# Rapport annuel 2024

## SCPI
## CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1



LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

# CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

### Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 19 juin 2025










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://www.la-francaise.com/fr/scpi-videos/**


1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024 8

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 20

5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM 22

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 24

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 28

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 31

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 33

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 35

11/ COMPTES ANNUELS 40

12/ ANNEXE 43

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 51

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 57

15/ ANNEXE RTS SFDR 61

# 1/ CONJONCTURE

## ÉCONOMIE

Après une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5 %, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondial et à la dégradation de l'environnement économique. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

2024 a été marquée par la mise en place d'un cycle de baisse de taux dans la grande majorité des pays développés après deux années de resserrement monétaire. La Banque Centrale Européenne (BCE) n'a pas fait exception, en décidant d'abaisser le taux de dépôt de 4 % à 3 % en fin d'année.

Cette décision semble logique étant donné la baisse du risque inflationniste et en particulier de l'inflation core[1], cette dernière passant de 3,4 % fin 2023 à 2,7 % fin 2024. Plus encourageant encore, son rythme sur les six derniers mois est de 2,1 % annualisé, soit extrêmement proche de la cible de la BCE. Selon nous, ce mouvement devrait se poursuivre en 2025 puisque l'inflation salariale, source première des hausses de prix dans les secteurs des services, devrait elle aussi continuer à décroître si l'on en croit les études de la BCE.

La faiblesse de la conjoncture au sein de la zone euro a elle aussi amené la BCE à rendre sa politique monétaire plus accommodante avec une croissance sans cesse revue à la baisse et s'établissant à 0,7 % en 2024. 2025 ne devrait pas être fondamentalement différent en termes de prévisions de croissance, mais plusieurs éléments devraient permettre à la dynamique négative de s'estomper :

- La dissipation du choc d'offre sur les matières premières tout d'abord ;
- La baisse de l'Euro ensuite ;
- Enfin, et surtout, un regain graduel d'optimisme de la part du consommateur européen.

Il est aussi probable que nous assistions à une hausse des déficits budgétaires en raison des déséquilibres géopolitiques actuels, même si sur ce sujet il est difficile d'avoir beaucoup de certitudes.

Les taux longs n'ont, de leur côté, pas suivi le mouvement de baisse des taux directeurs avec un taux à 10 ans allemand passant de 2,03 % à 2,36 % ou encore un taux à 10 ans français passant de 2,56 % à 3,19 %. Concernant la France, une partie de la hausse des taux s'explique par une forte hausse du risque politique à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale.

En conclusion, les dernières déclarations de la BCE vont dans le sens d'une poursuite de la réduction de son bilan mais à un rythme moindre qu'en 2024, qui devrait atténuer la divergence entre l'évolution du taux de dépôt et celle des taux longs au sein de la zone euro.

Tout cela nous rend globalement baissiers sur les taux longs allemands et français à horizon fin d'année 2025, même s'il est difficile d'avoir de fortes convictions étant donné les incertitudes politiques et géopolitiques actuelles.

Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France.



[1] Inflation de base excluant l'énergie et l'alimentation.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2024, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe ont retrouvé de l'élan, portés par l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) et le retour de certains investisseurs opportunistes attirés par les importantes corrections de prix. Cependant, la reprise n'est pas homogène. La France peine toujours à stabiliser son marché de l'investissement, qui finit l'année en retrait de 8 % alors que l'Europe affiche une hausse de 19 %. Les volumes enregistrés en 2024 restent modestes avec 160 milliards d'euros investis en Europe, bien en dessous de la moyenne des cinq dernières années qui s'élevait à 225 milliards d'euros.

2025 devrait confirmer le rebond des marchés européens, grâce à une meilleure convergence entre les attentes des acheteurs et des vendeurs sur les prix, et à l'amélioration des conditions de financement qui devrait permettre de dynamiser le segment des grandes transactions. Du côté des vendeurs, davantage de biens devraient être mis sur le marché, notamment par des acteurs ayant besoin de retrouver de la liquidité. La reprise devrait toutefois être progressive car des incertitudes perdurent sur l'atterrissage des taux directeurs de la BCE et des taux longs au regard des perspectives économiques et des tensions géopolitiques. La dynamique du marché immobilier français pourrait être moins favorable. Dans un contexte international anxiogène, l'instabilité politique et l'état préoccupant des comptes publics en France pourraient reporter les perspectives d'une réelle reprise à 2026. 2025 devrait néanmoins marquer un léger rebond en France.

Les investisseurs immobiliers devraient rester très sélectifs en 2025, se concentrant sur un nombre restreint de localisations et privilégiant les actifs dont les fondamentaux reposent sur des tendances longues moins corrélées à la conjoncture économique ou aux aléas géopolitiques, tels que le résidentiel classique ou géré, l'immobilier de santé et, dans une moindre mesure, l'hôtellerie ou la logistique. L'activité pourrait toutefois être contrainte par une production d'offre neuve quasiment à l'arrêt alors qu'une part importante du stock ne répond plus aux attentes des utilisateurs.

Les volumes investis dans le bureau ont connu une très forte érosion. En 2024, dans la région du Grand Paris, moins de 3,5 milliards d'euros ont été investis en bureaux, un volume divisé par sept en cinq ans. 2025 pourrait voir une légère amélioration compte tenu du point bas atteint en 2024 même si cette classe d'actifs devrait rester pénalisée par le développement des nouveaux modes de travail et l'augmentation des dépenses en investissement pour répondre aux dernières normes techniques et environnementales.

La diversification des portefeuilles devrait également s'opérer d'un point de vue géographique. En 2024, en France, l'investissement en région a dépassé pour la première fois celui de l'Île-de-France avec une part de marché de 56 %. Les grandes métropoles régionales connaissent une concurrence moindre sur les meilleurs emplacements et offrent des taux de rendement immobiliers attractifs comparés aux capitales européennes.

2025 devrait offrir une bonne fenêtre de tir pour les stratégies value-add et opportunistes, afin de bénéficier de la baisse des valeurs vénales, de la récente baisse du coût de l'argent et d'une augmentation attendue des arbitrages.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

## MARCHÉS LOCATIFS

### BUREAU

2025, comme 2024, devrait être marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la faible croissance économique attendue, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter. Dans ce contexte, les utilisateurs privilégient les renégociations plutôt que l'implantation dans de nouveaux locaux.

Au niveau structurel, si le télétravail commence à donner des signes de ralentissement, le flex-office poursuit son développement, réduisant les besoins de surfaces en bureaux. La demande en 2025 serait portée par la recherche de rationalisation des coûts immobiliers ainsi que la recherche de centralité et de modernisation des espaces de travail. La demande baisserait donc en volume mais demeurerait concentrée sur les actifs de qualité, avec un marché de bureaux toujours à deux vitesses.

Dans ce contexte de faible absorption nette, l'offre continuerait à être alimentée par des libérations de surfaces, alors que le nombre de projets neufs ou restructurés chuterait, accentuant l'inadéquation entre l'offre répondant aux besoins des utilisateurs et la demande. La modernisation du parc de bureaux nécessaire pour adapter les bâtiments aux derniers standards environnementaux et techniques n'est une solution que pour les territoires attractifs pour les utilisateurs. Sur les zones excentrées, la solution devrait passer par une reconversion des actifs en d'autres usages, si tant est que les municipalités concernées l'acceptent.

En région, les marchés de bureaux apparaissent plus résilients face au développement du télétravail et du flex-office. Du côté de l'offre, si les taux de vacance augmentent, ils devraient rester inférieurs ou proches du seuil de fluidité du marché correspondant à des marchés équilibrés.

En 2024, malgré une conjoncture économique peu favorable, la recherche de centralité a soutenu les loyers prime. Les valeurs locatives pour les meilleurs actifs sont globalement stables, à des niveaux élevés, en région et en hausse à Paris. En 2025, l'évolution des loyers resterait très hétérogène entre de légères pressions à la hausse dans les localisations centrales où l'offre est limitée, et de fortes pressions à la baisse dans les zones délaissées par les utilisateurs où l'offre est abondante. Les indexations élevées, suite à la hausse de l'inflation, créent des situations de réversion locative négative sur certains marchés, les locataires pourraient renégocier leurs loyers à la baisse et/ou demander des mesures d'accompagnement au moment du renouvellement du bail.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

# 1/ CONJONCTURE

| MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE | 2024 | 2023 | Évolution sur un an (2024 vs. 2023) |
|---|---|---|---|
| Demande placée | 1 750 000 m² | 1 959 000 m² | ▼ |
| **Taux de vacance** | **9,3 %** | **7,9 %** | ▲ |
| **Loyer moyen neuf Paris QCA[1]** | **980 €/m²/an** | **913 €/m²/an** | ▲ |

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

| MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | 2024 | 2023 | Évolution sur un an (2024 vs. 2023) |
|---|---|---|---|
| Volume d'investissement France | 16,2 Mds € | 17,4 Mds € | ▼ |
| Bureau | 5,0 Mds € | 6,5 Mds € | ▼ |
| Commerce | 2,5 Mds € | 3,0 Mds € | ▼ |
| Logistique | 5,1 Mds € | 3,2 Mds € | ▲ |
| Actif de diversification | 3,6 Mds € | 4,9 Mds € | ▼ |

| TAUX DE RENDEMENT PRIME | 2024 | 2023 | Évolution sur un an (2024 vs. 2023) |
|---|---|---|---|
| Bureau Paris | 4,20 % | 4,15 % | = |
| Bureau régions | 5,60 % | 5,50 % | ▲ |
| Commerce | | | |
| Pieds d'immeuble | 4,25 % | 4,50 % | ▼ |
| Retail parks | 5,75 % | 5,75 % | = |
| Logistique | 4,90 % | 5,00 % | ▼ |

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

## COMMERCE

En 2024, la baisse de l'inflation et les hausses de salaire ont soutenu les gains de pouvoir d'achat des consommateurs. Cependant, les incertitudes pèsent sur le moral des ménages limitant la hausse de leurs consommations. Les ventes au détail sont restées relativement stables en 2024. Certains secteurs tirent mieux leur épingle du jeu. L'alimentaire spécialisé et la beauté/bien-être affichent des progressions significatives, quand la restauration ou la culture/loisirs affichent des hausses plus modérées. À l'inverse, l'habillement et l'équipement de la maison sont en repli. En 2025, l'activité des commerces resterait contrainte par un pouvoir d'achat des ménages toujours entravé par leur forte épargne, et les évolutions structurelles des modes de consommation qui rendent obsolètes certains formats commerciaux.

Dans cet environnement incertain, la demande des enseignes continue à s'exprimer. Elle se concentre sur les meilleurs emplacements, au détriment des emplacements secondaires où la vacance augmente. La modernisation des enseignes et des réseaux reste un enjeu fort. Ces derniers devraient mettre l'accent sur la création d'une expérience client forte pour exprimer pleinement l'identité de la marque. Les enseignes devraient donc faire preuve d'une sélectivité accrue, qui pourrait provoquer des tensions sur l'offre prime.

Les taux de vacance des pieds d'immeuble sur les artères prime devraient continuer de se réduire, les enseignes en place s'efforçant de conserver leurs emplacements existants, accentuant ainsi le phénomène de raréfaction de l'offre sur les meilleurs emplacements. Sur les emplacements secondaires, la vacance progresserait, notamment en l'absence de locomotive pour dynamiser le flux.

Après une période de forte hausse sur les trois dernières années, la baisse de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) en 2025 devrait apporter plus de stabilité aux valeurs locatives, permettant aux locataires de se maintenir en place. Les loyers prime de marché pourraient connaître une légère progression, quand les loyers des emplacements secondaires devraient connaître des pressions baissières.

Le financement de la rénovation du parc existant du fait de l'évolution des attentes des consommateurs et du virage de la décarbonation est un enjeu majeur qui pourrait peser sur les loyers.

Source : CBRE ; Knight Franck, Cushman & Wakefield.

## TOURISME

Rythmé par les Jeux Olympiques et Paralympiques, les 80 ans du Débarquement de Normandie et la réouverture de Notre-Dame de Paris, le tourisme français a bénéficié d'un fort dynamisme et d'une vitrine exceptionnelle dans le monde entier. En 2024, la France a accueilli plus de 100 millions de touristes internationaux et généré 71 milliards d'euros de recettes internationales.

L'industrie du tourisme termine ainsi l'année sur un bilan légèrement positif mais contrasté selon les gammes et les territoires. D'un côté, le tourisme haut de gamme et luxe a atteint de nouveaux records, porté par les évènements et surtout un pouvoir d'achat des visiteurs long-courrier en Europe qui a atteint des niveaux inégalés. Mais de l'autre, les difficultés ont été réelles pour le tourisme qui s'appuie sur la demande de ménages français et européens.

Le taux d'occupation moyen des hôtels français a atteint 70 % en 2024, marquant une augmentation de 5 % par rapport à 2023. Les Jeux Olympiques de Paris ont joué un rôle crucial dans cette dynamique positive, attirant des visiteurs du monde entier. Le RevPAR (revenu par chambre disponible) a également progressé de 8 %, grâce à une combinaison de tarifs moyens plus élevés et d'une demande soutenue. Les hôtels ont su tirer parti de cette conjoncture favorable en optimisant leurs stratégies de tarification et en améliorant leurs offres de services.

Le tourisme d'affaires a démontré une résilience remarquable, avec une augmentation des réservations de 10 %. Cette croissance est due à la reprise des voyages d'affaires et à l'organisation de conférences et d'événements professionnels. Parallèlement, le tourisme de loisirs a connu une hausse de 12 % des réservations, notamment dans les destinations touristiques populaires, grâce à une demande accrue pendant les périodes de vacances scolaires et les jours fériés.

Pour 2025, les fondamentaux de l'hôtellerie restent favorables. L'offre globalement stable et limitée combinée à des réservoirs de demande encore importants, notamment à l'international avec les classes moyennes des grands pays émergents tels que le Brésil, la Chine ou l'Inde viendrait compenser d'éventuelles tensions sur le tourisme face aux incertitudes économiques. Le secteur reste toutefois sensible aux troubles géopolitiques qui pourraient se multiplier en 2025. L'intégration de technologies avancées et l'accent sur la durabilité devraient être des éléments déterminants pour répondre aux attentes des clients et améliorer l'efficacité opérationnelle.

Source : Alliance France Tourisme, In Extenso.

## EUROPE

Les marchés de l'investissement en Europe sont repartis à la hausse en 2024, interrompant le cycle de baisse initié en 2021. Au total, 160 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, une hausse de 23 % sur un an. L'activité du marché reste toutefois modeste au regard de la moyenne sur les cinq dernières années, qui s'élève à 225 milliards d'euros.

La majorité des grandes économies européennes ont enregistré une croissance positive d'une année sur l'autre. Le Royaume-Uni et l'Allemagne, les deux marchés les plus liquides, ont vu un rebond de leur activité de 31 % et 13 % respectivement. La France peine toujours à stabiliser ses volumes et finit l'année en recul de 7 %. Porté par la reprise du tourisme et des fondamentaux solides, le secteur de l'hôtellerie affiche le plus fort rebond de ses volumes d'investissement avec une hausse de 28 %. Le commerce arrive deuxième, après des années de croissance atone. Les investissements en bureau ont augmenté de 10 % illustrant le regain d'attractivité de cette classe d'actifs qui a connu de fortes corrections de prix.

Les quatre baisses consécutives des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2024 ont aidé le marché immobilier à amorcer un nouveau cycle. Après des hausses des taux de rendement immobiliers de 160 pbs en moyenne en 2023, la hausse moyenne des taux immobiliers s'est réduite à 10 pbs en Europe, en 2024. Cependant, les évolutions diffèrent en fonction des classes d'actifs et des territoires. Ainsi, les bureaux et les centres commerciaux ont vu leurs valeurs les plus impactées par la hausse des taux, alors que les actifs démographiques, tels que la santé ou les actifs résidentiels, se sont montrés résilients dans un environnement financier adverse. D'un point de vue géographique, l'Allemagne, le Luxembourg et le Royaume-Uni ont connu les corrections de valeurs les plus importantes.

Le rebond des volumes d'investissements s'explique par l'arrivée d'investisseurs opportunistes qui cherchent à tirer parti de la correction des valeurs, s'appuyant sur un point d'entrée attractif. Ils anticipent sur le long terme une amélioration des performances des actifs immobiliers. Fin 2024, les secteurs sur lesquels se concentrent la demande des investisseurs (principalement les actifs de diversification) ont affiché, pour la première fois depuis 18 mois, de légères compressions de taux. En 2025, le marché devrait continuer à progresser grâce à l'amélioration des conditions de financement et des arbitrages plus nombreux. La reprise devrait être graduelle et dépendra de l'évolution des taux sans risque, qui demeurent volatils en raison du contexte géopolitique.

Le marché locatif reste compliqué en Europe avec une progression de la vacance sur l'ensemble des classes d'actifs et des pays, notamment sur le segment des bureaux. La demande placée en bureau a légèrement rebondi sur un an, avec des hausses plus marquées dans les localisations centrales où la demande progresse de 8 % sur un an. En périphérie, l'activité locative reste déprimée. Les capitales européennes affichent des évolutions hétérogènes. Ainsi, Madrid et Munich augmentent chacune de près de 35 % sur un an, quand Paris et Amsterdam baissent de près de 10 % sur la même période

L'offre poursuit sa tendance haussière, à l'exception de Londres, qui voit sa vacance refluer sur un an. Seuls Hambourg et La Haye affichent des taux de vacance inférieurs à 6 %, en dessous du seuil d'équilibre des marchés. Toutefois, les équilibres de marchés restent disparates entre les localisations centrales où l'offre reste relativement limitée, et les périphéries où la vacance dépasse régulièrement les 10 %. À titre d'exemple, Munich affiche un taux de vacance global de 7,7 % alors que son quartier central des affaires connaît une vacance de 1,2 %. En 2025, la demande devrait poursuivre sa lente progression au fur et à mesure que les entreprises parviennent à définir des stratégies long terme, relatives au télétravail et au flex office. La concentration de la demande sur les actifs les plus récents, répondant aux dernières normes techniques et environnementales, devrait accentuer la polarisation des marchés.

La sensibilité des utilisateurs des marchés bureau au contexte macro-économique pourrait peser sur les évolutions de loyers en 2025. La croissance des loyers devrait ainsi fortement ralentir en 2025 mais rester positive dans les localisations centrales et continuer à reculer dans les périphéries.

Source : CBRE, Savills.

# 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 31/12/2024**
584 351 370 euros

**Capital plafond statutaire**
1 000 000 044 euros

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

**Indicateur Synthétique de Risque (SRI)[1]**

| 1 | 2 | 3 | **4** | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

**Plus faible** — **Plus élevé**

[1] L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

## 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
Antoine LE TREUT
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

**Commissaires aux comptes titulaires**
Mazars
Tour Exaltis – 61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

## 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 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

BNP Paribas Real Estate Valuation France
50 cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

## 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 2024

| TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2024 | COLLECTE BRUTE 2024 | INVESTISSEMENTS AEM[2] | CESSIONS (HD NET VENDEUR) |
|---|---|---|---|
| 4,52 % | 69 k€ | - | 105,4 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 au 1er janvier de l'année N.
[2] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

Le patrimoine de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, par sa composition sectorielle et géographique, a été fortement impacté par **le contexte macroéconomique** persistant en 2024 en France et en Europe. Ce dernier n'a pas offert au marché et aux experts la visibilité nécessaire permettant d'envisager une stabilité voire une amélioration des valeurs des actifs immobiliers. Les valeurs constatées à fin 2024 ont donc poursuivi leur atterissage et ont conduit la société de gestion **à repositionner le prix de part de la SCPI à compter du 1er janvier 2025.**

**Dans cet environnement immobilier difficile, la SCPI n'a enregistré aucune collecte nette en 2024** et n'a réalisé aucun investissement.
Crédit Mutuel Pierre 1 **a donc intensifié son plan d'arbitrage** pour pallier le manque de ressources. Au total, **12 cessions auront été réalisées pour près de 25 800 m², dont 8 300 m² vacants,** correspondant à un montant de 105,4 millions d'euros.
Le produit des ventes a permis à Crédit Mutuel Pierre 1 de **finaliser trois importantes restructurations :** We à Nanterre (92), Station SQY à Guyancourt (78) et Wanna à Boulogne-Billancourt (92). Ces trois actifs répondent désormais aux dernières normes environnementales et offrent des prestations qui correspondent aux nouvelles attentes et nouveaux usages des locataires.
Ces ressources ont également permis de financer les travaux et rénovations en cours et de rembourser une partie des emprunts contractés par la SCPI.

Côté locatif, 2024 aura été marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la situation économique de la France, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter et intensifient les renégociations. **Les équipes La Française Real Estate Managers sont donc restées plus que jamais proactives et très à l'écoute des locataires de la SCPI.** La situation locative de Crédit Mutuel Pierre 1 présente un solde commercial positif en 2024 qui s'est traduit par des indicateurs immobiliers en légère hausse par rapport à 2023.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 7,1 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2024, sa valeur de réalisation a baissé de 8,5 % par rapport au 30 juin 2024 (-15,6 % par rapport à fin 2023), pour s'établir à 193,37 euros par part. La nouvelle valeur de reconstitution étant de 235,55 euros par part, le prix de part de la SCPI s'est retrouvé au-dessus de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution). **La Française Real Estate Managers a donc pris la décision de repositionner, à compter du 1er janvier 2025, le prix de part en bas de borne, à 215 euros, actant une baisse de 18,9 %.**

**Le résultat 2024 a permis de distribuer 10,58 euros par part, avec un taux de distribution 2024 atteignant 4,52 %, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.**

En 2025, Crédit Mutuel Pierre 1 va devoir faire face à plusieurs défis avec la poursuite du plan de cession pour près de 75 millions d'euros afin de financer l'entretien, la mise aux normes environnementales et la gestion des immeubles, pour traiter les engagements de distributions et doter le fonds de remboursement.
Elle devra maintenir ses locataires en place et le niveau actuel des taux d'occupation en continuant à être à l'écoute des besoins et en offrant des immeubles aux meilleurs standards.
Le fonds de remboursement sera doté au rythme des cessions des immeubles pour apurer le marché des parts. Les associés ont été invités à voter en janvier 2025 la mise en place de nouvelles règles d'utilisation de ce fonds de remboursement qui autorisent la société de gestion à plafonner le montant individuel de sortie et permettent ainsi à un plus grand nombre d'associés d'en bénéficier.

Enfin, dans un contexte immobilier toujours incertain, et afin d'optimiser les ressources de Crédit Mutuel Pierre 1, votre société de gestion a également décidé d'ajuster sa politique de distribution et de corréler les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles de l'année.

**Le taux de distribution[1] cible 2025 est de 4,00 - 4,20 %, soit 8,52 euros/part (vs. 10,58 euros/part en 2024).**

[1] Sur la base du nouveau prix de part.

## CHIFFRES CLÉS

| | |
|---|---|
| Capital effectif | 584 351 370 € |
| Nombre de parts | 3 819 290 |
| Capitalisation | 1 012 111 850 € |
| Nombre d'associés | 19 395 |

| | |
|---|---|
| Prix de souscription par part au 1er janvier 2024 | 265,00 € |
| Prix de souscription par part au 31 décembre 2024 | 265,00 € |
| Variation du prix de souscription sur l'année 2024 | - |
| Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2024 | 243,80 € |

| | 2024 (en euros) | 2023 (en euros) |
|---|---|---|
| **Compte de résultat au 31 décembre** | | |
| Produits de la SCPI | 80 260 218,19 | 75 935 420,66 |
| dont loyers | 44 156 545,78 | 44 457 930,10 |
| Total des charges | 51 876 567,36 | 45 225 390,36 |
| Résultat | 28 383 650,83 | 30 710 030,30 |
| Distribution | 40 408 088,20 | 43 730 741,39 |
| **État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre** | | |
| Capital social | 584 351 370,00 | 584 351 370,00 |
| Total des capitaux propres | 846 292 019,87 | 834 802 387,24 |
| Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés | 1 045 791 083,57 | 1 080 397 512,81 |

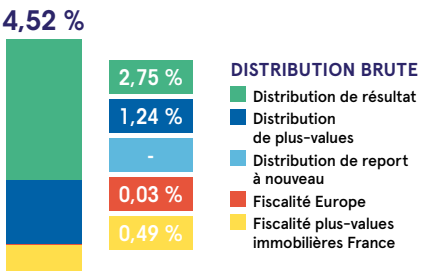
| | Global 2024 (en euros) | Par part 2024 (en euros) |
|---|---|---|
| **Autres informations** | | |
| Résultat | 28 383 650,83 | 7,43(1) |
| Distribution | 40 408 088,20 | 10,58(1)(2) |

(1) Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.
(2) Dont 3,29 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

| | | |
|---|---|---|
| **Patrimoine** | | |
| Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement) | 1 029 828 245,07 | 269,64 |
| Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières | 935 432 392,99 | 244,92 |

## DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

| Distribution (en euros par part) | |
|---|---|
| **Distribution de l'exercice 2024(1) (A)** | **10,58** |
| dont distribution de résultat | 7,29 |
| dont distribution de plus-values | 3,29 |
| dont distribution de report à nouveau | - |
| **Fiscalité payée par le fonds (B)** | **1,39** |
| Fiscalité Europe | 0,09 |
| Fiscalité plus-values immobilières France | 1,30 |
| **Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)** | **11,97** |




| Taux de distribution | |
|---|---|
| **Taux de distribution 2024(2) (C)** | **4,52 %** |

| Valeur de réalisation (en euros par part) | |
|---|---|
| Valeur de réalisation 2023 | 229,05 |
| Valeur de réalisation 2024 | 193,37 |
| **Variation valeur de réalisation (D)** | **-15,58 %** |

| Rendement global immobilier | |
|---|---|
| **Rendement global immobilier(3) (C)+(D)** | **-11,06 %** |

| Taux de rentabilité interne (TRI) | |
|---|---|
| 5 ans | 1,12 % |
| 10 ans | 2,76 % |
| 15 ans | 3,63 % |

(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 au 1er janvier de l'année N.
(3) Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

## 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 | 1 045 791 083,57 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | (199 499 063,70) |
| **Valeur comptable** | **846 292 019,87** |
| **Valeur comptable ramenée à une part** | **221,58** |

### 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 | 935 432 392,99 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | (196 908 231,28) |
| **Valeur de réalisation** | **738 524 161,71** |
| **Valeur de réalisation ramenée à une part** | **193,37** |

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

| | |
|---|---|
| Valeur de réalisation | 738 524 161,71 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 89 132 137,79 |
| Commission de souscription | 71 970 113,00 |
| **Valeur de reconstitution(1)** | **899 626 412,50** |
| **Valeur de reconstitution ramenée à une part** | **235,55** |

(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**
71

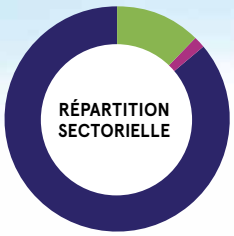
**NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI**
60

**SURFACE EN EXPLOITATION (HORS VEFA[2])**
272 010 m²

**STOCK DE LOCAUX VACANTS**
52 980 m²

[1] Détenus au 31/12/2024.
[2] Vente en l'État Futur d'Achèvement.

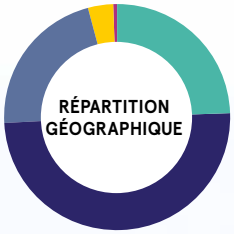
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2024




**Bureaux**
85,88 %

**Commerces**
12,39 %

**Hôtels, tourisme et loisirs**
1,73 %




**Paris**
24,60 %

**Île-de-France**
49,95 %

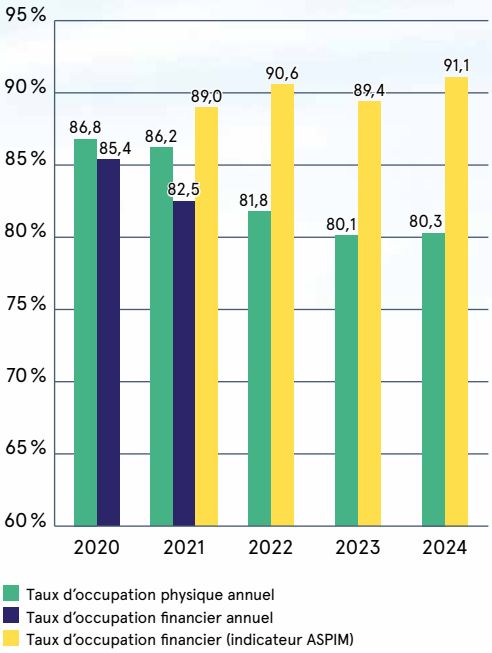
**Régions**
21,64 %

**Allemagne**
3,73 %

**Espagne**
0,08 %

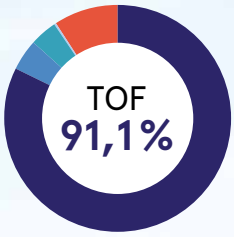
### TAUX D'OCCUPATION

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




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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2024




TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
82,4 %

Locaux occupés sous franchise
4,3 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
4,0 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,4 %

Locaux vacants en recherche de locataire
8,9 %

## CONCENTRATION LOCATIVE

466
baux

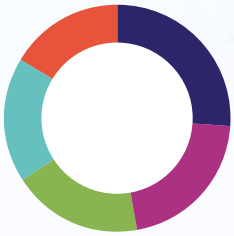
**100 %**
des loyers

Top 20
des locataires

**41,0 %**
des loyers

5
principaux locataires

**16,7 %**
des loyers



VEOLIA ENVIRONNEMENT
4,4 %

CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU
3,5 %

MYFLEXGROUP
3,1 %

PARIS MUSÉES
3,0 %

CROIX ROUGE
2,7 %

## DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

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

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

| Actifs immobiliers | Durée résiduelle moyenne (en années) |
|---|---|
| Le Vermont - NANTERRE (92) | 0,4 |
| Carré Daumesnil - PARIS (75012) | 4,8 |
| Carré Feydeau - PARIS (75002) | 6,3 |
| Center Parcs Park - Allgäu - Allemagne | 12,2 |
| Le Campus zone nord - MASSY (91) | 7,0 |

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## LES INVESTISSEMENTS

En l'absence de collecte nette, Crédit Mutuel Pierre 1 n'a pas disposé de liquidités pour financer de nouvelles acquisitions en 2024.

## LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2024

En 2024, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé un plan d'arbitrages de 12 actifs pour un montant total de 105,4 M€.

| Date de cession | Adresse | Type | QP SCPI[1] (%) | Surface utile (m²) QP SCPI[1] | Vacance (m²) | Date d'acquisition | Valeur bilantielle[2] (euros) | Valeur d'expertise[2] (euros) | Prix de cession brut (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19/03/2024 | Le Central II<br>470 clos de la Courtine<br>93160 NOISY-LE-GRAND | BUR | 100 | 1 144 | 1 144 | 15/09/1986 | 735 956 | 484 933 | 342 922 |
| 26/03/2024 | 3 rue Chauveau Lagarde<br>75008 PARIS | BUR | 100 | 900 | | 30/03/1987 | 4 832 929 | 11 128 615 | 11 800 000 |
| 09/04/2024 | Monoprix<br>3 rue de la Station<br>92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE | COM | 100 | 4 416 | | 23/12/2008 | 9 565 635 | 12 571 135 | 12 400 000 |
| 17/05/2024 | 56-60 rue de La Pompe<br>75016 PARIS | COM | 100 | 1 382 | | 08/06/2004 | 3 907 660 | 10 119 074 | 10 250 000 |
| 02/08/2024 | Le Tropical<br>18 place des Nymphéas<br>93420 VILLEPINTE | BUR | 100 | 6 408 | 4 462 | 02/06/2005 | 15 313 345 | 5 900 000 | 4 350 000 |
| 17/09/2024 | Porticon<br>Presselstraße 17<br>DE 70191 STUTTGART | BUR | 7 | 798 | | 03/12/2016 | 1 628 405 | 2 204 707 | 1 994 735 |
| 24/09/2024 | La Condamine<br>73-75 rue de la Condamine<br>75017 PARIS | BUR | 25 | 1 120 | | 25/11/2005 | 9 632 453 | 11 826 458 | 11 160 189 |
| 25/09/2024 | Star Park B<br>17 rue Marius Tercé<br>31300 TOULOUSE | BUR | 100 | 2 671 | 2 671 | 25/07/2007 | 5 993 700 | 3 275 000 | 3 500 000 |
| 01/10/2024 | Hafeninsel 9<br>Jean Weipert Straße<br>DE 63010 OFFENBACH AM MAIN | BUR | 7 | 434 | | 18/02/2015 | 1 159 313 | 1 455 792 | 1 382 316 |
| 15/11/2024 | 45 rue de Paradis<br>75010 PARIS | BUR | 100 | 3 497 | | 30/09/2003 | 10 146 862 | 34 600 000 | 34 000 000 |
| 28/11/2024 | 114 avenue de Flandre<br>75019 PARIS | BUR | 100 | 1 731 | | 05/05/2004 | 6 706 286 | 8 700 000 | 9 420 000 |
| 18/12/2024 | Le Marivaux<br>11-17 rue Condillac<br>33000 BORDEAUX | BUR | 100 | 1 287 | | 19/05/1993 | 2 074 268 | 4 600 000 | 4 800 000 |
| **Total général** | | | | **25 788** | **8 277** | | **71 696 811** | **106 865 714** | **105 400 163** |

[1] Quote-part de la SCPI
[2] Valeurs : dernières connues au 31/12/2023 pour 1er semestre puis au 30/06/2024 à compter du 2e semestre.

## GESTION LOCATIVE

### RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2024

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

| Nature | Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m²) | Surface de l'immeuble concerné (m²) | Surface concernée QP[1] (m²) (%) | Date effet | Locataires |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Dont actifs en direct** | | | | | | | |
| Location | 32 rue de Chabrol<br>75010 PARIS | BUR | 2 457 | 2 457 | 2 457<br>*100 %* | 12/2024 | PARIS MUSÉES : bail 12 ans à la suite de la restructuration. |
| Renouvellement | Ipso Facto<br>21-23 rue de la Vanne<br>92120 MONTROUGE | BUR | 14 246 | 14 246 | 4 844<br>*34 %* | 10/2024 | CAMPUS CROIX ROUGE : renouvellement du bail 7/9 ans. |
| Location | Wanna<br>43 rue Abel Gance<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 6 790 | 6 463 | 1 616<br>*25 %* | 09/2024 | ATLANTIS TÉLÉVISION : bail 9 ans. |
| Location<br>Maintien | Le Campus zone nord<br>102 rue de Paris<br>91300 MASSY | BUR | 13 597 | 6 411 | 3 206<br>*50 %* | 10/2024 | 1 572 m² ARABELLE SOLUTIONS FRANCE : bail 6/9 ans,<br>1 633 m² GE DIGITAL SERVICES EUROPE : maintien au titre d'un nouveau bail 3/6/9/10 ans. |
| Location | Watt<br>16-32 rue Henri Régnault<br>92400 COURBEVOIE | BUR | 10 990 | 5 235 | 1 832<br>*35 %* | 01/2024<br>11/2024 | 292 m² SMURFIT KAPPA BIZET : bail 6/9 ans,<br>1 323 m² ARIANEGROUP HOLDING : bail 6/9 ans,<br>217 m² LOGOTEL FRANCE : bail 3/6/9 ans. |
| Extension | Iléo - Horizon Seine<br>27-33 quai Alphonse Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 17 669 | 2 672 | 962<br>*36 %* | 12/2024 | MEOTEC : nouveau bail de 748 m² 5/7/9 ans intégrant une extension de 165 m². |
| Extension | Maillot 2000 - 4/5/7e étage<br>251 boulevard Pereire<br>75017 PARIS | BUR | 2 951 | 1 026 | 513<br>*50 %* | 03/2024 | JEC : nouveau bail 6/10 ans intégrant une extension de 251 m². |
| Location | Le Baudran<br>21-37 rue de Stalingrad<br>94110 ARCUEIL | BUR | 5 154 | 1 121 | 1 121<br>*100 %* | 04/2024 | H2A TELEMARKETING : bail 3/6/9 ans. |
| Renouvellement<br>Location | Le Carillon<br>5-6 esplanade Charles de Gaulle<br>92000 NANTERRE | BUR | 18 045 | 3 616 | 1 175<br>*33 %* | 09/2024 | GRDF: un bail dérogatoire portant sur 312 m² et un renouvellement sur un bail de 659 m²,<br>204 m² HIPTOWN BUREAUX FLEXIBLES : bail dérogatoire 3 ans. |
| Location | Carré Feydeau<br>5-9 rue Feydeau<br>75002 PARIS | BUR | 6 783 | 572 | 280<br>*49 %* | 09/2024 | CLUB EMPLOYÉS : bail 3/6/9 ans. |
| Location | Plaine Espace<br>17-19 avenue de la Métallurgie<br>93210 LA PLAINE SAINT-DENIS | BUR | 6 464 | 667 | 667<br>*100 %* | 01/2024 | COCHERY IDF : bail 3/6/9 ans. |
| Maintien | 6 rue de Copenhague<br>67000 SCHILTIGHEIM | BUR | 2 032 | 704 | 704<br>*100 %* | 03/2024 | ATOS France : avenant de report de congé jusqu'à fin 03/2025. |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | | | |
| Location | Le M - Maillot 2000<br>255 boulevard Pereire<br>75017 PARIS | BUR | 7 573 | 7 573 | 1 287<br>*17 %* | 07/2024 | HIPTOWN : bail dérogatoire 20/24 mois. |
| Renégociation<br>Location<br>Extension | Ampère e+<br>34-40 rue Henri Regnault<br>92400 COURBEVOIE | BUR | 14 219 | 6 247 | 375<br>*6 %* | 01/2024<br>02/2024<br>03/2024<br>05/2024<br>06/2024<br>12/2024 | 172 m² ECOSYSTEM : renégociation,<br>40 m² TERRANAE : bail 3/6/9 ans,<br>46 m² LABORATOIRES LEO : bail 6/9 ans,<br>38 m² Q ENERGY FRANCE : avenant au bail 6/9 ans,<br>39 m² VALOBAT : avenant d'extension 3 ans,<br>39 m² BYD FRANCE : bail agile. |
| Location | Carré Daumesnil<br>48 à 56 rue Jacques Hillairet<br>75012 PARIS | BUR | 20 590 | 1 189 | 282<br>*24 %* | 01/2024 | L'ÉTUDIANT : bail 6/10 ans. |
| Extension | Elise<br>Elisabethstraße 65<br>DE 40217 DÜSSELDORF | BUR | 9 453 | 6 815 | 477<br>*7 %* | 09/2024 | LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF : extension de surface sur le bail existant. |

[1] Quote-part de la SCPI.

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

## LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2024

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

| Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m²) | Surface libérée de l'immeuble (m²) | Surface libérée QP[1] (m²) (%) | Date d'effet | Commentaires |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Dont actifs en direct** | | | | | | |
| Le Campus zone nord<br>102 rue de Paris<br>91300 MASSY | BUR | 13 597 | 7 582 | 3 791<br>*50 %* | 10/2024 | GE DIGITAL EUROPE : congé.<br>Maintien en place sur surface réduite. |
| Le Crisco<br>7 avenue de la Cristallerie<br>92310 SÈVRES | BUR | 17 075 | 7 426 | 1 857<br>*25 %* | 09/2024<br>11/2024<br>12/2024 | 303 m² EXTIA : congé,<br>763 m² XPFIBRE.CVN : congé,<br>791 m² ALMOND : résiliation amiable : 634 m² repris par ONEFIELD en 01/2025. |
| L'Orée des Batignolles<br>115 rue Cardinet<br>75017 PARIS | BUR | 1 050 | 1 050 | 1 050<br>*100 %* | 12/2024 | RBC 26 - IWG REGUS : congé. |
| Plaine Espace<br>17-19 avenue de la Métallurgie<br>3210 LA PLAINE SAINT-DENIS | BUR | 6 464 | 1 942 | 1 942<br>*100 %* | 03/2024<br>05/2024<br><br>06/2024<br>09/2024 | 111 m² SOCIÉTÉ PLAINE COMMUNE : congé,<br>912 m² SOCIÉTE COMMERCIALE DE TÉLÉCOMMUNICATION : congé,<br>256 m² EDUCATERRA - FFP : fin de bail,<br>663 m² GL EVENT LIVE : fin de bail. |
| Péripole 2 - 1er et 3e étage<br>10 avenue du Val de Fontenay<br>94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | BUR | 1 903 | 1 903 | 1 903<br>*100 %* | 07/2024 | BANQUE PALATINE : congé. |
| Péripole 2 - 2e étage<br>10 avenue du Val de Fontenay<br>94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | BUR | 1 493 | 1 493 | 1 493<br>*100 %* | 07/2024 | BANQUE PALATINE : congé. |
| Péripole 2 - 5e étage<br>10 avenue du Val de Fontenay<br>94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | BUR | 703 | 703 | 703<br>*100 %* | 07/2024 | BANQUE PALATINE : congé. |
| Le Carillon<br>5-6 esplanade Charles de Gaulle<br>92100 NANTERRE | BUR | 18 045 | 1 897 | 616<br>*33 %* | 05/2024 | RÉGION ÎLE-DE-FRANCE : congé. |
| Front Office<br>12 à 16 rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE | BUR | 23 474 | 2 720 | 544<br>*20 %* | 05/2024<br>08/2024<br>12/2024<br>12/2024 | 65 m² CABINET CARE : congé,<br>37 m² ALCENA : congé,<br>304 m² AM TRUST AMB : liquidation,<br>138 m² SERENEST : congé. |
| Station SQY<br>1 rue George Stephenson<br>78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | BUR | 19 331 | 1 759 | 932<br>*53 %* | 02/2024 | AFNIC : congé. |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | | |
| Le M - Maillot 2000<br>255 boulevard Pereire<br>75017 PARIS | BUR | 7 573 | 7 573 | 1 287<br>*17 %* | 06/2024 | WEWORK : résiliation amiable. |
| Panside<br>247 quai de la Bataille de Stalingrad<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | BUR | 10 033 | 7 904 | 1 186<br>*15 %* | 12/2024 | SODEXO : résiliation amiable sur bâtiment Panorama Seine : nouveau bail 9 ans ferme signé effet 01/2025. Mise à l'arbitrage. |
| Carré Daumesnil<br>48 à 56 rue Jacques Hillairet<br>75012 PARIS | BUR | 20 590 | 1 359 | 704<br>*52 %* | 12/2024 | SCET : congé. |

[1] Quote-part de la SCPI.

## VACANTS

Au 31 décembre 2024, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 52 980 m² (58 629 m² fin 2023) et se répartissent comme suit :

| | | |
|---|---|---|
| Paris | 629 m² | 1 % |
| Île-de-France | 46 851 m² | 88 % |
| Régions | 3 111 m² | 6 % |
| Europe | 2 389 m² | 5 % |

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2024 un loyer potentiel de 9,3 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2024 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** | | | | | |
| We<br>61 avenue Jules Quentin<br>92000 NANTERRE | BUR | 30 260 | 30 260 | 9 078<br>*30 %* | Livraison du site en 10/2024. Quelques visites.<br>Secteur très concurrentiel. |
| Station SQY<br>1 rue George Stephenson<br>78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | BUR | 19 331 | 11 847 | 6 279<br>*53 %* | Travaux en cours : livraison prévue en mai 2025 pour la partie vacante et en 2026 pour la partie en occupée. Quelques visites. |
| Watt<br>16-32 rue Henri Régnault<br>2400 COURBEVOIE | BUR | 10 990 | 4 805 | 1 682<br>*35 %* | Intérêt en cours d'un locataire pour 2 plateaux à effet du 06/2025. |
| Plaine Espace<br>17-19 avenue de la Métallurgie<br>93210 LA PLAINE SAINT-DENIS | BUR | 6 464 | 3 306 | 3 306<br>*100 %* | Travaux de remise en état locatif en cours sur les étages vacants. |
| 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. |
| Iléo - Horizon Seine<br>27-33 quai Alphonse Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 17 669 | 4 782 | 1 721<br>*36 %* | La commercialisation se poursuit. Un contact en cours. |
| Le Carillon<br>5-6 esplanade Charles de Gaulle<br>92000 NANTERRE | BUR | 18 045 | 7 468 | 2 427<br>*33 %* | Travaux de remise en état locatif terminés. Quelques visites.<br>Secteur très concurrentiel. |
| Le Thalès<br>141-145 rue Michel Carré<br>95100 ARGENTEUIL | BUR | 3 316 | 3 316 | 3 316<br>*100 %* | Promesse de vente signée le 16/12/2024 sous conditions suspensives de financement et d'autorisation administrative. |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | |
| Le Jazz<br>27-31 cours de l'île Seguin<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 7 500 | 7 300 | 1 095<br>*5 %* | Travaux de rénovation achevés en 10/2024.<br>Secteur très concurrentiel. Quelques visites. |
| Areine<br>146 à 152 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 10 358 | 3 342 | 501<br>*15 %* | Secteur très concurrentiel.<br>Quelques visites. |
| **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 2022. Flux sécurisé jusque fin 2024.<br>Actif en cours de repositionnement. |

[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 01/01/2025 au 30/06/2025) portent sur 7 084 m², soit 2,61 % de la surface en exploitation (271 005 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** | | | | | | |
| Akoya 1<br>48-50 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 4 742 | 4 742 | 948<br>*20 %* | 06/2025 | LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS. Prorogation de 4 mois en cours de négociation. |
| Le Carillon<br>5-6 esplanade Charles de Gaulle<br>92100 NANTERRE | BUR | 18 045 | 1 934 | 628<br>*33 %* | 03/2025 | SEDGWICK FRANCE. Résiliation finalement anticipée au 31/12/2024 pour signer un nouveau bail effet 01/2025. |
| Le Crisco<br>7 avenue de la Cristallerie<br>92310 SÈVRES | BUR | 17 075 | 2 164 | 541<br>*25 %* | 02/2025 | ALTEN : départ confirmé. |
| 6 rue de Copenhague<br>67000 SCHILTIGHEIM | BUR | 2 032 | 704 | 704<br>*100 %* | 03/2025 | ATOS France : congé. Nouveau bail en cours de rédaction pour maintien en place 1/4/6/9 ans. |
| 18-20 rue Édouard Jacques<br>75014 PARIS | BUR | 782 | 251 | 251<br>*100 %* | 03/2025 | ORMAZABAL : congé. |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | | |
| Axialys 1 et 2<br>276/274 avenue du Président Wilson<br>93200 LA PLAINE SAINT-DENIS | BUR | 24 324 | 10 820 | 1 623<br>*15 %* | 06/2025 | GROUPE RANDSTAD FRANCE : renouvellement déjà signé. |
| Panside<br>247 quai de la Bataille de Stalingrad<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | BUR | 10 033 | 2 129 | 319<br>*15 %* | 06/2025 | SODEXO : libération du bâtiment Dockside. Mise à l'arbitrage. |

[1] Quote-part de la SCPI.

## CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 876 193,54 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 770 096,95 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 106 096,59 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour créances douteuses s'établit à 3 511 218,78 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 2024 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 3 055 191 euros actualisée en décembre 2024 et intégrant le différentiel de loyers depuis 2020 ainsi que la TEOM 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 (gros entretiens, aménagements et installations, climatisation, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre.

| 2024 | En euros |
|---|---|
| Travaux réalisés | 7 624 703,42 |
| Provisions pour travaux au 31 décembre | 2 590 832,42 |

## CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 16-32 rue Henri Regnault | COURBEVOIE | Travaux d'aménagement business center | 781 312,10 |
| 21-23 rue de la Vanne | MONTROUGE | Installation vanne / monitoring / sondes / cartouches / LED / PNG (matériel pour supervision industrielle) | 58 789,42 |
| 12 à 16 rue Sarah Bernhardt | ASNIÈRES-SUR-SEINE | Installation système couverture totale réseau téléphonique et mise en place bornes électriques | 52 540,72 |
| 27-33 quai Alphonse Le Gallo | BOULOGNE-BILLANCOURT | Création de bornes de recharge électrique dans parking | 20 153,52 |
| 129 rue Servient | LYON | Mise en place de bornes de recharge électrique | 17 244,00 |

## TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 1 rue Stephenson | MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | Restructuration lourde en site occupé de l'immeuble | 5 913 953,47 |
| 32 rue de Chabrol | PARIS | Rénovation actif et révision CVC (chauffage, ventilation et climatisation) | 3 139 393,92 |
| 61 avenue Jules Quentin | NANTERRE | Démolition du Vectorial et construction du We | 363 015,06 |
| 46 rue de l'Échiquier | PARIS | Restructuration immeuble | 21 621,00 |
| 7 avenue de la Cristallerie | SÈVRES | Rénovation immeuble, étude et contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage | 7 005,00 |

## TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 21-37 rue de Stalingrad | ARCUEIL | Remise en état du 4e étage | 1 282 765,68 |
| 102 rue de Paris | MASSY | Remise en état des locaux vacants au Rdc, 1er et 2e étage | 623 819,81 |
| 27-33 quai Alphonse Le Gallo | BOULOGNE-BILLANCOURT | Agencements extérieurs, travaux aménagements et installations | 499 720,61 |
| 36 boulevard André Netwiller | TOULOUSE | Remise en état mairie Toulouse | 394 993,35 |
| 18 rue Grange Dame Rose | VÉLIZY-VILLACOUBLAY | Remise en état 2e et 4e étage | 266 702,73 |

## TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 129 rue Servient | LYON | Travaux MPCA (Matériaux ou produits contenant de l'amiante), nettoyage et assainissement au 3e et remplacement groupes électrogènes | 114 240,20 |
| 17-19 avenue de la Métallurgie | LA PLAINE SAINT-DENIS | Travaux aménagement pour nouveau locataire - Cochery | 67 903,00 |
| 9-11 bis rue des Halles | PARIS | Travaux réfection toiture | 56 342,60 |
| Parc d'affaires du Château Rouge | MARCQ-EN-BARŒUL | Mise en place protection électrique | 40 151,94 |
| Rue Jeanne Pinnet | BALLANCOURT-SUR-ESSONNE | Audits & mesure pour plan | 23 105,00 |

## TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 5-6 esplanade Charles de Gaulle | NANTERRE | Programmation maitre d'œuvre et conception de remise en état | 39 709,00 |
| 102-116 rue Victor Hugo | LEVALLOIS-PERRET | Réfection des parties communes étage 1 et 2 | 32 312,58 |
| 27-33 quai Alphonse Le Gallo | BOULOGNE-BILLANCOURT | Fournitures, pose des luminaires LED et maintenance décennale groupe électrogène | 18 240,31 |
| 129 rue Servient | LYON | Traitement amiante | 14 305,00 |
| 107-109 boulevard Vivier Merle | LYON | Audit décret tertiaire et audit technique | 6 666,72 |

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

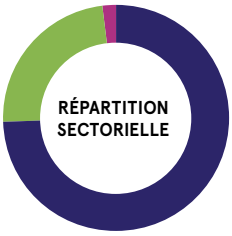
## EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'élève au 31 décembre 2024 à 1 029 828 245 euros dont 793 976 273 euros d'actifs détenus en direct et 235 851 972 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 7,1 % par rapport à l'exercice précédent.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, Crédit Mutuel Pierre 1 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 272 010 m².

**Répartition par nature de locaux**

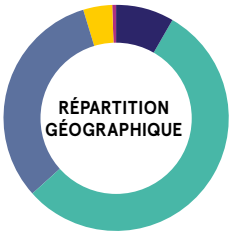



**Bureaux**
74,70 %

**Commerces**
23,48 %

**Hôtels, tourisme et loisirs**
1,82 %

**Répartition géographique**




**Paris**
8,35 %

**Île-de-France**
55,23 %

**Régions**
31,88 %

**Allemagne**
4,08 %

**Espagne**
0,46 %

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024[1]

| | Bureaux | Commerces | Hôtels, tourisme et loisirs | Total en € | Total en % |
|---|---|---|---|---|---|
| Paris | 235 145 245,70 | 18 230 000,00 | | 253 375 298,20 | 24,60 % |
| Île-de-France | 460 292 896,61 | 54 100 799,10 | | 514 393 696,14 | 49,95 % |
| Régions | 167 515 479,23 | 55 328 984,68 | | 222 844 463,91 | 21,64 % |
| Allemagne | 20 592 839,75 | | 17 782 000,00 | 38 374 839,75 | 3,73 % |
| Espagne | 840 000,00 | | | 840 000,00 | 0,08 % |
| **Total en €** | **884 386 461,29** | **127 659 783,79** | **17 782 000,00** | **1 029 828 245,07** | |
| **Total en %** | **85,88 %** | **12,40 %** | **1,73 %** | | **100,00 %** |
| **Total 2023 en €** | **1 038 893 234,91** | **154 447 589,39** | **17 646 000,00** | **1 210 986 824,30** | |
| **Total 2023 en %** | **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) | 33 192,54 | 4 866,01 | 4 961,40 | 43 019,94 |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droit | 221 652 268,81 | 11 630 616,89 | 16 779 000,00 | 250 061 885,70 |
| Valeurs estimées du patrimoine | 193 320 838,22 | 24 749 133,79 | 17 782 000,00 | 235 851 972,00 |

## RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2024

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'engagements au 31 décembre 2024 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 % | 328,38 |
| Dettes et engagements | 25,22 % | 276,05 |
| - dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4,2 ans) | 13,69 % | 149,87 |
| - dont emprunts court terme | 11,44 % | 125,17 |
| - dont opérations immobilières en VEFA | 0,09 % | 1,01 |

### GARANTIES

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

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

### LEVIER AIFM

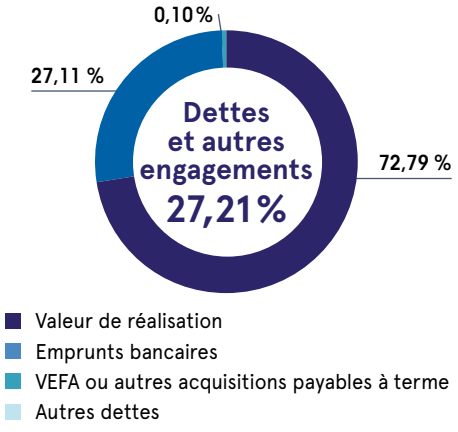
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 136 % de la valeur des actifs.

[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 2024

### DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2024 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 | (181 166 607,61) | (94 539 548,53) | (275 706 156,14) |

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

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

Nous vous informons que les événements importants survenus après la clôture de l'exercice sont les suivants :

### 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 intervenue au 31 décembre 2024, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1. En conséquence, depuis le 1er janvier 2025, le prix de souscription de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a diminué de 18,87 % et s'établit à 215 euros.

### MODIFICATION DE LA DOTATION, DES LIMITES ET CRITÈRES D'UTILISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU FONDS DE REMBOURSEMENT DE LA SCPI CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 23 janvier 2025 réunie conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, les associés ont décidé afin de réduire le volume de parts et d'associés en attente de retrait :

- d'autoriser la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 15 % (contre 10 % jusqu'à présent) de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent et ;
- de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI et d'autoriser la société de gestion à plafonner les demandes de retraits sur le fonds de remboursement en fonction du nombre de parts en attente de retrait.

# 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.

## ORGANISATION DU 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 « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des 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 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 auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. 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.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), 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 en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.
La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

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

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

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

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un porteur 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 s'est élevé à :

| Effectif | Base brute Sécurité Sociale | Fixe | % fixe | Variable | Nb bénéficiaire variable | % variable | Total cadres dirigeant | Total rémunération Preneurs de risques |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 247 | 15 613 929,56 | 14 208 356,35 | 90,66 % | 1 405 573,21 | 129 | 9,00 % | 770 821,04 | 3 124 606,49 |

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.

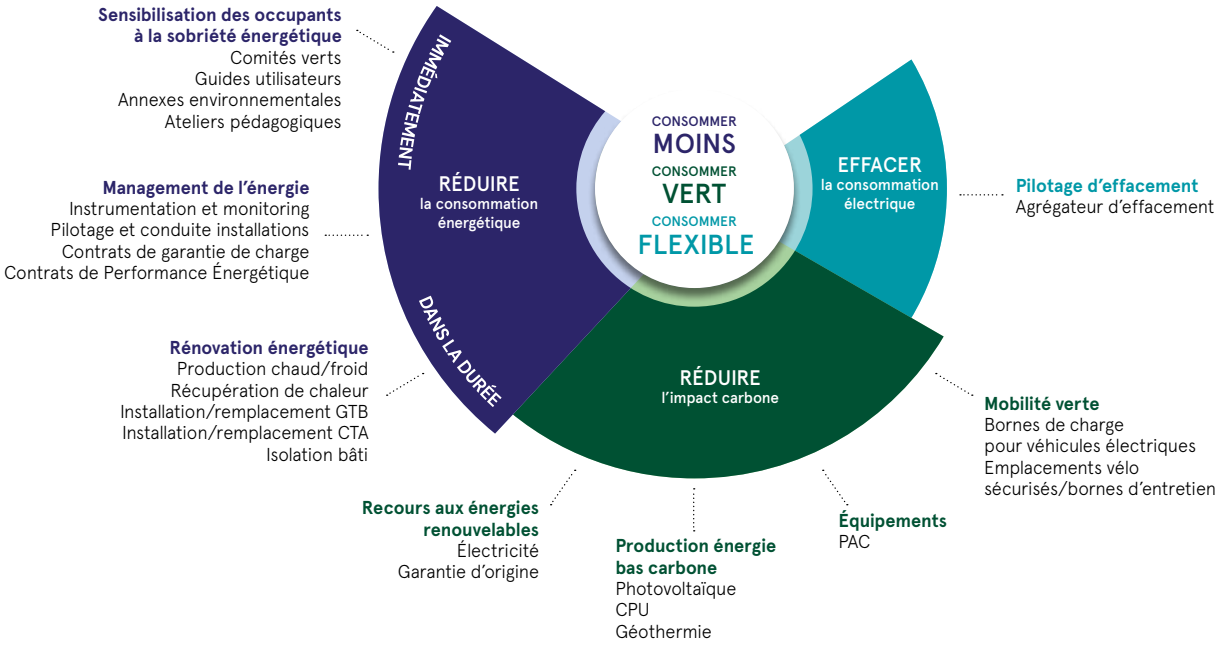
[1] https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

# 5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

## BILAN 2024 : L'ESG par la preuve

La Française REM place les critères E, S et G au cœur des politiques d'investissement et de gestion de ses actifs immobiliers, afin de répondre aux besoins de ses locataires, aux attentes de ses investisseurs et d'anticiper les réglementations nationales et européennes.

Sa politique énergétique et environnementale est bâtie autour de trois principes simples, qui permettent de mobiliser l'ensemble des parties prenantes : consommer moins, vert et flexible.




Sur le périmètre des SCPI de La Française REM[1], après une baisse de 20 % en 2023, les émissions de $CO_2$ reculent de 8 % en 2024 pour s'établir en moyenne à 14,6 $kgCO_2/m^2/an$.




**L'article 9 SFDR pour la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1**

Votre SCPI se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française :

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

Onglet document.

**La politique ESG de La Française REM fait partie intégrante de la démarche RSE Groupe La Française, holding filière de gestion d'actifs de Crédit Mutuel Alliance Fédérale, 1ère banque entreprise à mission.**
**En savoir plus : https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/groupe-la-francaise/un-acteur-engage/**

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

**En 2024, dans un univers de ressources contraintes, La Française REM a mis l'accent sur les actions de sensibilisation des occupants à la sobriété énergétique et la diffusion des meilleures pratiques des actions de management de l'énergie auprès de ses Property Managers.**

# Focus sur les comités verts

## Le comité vert : un outil essentiel de la collaboration bailleur-locataire

Le comité vert constitue un espace d'échange régulier entre les bailleurs, les locataires et les équipes techniques, autour de la performance environnementale des immeubles tertiaires. Initié dans le cadre de « l'annexe environnementale » et renforcé par l'application du Décret Tertiaire, il s'agit d'un levier essentiel pour passer d'une logique de conformité à une véritable démarche de progrès.

La Française REM accompagne ses locataires, quel que soit leur niveau de maturité afin de faire de ce comité vert un véritable outil de pilotage de la performance énergétique. Un bon comité vert repose avant tout sur une préparation rigoureuse : l'identification d'un référent local chez les locataires (souvent au sein des services généraux ou RSE), un suivi régulier et comparé des consommations (énergie, eau, déchets) via des indicateurs de référence fiables, et une interprétation fine des écarts de performance.

Ces comités permettent de coconstruire des plans d'actions concrets : réglage des températures de chauffage, de climatisation ou des locaux techniques (salles serveurs), activation des modes « inoccupé » ou « stand-by » pour les équipements techniques, programmation horaire sur les systèmes de ventilation ou encore optimisation des systèmes d'éclairage.

Un suivi des actions à déployer favorise l'engagement des parties prenantes et alimente une trajectoire de réduction des consommations d'ici à 2030, conformément au Décret Tertiaire.



**LE VOLUTO – 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 Montrouge**

- Baisse continue de la consommation qui permet d'atteindre un niveau inférieur de 27 % à l'objectif 2030 du Décret Tertiaire ;
- Révisions des consignes de température : 20 °C chauffage / 26 °C climatisation ;
- Mode « inoccupé » activé : 16 °C l'hiver / 33 °C l'été ;
- Régulation de la température du local serveur à 25 °C ;
- Arrêt de la VMC de 22h à 6h.

**LE PRISME – 125 avenue de Paris 92020 Châtillon**

- Baisse de 8 % des consommations d'énergie sur un an ;
- Remplacement des anciens systèmes de refroidissement par un équipement plus performant (investissement financé par le locataire et le propriétaire) ;
- Régulation de la température du local serveur à 24 °C avec un système d'alerte automatique en cas de surchauffe ;
- Suivi en temps réel des températures grâce à un thermomètre connecté.



# Focus sur un meilleur management de l'énergie

## Des capteurs connectés pour une régulation en temps réel

Une bonne gestion de l'énergie commence par la collecte et la fiabilisation des données de consommation afin de pouvoir suivre l'impact réel sur l'exploitation de nos bâtiments. Pour ce faire, La Française REM a signé un partenariat avec Deepki.

Quatre ans de travail collectif de nos Asset Managers, nos Property Managers, Deepki et le département ISR, nous ont permis de fiabiliser plus de 350 actifs sur le périmètre des SCPI.

Nous utilisons cette photographie de notre patrimoine pour identifier les actifs les plus vertueux et ceux sur lesquels il existe une marge de progression. Sur ces immeubles, nous avons déployé la solution d'IQ Spot, qui permet un suivi plus fin des consommations d'énergie grâce à l'installation de capteurs connectés. La société communique en temps réel aux parties prenantes clés les recommandations de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation) et alerte les exploitants en cas de dérive des consommations, afin de réduire le temps de résolution des incidents.

Fin 2024, une cinquantaine d'actifs bénéficient de cette solution et les résultats sont là. Sur le parc équipé, les consommations moyennes ont baissé de 22,5 %, passant de 160 kWhEF/m²/an en 2021 à 124 kWhEFm²/an en 2024, soit une baisse moyenne de 10 % par an. La diminution des charges liées à ces réductions significatives des consommations d'énergie couvre le coût de la prestation. Les principales mesures mises en œuvre concernent la programmation des systèmes de Chauffage-Ventilation et Climatisation aux périodes d'occupation effective des actifs immobiliers.

# 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] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 2024 | 584 351 370,00 | | 3 819 290 | 19 395 | 5 512,00 | 265,00 |

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Prix de souscription au 1er janvier (euros) | 285,00 | 285,00 | 285,00 | 285,00 | 265,00 |
| Dividende versé au titre de l'année (euros)[1] | 11,40 | 11,40 | 11,40 | 11,40 | 10,58 |
| *dont distribution de report à nouveau (en %)* | *4,56 %* | | | *27,37 %* | |
| *dont distribution de réserves de plus-values (en %)* | | *28,42 %* | *47,37 %* | *2,37 %* | *31,10 %* |
| Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2] | 4,00 % | 4,00 % | 4,00 % | | |
| Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros) | | 1,40 | 0,58 | 0,10 | 1,39 |
| Taux de distribution (en %)[3] | | 4,49 % | 4,20 % | 4,34 % | 4,52 % |
| Report à nouveau cumulé par part (euros)[4] | 4,43 | 5,85 | 8,36 | 5,31 | 5,45 |

[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 au 1er janvier de l'année N.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

## MARCHÉ DES PARTS EN 2024 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 | 260 | NS |
| Parts cédées de gré à gré | 198 | NS |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 28 283 | 0,7 % |

| | Nombre | % sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre |
|---|---|---|
| Parts en attente de retrait au 31/12 | 275 775 | 7,2 % |

En 2024, dans un contexte immobilier difficile, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 n'a enregistré aucune part nouvelle.

Cependant, le nombre de demandes de retrait a nettement décéléré sur la période et le nombre de parts en attente est en diminution sensible fin 2024, en raison de l'annulation de plusieurs ordres d'un associé institutionnel. Au 31 décembre 2024, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 275 775 parts, soit 7,2 % du total des parts de la SCPI (vs. 403 117 au 31 décembre 2023).

Contrairement aux années précédentes, le fonds de remboursements de la SCPI n'a pas pu être doté et proposé aux associés.

En 2025, Crédit Mutuel Pierre 1 va donc poursuivre son plan d'arbitrage afin de réalimenter ce fonds. Par ailleurs, à l'issue d'une assemblée générale extraordinaire organisée en janvier 2025, la société de gestion peut modifier les règles d'utilisation de ce fonds de remboursement et plafonner le montant de sortie, permettant ainsi à un plus grand nombre d'associés de bénéficier de cette solution de liquidité.

## 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) |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 2024 | 260 | NS | 36 mois[1] | 275 775 | 34 184,91 |

[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)

| | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 14,33 | 97,00 | 14,16 | 97,88 | 13,42 | 97,66 | 14,10 | 95,12 | 14,06 | 97,57 |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | 0,17 | 1,18 | 0,20 | 1,38 | 0,08 | 0,61 | 0,18 | 1,25 | 0,16 | 1,14 |
| Produits divers | 0,27 | 1,82 | 0,11 | 0,75 | 0,24 | 1,74 | 0,54 | 3,64 | 0,19 | 1,29 |
| **Total des revenus** | **14,77** | **100,00** | **14,47** | **100,00** | **13,74** | **100,00** | **14,83** | **100,00** | **14,41** | **100,00** |
| **Charges** | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 1,29 | 8,71 | 1,24 | 8,60 | 1,14 | 8,32 | 1,23 | 8,27 | 1,20 | 8,35 |
| Autres frais de gestion[1] | 0,59 | 4,02 | 0,76 | 5,23 | 1,01 | 7,32 | 2,05 | 13,82 | 2,27 | 15,77 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,15 | 1,00 | 0,17 | 1,19 | 0,15 | 1,10 | 0,11 | 0,75 | 0,16 | 1,08 |
| Charges immobilières non récupérées | 1,38 | 9,34 | 1,89 | 13,06 | 2,41 | 17,52 | 2,13 | 14,35 | 2,29 | 15,91 |
| **Sous total - charges externes** | **3,41** | **23,06** | **4,06** | **28,08** | **4,71** | **34,25** | **5,52** | **37,20** | **5,92** | **41,12** |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | | | | | | | | | | |
| - autres (charges à étaler) | 0,51 | 3,44 | 0,47 | 3,26 | 0,43 | 3,13 | 0,54 | 3,67 | 0,58 | 4,05 |
| Provisions | | | | | | | | | | |
| - dotation provision pour gros entretiens | (0,03) | (0,23) | 0,39 | 2,67 | (0,03) | (0,23) | 0,20 | 1,35 | 0,11 | 0,79 |
| - dotation nette aux autres provisions[2] | 0,01 | 0,09 | 0,03 | 0,24 | 0,20 | 1,48 | 0,56 | 3,80 | 0,35 | 2,45 |
| **Sous total - charges internes** | **0,49** | **3,30** | **0,89** | **6,17** | **0,60** | **4,37** | **1,31** | **8,82** | **1,05** | **7,30** |
| **Total des charges** | **3,89** | **26,36** | **4,96** | **34,25** | **5,31** | **38,63** | **6,82** | **46,01** | **6,98** | **48,42** |
| **Résultat** | **10,88** | **73,64** | **9,51** | **65,75** | **8,43** | **61,37** | **8,01** | **53,99** | **7,43** | **51,58** |
| Variation du report à nouveau | (0,52) | (3,52) | 1,34 | 9,25 | 2,44 | 17,77 | (3,13) | (21,08) | 0,14 | 0,98 |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire | 11,40 | 77,19 | 11,40 | 78,78 | 11,40 | 82,96 | 11,40 | 76,88 | 10,58[3] | 73,44 |
| Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire | 11,40 | 77,19 | 11,40 | 78,78 | 11,37 | 82,74 | 11,36 | 76,61 | 10,58 | 73,44 |

[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 3,29 euros prélevés sur la réserve de plus-values.

## EMPLOI DES FONDS (EUROS)

| | Total au 31/12/2023[1] | Durant l'année 2024 | Total au 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| Fonds collectés | 897 046 160,20 | | 897 046 160,20 |
| Écart sur remboursement de parts | 13 433 135,35 | | 13 433 135,35 |
| Cessions d'immeubles | 581 631 491,19 | 68 704 251,36 | 650 335 742,55 |
| Plus et moins-values sur cessions | (720 576,94) | 12 332 920,00 | 11 612 343,06 |
| Réévaluations | 5 814 521,63 | (663 737,16) | 5 150 784,47 |
| Prélèvements sur primes d'émission et de fusion | (101 057 964,08) | (720 576,94) | (101 778 541,02) |
| Achats d'immeubles | (1 455 187 341,78) | (27 094 849,39) | (1 482 282 191,17) |
| Achats de parts de sociétés immobilières | (190 038 912,86) | (6 360 317,51) | (196 399 230,37) |
| **Sommes restant à investir** | **(249 079 487,29)** | **46 197 690,36** | **(202 881 796,93)** |

[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 2024 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2025 :

### PERSONNES PHYSIQUES

| Revenu foncier | En euros |
|---|---|
| Revenu brut | 63 679 180 |
| Autres charges déductibles | 14 148 807 |
| Intérêts d'emprunts | 9 629 344 |
| Revenu net | 39 901 029 |
| Soit par part en pleine jouissance | 10,45 |
| Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global | 1 816 577 |
| Soit par part en pleine jouissance | 0,48 |

| Revenu financier | En euros |
|---|---|
| Revenu | 343 736 |
| Soit par part en pleine jouissance | 0,09 |
| Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire | 0,08 |
| Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt | 260 544 |
| Soit par part en pleine jouissance | 0,07 |

### PERSONNES MORALES

| | En euros |
|---|---|
| Bénéfice net comptable au titre des BIC(1) | 58 198 483 |
| Réintégration | 5 863 948 |
| Déduction | (51 033 561) |
| Résultat fiscal | 13 028 870 |

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

| | En euros |
|---|---|
| Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1) | 58 198 483 |
| Réintégration | 5 863 948 |
| Déduction | (9 530 278) |
| Résultat fiscal | 54 532 153 |

(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 2025 (euros) | |
|---|---|
| Pour les résidents français | Pour les non-résidents français (ou assimilés) |
| 197,80 | 197,80 |

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2025.

## 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 31/12/2024** | | | | | | | | |
| Fournisseurs | | 2 100 083,51 | | | | | | 2 100 083,51[1] |
| Fournisseurs d'immobilisations | | | | | | | 922 428,22 | 922 428,22[2] |
| **Total à payer** | | **2 100 083,51** | | | | | **922 428,22** | **3 022 511,73** |
| **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** |

[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 |
|---|---|---|---|
| **Recettes immobilières quittancées** | **44 708 082,12** | **12 822 775,59** | **57 530 857,71** |
| Loyers | 44 156 545,78 | 12 822 775,59 | 56 979 321,37 |
| Produits annexes | 551 536,34 | | 551 536,34 |
| **Charges locatives non quittancées** | **(6 635 211,95)** | **(620 530,24)** | **(7 255 742,19)** |
| Charges sur locaux vacants | (4 638 489,99) | (318 428,10) | (4 956 918,09) |
| Charges non récupérables | (1 996 721,96) | (302 102,14) | (2 298 824,10) |
| **Charges liées à l'activité immobilière** | **(6 729 617,97)** | **(306 817,72)** | **(7 036 435,69)** |
| Charges de travaux | (4 853 547,36) | (346 813,42) | (5 200 360,78) |
| Contentieux | 106 096,59 | 39 995,70 | 146 092,29 |
| Autres charges immobilières | (1 982 167,20) | | (1 982 167,20) |
| **Résultat immobilier** | **31 343 252,20** | **11 895 427,62** | **43 238 679,82** |
| Rémunération de la société de gestion | (4 594 979,38) | (1 196 550,35) | (5 791 529,73) |
| Honoraires des commissaires aux comptes | (78 656,07) | (22 065,28) | (100 721,35) |
| Honoraires des experts immobiliers | (27 028,44) | (41 820,57) | (68 849,01) |
| Honoraires divers | (61 856,25) | (78 217,66) | (140 073,91) |
| Informations aux associés et informations légales | (167 075,17) | (3 871,94) | (170 947,11) |
| Frais de conseils et d'assemblées | (45 258,46) | (77 147,46) | (122 405,92) |
| Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés | (8 223,31) | | (8 223,31) |
| Autres charges d'exploitation | (17 271,26) | (16 665,83) | (33 937,09) |
| **Résultat d'exploitation** | **(5 000 348,34)** | **(1 436 339,10)** | **(6 436 687,44)** |
| Intérêts des emprunts | (7 854 030,84) | (1 978 383,65) | (9 832 414,49) |
| Charges financières | (420 363,74) | (81 291,68) | (501 655,42) |
| Produits financiers | 628 727,39 | 71 716,24 | 700 443,63 |
| **Résultat financier** | **(7 645 667,19)** | **(1 987 959,10)** | **(9 633 626,29)** |
| Charges exceptionnelles | (2,99) | 1 226,83 | 1 223,84 |
| Produits exceptionnels | 156 138,76 | 119,43 | 156 258,19 |
| **Résultat exceptionnel** | **156 135,77** | **1 346,26** | **157 482,03** |
| **Total** | **18 853 372,44** | **8 472 475,69** | **27 325 848,13** |

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications statutaires de votre SCPI.

## SUPPRESSION DU POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'AUTORISER LA MODIFICATION DES VALEURS DE RECONSTITUTION ET DE REALISATION DE LA SCPI EN COURS D'EXERCICE ET DE L'OBLIGATION DE SOUMETTRE LES VALEURS DE LA SCPI À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – ARRÊTÉ ET PUBLICATION DES VALEURS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a simplifié le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance.

Ainsi, ces valeurs sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

En conséquence, l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

***« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ***

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qu'ils gèrent.*

*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.*

*La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.*

*Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.*

*L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour une durée de cinq ans par l'Assemblée Générale.*

*La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.*

*La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

*Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. »*

## RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL NON MOTIVÉE PAR DES PERTES PAR VOIE DE RÉDUCTION DE LA VALEUR NOMINALE DES PARTS SOCIALES D'UN MONTANT DE 53 EUROS PAR PART EN CIRCULATION

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a supprimé le montant nominal minimum de souscription de 150 euros par part des SCPI. C'est dans ce contexte, et dans un souci d'harmonisation comptable de la gamme des produits gérés par la société de gestion, que cette dernière vous propose de procéder à une réduction du capital social non motivée par des pertes et, plus particulièrement de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de votre SCPI de 53 euros pour la ramener de 153 euros à 100 euros et de porter le produit de la réduction de capital (soit 53 euros par part) au compte de prime d'émission.

Compte tenu de la variabilité du capital, nous demanderons à l'assemblée générale extraordinaire de déléguer à la société de gestion la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date de l'assemblée statuant en dernière lecture sur la résolution afférente à la réduction de capital, et du montant total de cette réduction en découlant, dans un délai compatible avec le traitement opérationnel des souscriptions et des retraits qui pourraient prendre effet à cette même date.

En conséquence, l'article VI « Capital social » des statuts serait rédigé comme suit :

***« ARTICLE VI : CAPITAL SOCIAL***

*Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à deux millions de francs (2 000 000,00 F), soit l'équivalent de trois cent quatre mille huit cent quatre-vingt-dix-huit euros (304 898,03 €), entièrement libéré, divisé en 2 000 parts de mille francs (1 000,00 F), soit l'équivalent de cent cinquante-deux euros quarante-cinq cents (152,45 €) de valeur nominale chacune.*

*Suivant décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juillet 2000, la valeur nominale des parts, convertie en euros, est de cent cinquante-trois euros (153,00 €).*

*Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du ... de réduire le capital social par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de cent cinquante-trois euros (153 €) à cent euros (100 €) ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. »*

## PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX MODALITÉS DE RETRAIT

Actuellement, il est prévu que les demandes de retrait soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de pouvoir également envoyer ces demandes de retrait par courrier électronique.

En conséquence, le point 1 du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts serait rédigé comme suit :

***« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL***

*(...)*

***Retrait***

***1. Modalités de retrait***

*Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.*

*Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.*

*Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.*

*Les parts remboursées seront annulées. »*

## PRÉCISION APPORTÉE À LA COMMISSION DE GESTION

Afin de simplifier le schéma des frais, nous vous proposons de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

En conséquence, le paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article XVIII des statuts serait rédigé comme suit :

***« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION***

*(...)*

***3. Commission de gestion***

*La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société.*

*La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :*

- *10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *10 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

*de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »*

## PRÉCISION APPORTÉE AUX DISTRIBUTIONS DE RÉSERVES DE PLUS-VALUES

Afin d'harmoniser les statuts de votre SCPI avec la note d'information, nous vous proposons de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

En conséquence, l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts serait rédigé comme suit :

***« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS***

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

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

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

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

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

*Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.*

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

## PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET AUX CONSULTATIONS ÉCRITES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 est venue réformer le droit applicable aux organismes de placement collectif afin notamment d'harmoniser, moderniser et simplifier le droit applicable aux sociétés d'investissement.

Ainsi, nous vous proposons de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur.

En conséquence, les paragraphes 5 « Délibérations – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

***« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES***

*(...)*

***5. Délibérations - Quorum***

*Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.*

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

*Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.*

*Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.*

*Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.*

***6. Consultation écrite***

*Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.*

*Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.*

*Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires. »*

## MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Toujours dans le cadre de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, nous vous proposons de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et d'indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus.

Nous vous précisons que cette modification sera applicable à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025.

En conséquence, le paragraphe 1 « Nomination – Révocation » de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts serait rédigé comme suit :

***« 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.*

*À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.*

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

*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. »*

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, Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024, de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos quatre réunions, dont une à caractère exceptionnel, 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 68 900 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des associés sortants, correspondant à 260 parts retirées.

Au 31 décembre 2024, le capital effectif s'élevait à 584 351 370 euros. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 012 111 850 euros et 275 775 parts étaient en attente de retrait.

L'existence de parts en attente de retrait reste un point de vigilance pour lequel nous assurons un suivi régulier lors de nos réunions.

## 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 12 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer dans d'excellentes conditions de 25 788 m², dont 32,10 % d'actifs vacants, pour un montant global de 105 400 163 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 91,1 % et 80,3 % sur l'exercice 2024.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a régulièrement présenté le plan d'action destiné à améliorer le résultat de la SCPI. Celui-ci prévoit l'extension de la phase d'arbitrage sur 2025, afin de doter notamment le fonds de remboursement. Le Conseil de surveillance suivra attentivement l'évolution de ce plan tout au long de l'année 2025.

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 2024, à 935 432 392,99 euros, dont 793 976 273,07 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et 141 456 119,92 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 899 626 412,50 euros au 31 décembre 2024 contre 1 062 408 139,47 euros au 31 décembre 2023, soit ramenée par part à 235,55 euros contre 278,17 euros au 31/12/2023 soit une variation de -15,32 %.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes.

Le prix de part de la SCPI se situant désormais au-dessus de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution), la société de gestion a informé le Conseil de surveillance de sa décision de repositionner le prix de part en bas de borne, à 215 euros à compter du 1er janvier 2025 contre 265 euros précédemment, soit une baisse de 18,87 % de son prix de souscription.

## COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 5 mars 2025, en présence du commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2024. 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 2024 de 28 383 650,83 euros, correspondant à un résultat par part en jouissance de 7,43 euros. Le dividende versé s'est élevé à 10,58 euros par part, dont une distribution de réserves de plus-values de 3,29 euros par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,52 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 5,45 euros par part.

# 8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## 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.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

La société de gestion vous propose de :

- supprimer le pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- procéder à une réduction du capital social non motivée par des pertes et, plus particulièrement de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de votre SCPI de 53 euros pour la ramener de 153 euros à 100 euros ;
- simplifier le processus des demandes de retrait en permettant également de les envoyer par courrier électronique ;
- préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI ;
- préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur ;
- modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2025 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.

Dans un contexte économique adverse qui voit diminuer la valeur de notre patrimoine et de cette conséquence le prix de la part, le conseil de surveillance a constaté et salue le surcroit de travail réalisé par la société de gestion.

Il tient à lui exprimer sa pleine confiance en sa capacité à surmonter les défis actuels qui se présentent à nous.

Nous avons pleinement conscience des difficultés rencontrées et saluons la détermination et le professionnalisme dont l'équipe de gestion a fait preuve jusqu'à présent.

Convaincus de l'efficacité des mesures déjà mises en place, nous croyons fermement que les efforts continus et la vision stratégique de la société de gestion permettront de rétablir une trajectoire de croissance durable.

Ensemble, nous continuerons à œuvrer pour le succès et la pérennité de notre SCPI

Tels sont, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice 2024 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Enfin, nous invitons vivement les associés à participer à notre assemblée générale, à voter par correspondance ou par voie électronique. La participation de chacun est essentielle pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires, et pour assurer une prise de décision collective éclairée.

**Pour le conseil de surveillance,**
**Monsieur 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 2024 – 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 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 584 351 370 euros et un bénéfice net de 28 383 650,83 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 28 383 650,83 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 20 287 111,08 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 48 670 761,91 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 27 842 624,10 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 20 828 137,81 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 846 292 019,87 euros, soit 221,58 euros par part ;
- valeur de réalisation : 738 524 161,71 euros, soit 193,37 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 899 626 412,50 euros, soit 235,55 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

**Imputation de la prime d'émission au compte de plus ou moins-values de cession débiteur**

L'assemblée générale :

- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation de la prime d'émission au solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à hauteur de 12 565 464,10 euros.

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

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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 2024 à 2 335 253 euros, soit 1,30 euro par part.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

## NEUVIÈME 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

**Suppression du pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale – Modification corrélative de l'article XXVI 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 et après avoir pris connaissance de l'article L214-109 du Code monétaire et financier qui dispose que les valeurs de la SCPI sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, décide en conséquence :

- de supprimer :
  - le pouvoir donné au conseil de surveillance de modifier les valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice
  - l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale,
- de modifier par conséquent l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ***

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qu'ils gèrent.*

*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.*

*La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.*

*Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.*

*L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour une durée de cinq ans par l'Assemblée Générale.*

*La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.*

*La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

*Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion. »*

### NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ***

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qu'ils gèrent.*

*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.*

*La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.*

*Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.*

*L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour une durée de cinq ans par l'Assemblée Générale.*

*La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.*

*La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

*Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. »*

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

**Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 53 euros par part en circulation – Modalités de réalisation de la réduction de capital et constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital**

L'assemblée générale réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance décide :

- de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la société de 53 euros pour la ramener de 153 euros à 100 euros ;
- d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission de la Société ;

Et délègue à la société de gestion :

- compte tenu de la variabilité du capital, la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date de l'assemblée statuant en dernière lecture sur la présente résolution, et du montant total de la réduction de capital en découlant, dans un délai compatible avec le traitement opérationnel des souscriptions et des retraits qui pourraient prendre effet à cette même date ;
- la constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital ;
- la modification de l'article VI « Capital social » des statuts de la société de la façon suivante :

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

## ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE VI : CAPITAL SOCIAL***

*Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à deux millions de francs (2 000 000,00 F), soit l'équivalent de trois cent quatre mille huit cent quatre-vingt-dix-huit euros (304 898,03 €), entièrement libéré, divisé en 2 000 parts de mille francs (1 000,00 F), soit l'équivalent de cent cinquante-deux euros quarante-cinq cents (152,45 €) de valeur nominale chacune.*

*Suivant décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juillet 2000, la valeur nominale des parts, convertie en euros, est de cent cinquante-trois euros (153,00 €). »*

## NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE VI : CAPITAL SOCIAL***

*Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à deux millions de francs (2 000 000,00 F), soit l'équivalent de trois cent quatre mille huit cent quatre-vingt-dix-huit euros (304 898,03 €), entièrement libéré, divisé en 2 000 parts de mille francs (1 000,00 F), soit l'équivalent de cent cinquante-deux euros quarante-cinq cents (152,45 €) de valeur nominale chacune.*

*Suivant décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juillet 2000, la valeur nominale des parts, convertie en euros, est de cent cinquante-trois euros (153,00 €).*

*Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du ... de réduire le capital social par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de cent cinquante-trois euros (153 €) à cent euros (100 €) ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. »*

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Précision des règles relatives aux modalités de retrait et modification corrélative du point 1 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 aux modalités de retrait et de modifier par conséquent le point 1 « Modalités de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du Capital » des statuts de la société de la façon suivante :

## ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT - SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL***

*(...)*

***Retrait***

***1. Modalités de retrait***

*Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.*

*Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.*

*Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.*

*Les parts remboursées seront annulées. »*

## NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT - SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL***

*(...)*

***Retrait***

***1. Modalités de retrait***

*Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.*

*Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.*

*Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.*

*Les parts remboursées seront annulées. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

**Précision apportée à la commission de gestion et modification corrélative du paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article XVIII 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 la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la société de la façon suivante :

## ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION***

*(...)*

***3. Commission de gestion***

*La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société.*

*Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. »*

## NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION***

*(...)*

***3. Commission de gestion***

*La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société.*

*La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :*

- *10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *10 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

*de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

**Précision apportée aux distributions de réserves de plus-values et modification corrélative de l'article XXVII des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata et de modifier par conséquent l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts de la société de la façon suivante :

## ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS***

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

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

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

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

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

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

## NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS***

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

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

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

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

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

*Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.*

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

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

## SIXIÈME RÉSOLUTION

**Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélative des paragraphes 5 « Délibérations – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII 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 aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent conformément aux lois et règlementations en vigueur et de modifier corrélativement les paragraphes 5 « Délibérations - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES***

*(...)*

***5. Délibérations - Quorum***

*Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.*

*Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.*

*Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.*

*L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.*

*Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.*

***6. Consultation écrite***

*Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.*

*Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.*

*Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.*

*Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision. »*

### NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES***

*(...)*

***5. Délibérations - Quorum***

*Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.*

*Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.*

*Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.*

*Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.*

***6. Consultation écrite***

*Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.*

*Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.*

*Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

**Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe 1 « Nomination – Révocation » 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, conformément aux lois et règlementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et douze membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025 et de modifier corrélativement le paragraphe 1 « Nomination – Révocation » de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts de la société tel que suit :

### ANCIENNE 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. »*

### 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.*

*À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.*

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

*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.

## HUITIÈME 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 2024 (EUROS)

| | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **Placements immobiliers** | | | | |
| **Immobilisations locatives** | **849 391 853,20** | **793 976 273,07** | **890 358 599,95** | **934 420 155,31** |
| Droits réels (Bail emphytéotique) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 849 391 853,20 | 793 976 273,07 | 865 250 198,74 | 934 420 155,31 |
| Immobilisations en cours | | | 25 108 401,21 | |
| **Provisions liées aux placements immobiliers** | **(6 050 834,87)** | **(3 460 002,45)** | **(4 772 314,88)** | **(2 004 682,83)** |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens | (2 590 832,42) | | (2 767 632,05) | |
| Provisions pour risques et charges | (3 460 002,45) | (3 460 002,45) | (2 004 682,83) | (2 004 682,83) |
| **Titres financiers contrôlés** | **196 399 230,37** | **141 456 119,92** | **190 038 912,86** | **183 227 795,79** |
| Immobilisations financières contrôlées | 196 399 230,37 | 141 456 119,92 | 190 038 912,86 | 183 227 795,79 |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Total I (Placements immobiliers)** | **1 039 740 248,70** | **931 972 390,54** | **1 075 625 197,93** | **1 115 643 268,27** |
| **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** | **422 689,84** | **422 689,84** | **451 090,74** | **451 090,74** |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…) | 422 689,84 | 422 689,84 | 451 090,74 | 451 090,74 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| **Créances** | **43 819 652,90** | **43 819 652,90** | **26 599 258,05** | **26 599 258,05** |
| Locataires et comptes rattachés | 10 945 477,95 | 10 945 477,95 | 10 722 177,89 | 10 722 177,89 |
| Provisions pour dépréciation des créances | (3 511 218,78) | (3 511 218,78) | (3 617 315,37) | (3 617 315,37) |
| Autres créances | 36 385 393,73 | 36 385 393,73 | 19 494 395,53 | 19 494 395,53 |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | | | | |
| **Valeurs de placement et disponibilités** | **3 987 688,81** | **3 987 688,81** | **3 870 101,31** | **3 870 101,31** |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | 1 653 830,00 | 1 653 830,00 | 1 653 830,00 | 1 653 830,00 |
| Autres disponibilités | 2 333 858,81 | 2 333 858,81 | 2 216 271,31 | 2 216 271,31 |
| **Total III (Actifs d'exploitation)** | **48 230 031,55** | **48 230 031,55** | **30 920 450,10** | **30 920 450,10** |
| **Provisions pour risques et charges** | | | | |
| **Dettes** | **(242 224 282,41)** | **(242 224 282,41)** | **(272 419 977,68)** | **(272 419 977,68)** |
| Dettes financières | (189 366 744,46) | (189 366 744,46) | (223 627 173,28) | (223 627 173,28) |
| Dettes d'exploitation | (15 866 126,51) | (15 866 126,51) | (12 141 582,40) | (12 141 582,40) |
| Dettes diverses | (36 991 411,44) | (36 991 411,44) | (36 651 222,00) | (36 651 222,00) |
| **Total IV (Passifs d'exploitation)** | **(242 224 282,41)** | **(242 224 282,41)** | **(272 419 977,68)** | **(272 419 977,68)** |
| **Comptes de régularisation actif et passif** | | | | |
| Charges constatées d'avance | 106 175,20 | 106 175,20 | 113 870,28 | 113 870,28 |
| Produits constatés d'avance | 14 057,37 | 14 057,37 | 2 347,16 | 2 347,16 |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | 425 789,46 | 425 789,46 | 560 499,45 | 560 499,45 |
| **Total V (Comptes de régularisation)** | **546 022,03** | **546 022,03** | **676 716,89** | **676 716,89** |
| **Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)** | **846 292 019,87** | | **834 802 387,24** | |
| **Valeur estimée du patrimoine** | | **738 524 161,71** | | **874 820 457,58** |

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)[1]

| Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation résultat 2023 | Autres mouvements | Situation au 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Capital** | **584 351 370,00** | | | **584 351 370,00** |
| Capital souscrit | 584 351 370,00 | | | 584 351 370,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| **Primes d'émission ou de fusion** | **225 069 961,47** | | **(720 576,94)** | **224 349 384,53** |
| Prime d'émission | 169 451 472,16 | | | 169 451 472,16 |
| Prime d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | (92 369 398,60) | | (720 576,94) | (93 089 975,54) |
| Écarts sur remboursements de parts | 13 433 135,35 | | | 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** | | (663 737,16) | **5 150 784,47** |
| Écart de réévaluation | 5 814 521,63 | | (663 737,16) | 5 150 784,47 |
| 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** | **(720 576,94)** | | **12 332 920,00** | **11 612 343,06** |
| **Réserves** | | | | |
| **Report à nouveau** | **32 276 493,99** | **(11 989 382,91)** | | **20 287 111,08** |
| **Résultat de l'exercice** | **(11 989 382,91)** | **11 989 382,91** | **541 026,73** | **541 026,73** |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire | 30 710 030,30 | (30 710 030,30) | 28 383 650,83 | 28 383 650,83 |
| Acomptes sur distribution | (42 639 582,12) | 42 639 582,12 | (27 798 220,19) | (27 798 220,19) |
| Prélèvement libératoire payé pour compte | (59 831,09) | 59 831,09 | (44 403,91) | (44 403,91) |
| **Total général** | **834 802 387,24** | | **11 489 632,63** | **846 292 019,87** |

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

# 11/ COMPTES ANNUELS

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Produits immobiliers** | | |
| Loyers | 44 156 545,78 | 44 457 930,10 |
| Charges facturées | 18 354 022,28 | 17 475 139,29 |
| Produits des participations contrôlées | 9 530 278,39 | 9 648 692,60 |
| Produits annexes | 551 536,34 | 1 042 057,49 |
| Reprises de provisions | | |
| Transferts de charges immobilières | | |
| **Total I : Produits de l'activité immobilière** | **72 592 382,79** | **72 623 819,48** |
| **Charges de l'activité immobilière** | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 18 354 022,28 | 17 475 139,29 |
| Travaux de gros entretiens | 136 442,23 | 163 665,48 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 595 499,21 | 425 480,20 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 2 539 121,31 | 1 728 811,98 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | 12 516 221,04 | 8 482 148,14 |
| Dépréciations des titres de participation contrôlées | | |
| **Total II : Charges immobilières** | **34 141 306,07** | **28 275 245,09** |
| **Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)** | **38 451 076,72** | **44 348 574,39** |
| **Produits d'exploitation** | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | (48 562,50) |
| Reprises de provisions d'exploitation | 2 102 421,82 | 961 578,00 |
| Transfert de charges d'exploitation | 3 904 353,89 | 509 668,84 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 876 193,54 | 152 303,28 |
| Reprises de provisions pour autres créances | | |
| **Total I : Produits d'exploitation** | **6 882 969,25** | **1 574 987,62** |
| **Charges d'exploitation** | | |
| Commissions de la société de gestion | 4 594 979,38 | 4 707 203,10 |
| Charges d'exploitation de la société | 167 540,76 | 178 477,23 |
| Diverses charges d'exploitation | 243 340,20 | 275 333,41 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 2 229 586,81 | 2 038 558,07 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | 1 455 319,62 | 898 834,08 |
| Dépréciations des créances douteuses | 770 096,95 | 1 415 367,15 |
| **Total II : Charges d'exploitation** | **9 460 863,72** | **9 513 773,04** |
| **Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)** | **(2 577 894,47)** | **(7 938 785,42)** |
| **Produits financiers** | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 628 727,39 | 708 707,64 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| **Total I : Produits financiers** | **628 727,39** | **708 707,64** |
| **Charges financières** | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 7 854 148,95 | 7 131 140,15 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | 420 245,63 | 304 563,08 |
| Dépréciations | | |
| **Total II : Charges financières** | **8 274 394,58** | **7 435 703,23** |
| **Résultat financier C = (I - II)** | **(7 645 667,19)** | **(6 726 995,59)** |
| **Produits exceptionnels** | | |
| Produits exceptionnels | 156 138,76 | 1 027 905,92 |
| Reprises de provisions produits exceptionnels | | |
| **Total I : Produits exceptionnels** | **156 138,76** | **1 027 905,92** |
| **Charges exceptionnelles** | | |
| Charges exceptionnelles | 2,99 | 669,00 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| **Total II : Charges exceptionnelles** | **2,99** | **669,00** |
| **Résultat exceptionnel D = (I - II)** | **156 135,77** | **1 027 236,92** |
| **Résultat net (A+B+C+D)** | **28 383 650,83** | **30 710 030,30** |

# 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 BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029 statuant sur les comptes 2028. 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 30 juin 2024 dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2024 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 2024 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 1 029 828 245,07 euros.**

## IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur. Les personnes morales

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

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 2024, pour un montant total de 4 801 450,00 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 2 335 253,00 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 2 465 997,00 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

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.

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 2024, la provision pour gros entretien s'élève à 2 590 832,42 euros.

## 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 ».

## PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : hypothèque, privilège de préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| | Exercice 2024 | | Exercice 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| **Terrains et constructions locatives** | | | | |
| Bureaux | 757 095 147,09 | 691 065 623,07 | 759 487 551,61 | 805 295 075,85 |
| Commerces | 92 296 706,11 | 102 910 650,00 | 105 762 647,13 | 129 125 079,46 |
| **Total** | **849 391 853,20** | **793 976 273,07** | **865 250 198,74** | **934 420 155,31** |
| **Immobilisations en cours** | | | | |
| Bureaux | | | 25 108 401,21 | |
| **Total** | | | **25 108 401,21** | |
| **Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière** | **196 399 230,37** | **141 456 119,92** | **190 038 912,86** | **183 227 795,79** |
| **Total général** | **1 045 791 083,57** | **935 432 392,99** | **1 080 397 512,81** | **1 117 647 951,10** |

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

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

| Placements immobiliers | | |
|---|---|---|
| **Immobilisations locatives au 31/12/2023** | | **890 358 599,95** |
| **Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023** | | **865 250 198,74** |
| **Acquisitions** | | **41 796 331,42** |
| NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin | 41 745 931,42 | |
| MONTPELLIER – Place Pablo Picasso | 50 400,00 | |
| **Cessions** | | **(62 441 749,58)** |
| VILLEPINTE – 18 place des Nymphéas | (11 000 000,00) | |
| PARIS – 73-75 rue La Condamine | (9 594 683,37) | |
| ASNIÈRES-SUR-SEINE – 3 rue de la Station | (9 565 634,72) | |
| PARIS – 45 rue de Paradis | (8 871 715,17) | |
| PARIS – 114 avenue de Flandres | (6 706 285,58) | |
| TOULOUSE – 17 rue Marius Terce | (5 993 700,00) | |
| PARIS – 3 rue Chauveau Lagarde | (4 390 208,36) | |
| PARIS – 56-60 rue de la Pompe | (3 907 660,00) | |
| BORDEAUX – 11-17 rue Condillac | (1 682 806,61) | |
| NOISY-LE-GRAND – 470 clos de la Courtine | (729 055,77) | |
| **Travaux de restructuration** | | **4 184 869,56** |
| MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – 1 rue Stephenson | 5 913 953,47 | |
| PARIS – 32 rue de Chabrol | 3 139 393,92 | |
| NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin | 363 015,06 | |
| PARIS – 46 rue de l'Échiquier | 21 621,00 | |
| SÈVRES – 7 avenue de la Cristallerie | 7 005,00 | |
| BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance | 6 080,00 | |
| PARIS – 73-75 rue La Condamine | (1 172,40) | |
| PARIS – 45 rue de Paradis | (1 012 527,66) | |
| VILLEPINTE – 18 place des Nymphéas | (4 252 498,83) | |
| **Travaux immobilisés** | | **955 850,73** |
| COURBEVOIE – 16-32 rue Henri Regnault | 781 312,10 | |
| MONTROUGE – 21-23 rue de la Vanne | 58 789,42 | |
| ASNIÈRES-SUR-SEINE – 12 À 16 rue Sarah Bernhardt | 52 540,72 | |
| BOULOGNE-BILLANCOURT – 27-33 quai Alphonse Le Gallo | 20 153,52 | |
| LYON – 129 rue Servient | 17 244,00 | |
| MASSY – 14-16 avenue Carnot | 11 291,40 | |
| LA PLAINE SAINT-DENIS – 17-19 avenue de la Métallurgie | 7 448,92 | |
| MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – 1 rue Stephenson | 7 269,32 | |
| JONAGE – Boulevard Louis Pradel | 4 782,50 | |
| LOGNES – 1-11 allée des Palombes | 2 571,20 | |
| MARCQ-EN-BARŒUL – Parc d'Affaires du Château Rouge | 1 404,80 | |
| BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance | 1 335,73 | |
| MASSY – 102 rue de Paris | (10 292,90) | |
| **Renouvellements de climatisations existantes** | | **(1 188 265,38)** |
| **Sorties de climatisations (renouvellements)** | | **1 188 265,38** |
| **Autres variations** | | **(996 302,89)** |
| **Agencements, aménagements, installations** | | **(64 122,02)** |
| Nouveaux agencements | 3 738 828,69 | |
| Agencements, Aménagements et Installations en cours | 3 314 181,41 | |
| Cessions d'agencements de l'exercice | (3 004 429,09) | |
| Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés | (4 112 703,03) | |
| **Amortissements agencements, aménagements, installations** | | **706 777,24** |
| Dotations de l'exercice | (2 110 553,42) | |
| Reprises de l'exercice | 2 817 330,66 | |
| **Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024** | | **849 391 853,20** |

| | | |
|---|---|---|
| **Solde immobilisations en cours au 31/12/2023** | | **25 108 401,21** |
| **Acquisitions de VEFA** | | |
| **VEFA livrées au cours de l'exercice** | | **(25 108 401,21)** |
| Place Pablo Picasso - Montpellier | (50 400,00) | |
| 61 Avenue Jules Quentin - Nanterre | (25 058 001,21) | |
| **Solde immobilisations en cours au 31/12/2024** | | **0,00** |
| **Immobilisations locatives au 31/12/2024** | | **849 391 853,20** |

| | | |
|---|---|---|
| **Titres financiers contrôlés au 31/12/2023** | | **190 038 912,86** |
| **Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023** | | **190 038 912,86** |
| **Acquisitions** | | **6 360 317,51** |
| LF CARRÉ DAUMESNIL | 1 493 416,77 | |
| LF JAZZ | 870 392,54 | |
| LF GRAND LYON | 252 633,60 | |
| LF MAILLOT 2000 | 3 230 449,92 | |
| LF PRISM | 301 389,81 | |
| LF OFFENBACH | 212 034,87 | |
| **Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024** | | **196 399 230,37** |
| **Titres financiers contrôlés au 31/12/2024** | | **196 399 230,37** |

| | | |
|---|---|---|
| **Actifs et passifs d'exploitation** | | |
| **Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023** | | **451 090,74** |
| **Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023** | | **451 090,74** |
| Fonds de roulement versés aux syndics | 41 244,22 | |
| Fonds de roulement restitués par les syndics | (69 645,12) | |
| **Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024** | | **422 689,84** |
| **Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024** | | **422 689,84** |

## 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 CAMPUS CYBER | 253 068 | 207 603 889 | 160 655 964 | 50 613 600 | (11 254 160) | 6,00 % | 15 246 369,68 |
| LF SMART UP | 255 610 | 41 001 540 | 41 374 849 | 25 561 000 | (2 253 983) | 5,00 % | 4 312 279,07 |
| LF ÉNERGIE + | 1 008 481 | 88 334 171 | 115 294 501 | 10 084 810 | (1 226 308) | 6,00 % | 9 680 204,42 |
| LF JAZZ | 213 479 | 34 484 498 | 36 246 425 | 10 673 950 | 2 261 296 | 15,00 % | 7 647 679,03 |
| LF PRISME | 265 704 | 62 729 861 | 68 938 718 | 13 285 200 | (80 234) | 15,00 % | 11 686 558,25 |
| LF PANSIDE | 176 439 | 26 750 658 | 33 716 874 | 8 821 950 | (3 014 306) | 15,00 % | 6 814 494,58 |
| LF CARRÉ DAUMESNIL | 519 450 | 98 213 711 | 97 110 895 | 25 972 500 | (2 518 911) | 23,70 % | 30 732 903,41 |
| LF AXIALYS | 162 090 | 45 009 524 | 22 680 569 | 16 209 000 | (5 265 284) | 15,00 % | 12 189 514,20 |
| LF OFFENBACH | 252 905 | 181 945 961 | 206 423 923 | 50 581 000 | (9 185 687) | 7,00 % | 18 887 154,68 |
| LF GRAND LYON | 305 408 | 140 638 339 | 124 083 636 | 30 540 800 | (5 643 608) | 25,00% | 38 616 193,19 |
| LF MAILLOT 2000 | 107 705 | 66 348 565 | 38 884 590 | 7 551 900 | (4 127 495) | 17,00 % | 16 104 517,42 |
| LF GERMANY OFFICE 2 | 279 294 | 206 801 980 | 167 212 997 | 55 858 800 | (10 224 290) | 0,00 % | 2 625,78 |
| LF MULTI BBQ | 186 414 | 21 098 820 | 27 997 680 | 9 320 700 | (1 818 598) | 15,02 % | 6 330 593,66 |
| SCI ALLGÄU | 68 300 | 54 091 392 | 75 079 991 | 6 830 000 | (3 117 137) | 17,00 % | 11 611 000,00 |
| LA FRANÇAISE CROSSROADS | 72 202 | 67 934 238 | 72 472 851 | 72 201 707 | (6 199 161) | 9,00% | 6 537 143,00 |
| **Total** | | | | | | | **196 399 230,37** |

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

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

| | Durée des amortissements | Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros) | Compte à compte 2024[1] (euros) | Dotation 2024 (euros) | Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|
| Agencements, aménagements installations | 5 ans | 18 730 605,24 | (2 817 330,66) | 2 110 553,42 | 18 023 828,00 |

[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 31/12/2023 (euros) | Augmentation des charges à étaler 2024 (euros) | Compte à compte 2024 (euros) | Dotation 2024 (euros) | Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|
| Frais d'acquisition des immobilisations | | | | | |
| Frais d'émission d'emprunt | 560 499,45 | (15 676,60) | | (119 033,39) | 425 789,46 |
| **Total** | **560 499,45** | **(15 676,60)** | | **(119 033,39)** | **425 789,46** |

## RELEVÉ DES PROVISIONS

| | Montant des provisions au 31/12/2023 (euros) | Dotation 2024 (euros) | Provision utilisées ou reprises (euros) | Reprises propriétés vendues | Montant des provisions au 31/12/2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|
| Pour gros entretiens | 2 767 632,05 | 2 539 121,31 | 2 102 421,82 | 613 499,12 | 2 590 832,42 |
| Pour risques et charges | 2 004 682,83 | 1 455 319,62 | | | 3 460 002,45 |
| Pour créances douteuses | 3 617 315,37 | 770 096,95 | 876 193,54 | | 3 511 218,78 |
| **Total** | **8 389 630,25** | **4 764 537,88** | **2 978 615,36** | **613 499,12** | **9 562 053,65** |

## ÉCART DE RÉÉVALUATION

| | |
|---|---|
| **Solde au 31/12/2023** | **(5 814 521,63)** |
| Reprises de l'exercice | 663 737,16 |
| **Total au 31/12/2024** | **(5 150 784,47)** |

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

| | |
|---|---|
| Résultat 2023 | 30 710 030,30 |
| Report à nouveau 2023 | 32 276 493,99 |
| Total distribuable | 62 986 524,29 |
| **Distribution 2023** | **42 699 413,21** |
| **Reconstitution du report à nouveau[1]** | |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 20 287 111,08 |

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

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

| Charges à payer | |
|---|---|
| Fournisseurs factures non parvenues | 1 031 369,95 |
| Locataires et comptes rattachés | 1 096 266,25 |
| Autres dettes d'exploitation | 11 794 405,63 |
| Intérêts courus à payer | 335 710,73 |
| **Total** | **14 257 752,56** |

| Produits à recevoir | |
|---|---|
| Locataires factures à établir | 2 191 647,60 |
| Autres créances d'exploitation | 10 656 462,21 |
| Intérêts courus à recevoir | 248 028,79 |
| **Total** | **13 096 138,60** |

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

| | |
|---|---|
| Locataires | 3 382 182,32 |
| Locataires : factures à établir | 2 191 647,60 |
| Locataires : créances douteuses | 5 371 648,03 |
| **Total** | **10 945 477,95** |

## PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

| Dividendes comptabilisés | |
|---|---|
| LA FRANÇAISE CROSSROADS | 298 850,10 |
| LF GERMANY OFFICE 2 | 227,20 |
| SCI ALLGÄU | 1 028 037,94 |
| LF MULTI BBQ | 599 371,20 |
| LF CARRÉ DAUMESNIL | 1 344 723,74 |
| LF AXIALYS | 801 146,30 |
| LF CAMPUS CYBER | 688 138,88 |
| LF ÉNERGIE + | 144 616,51 |
| LF GRAND LYON | 1 588 885,12 |
| LF MAILLOT 2000 | 622 306,33 |
| LF PANSIDE | 607 924,02 |
| LF PRISME | 69 718,22 |
| LF OFFENBACH | 1 417 319,07 |
| LF SMART'UP | 319 013,76 |
| **Total** | **9 530 278,39** |

## INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

| | |
|---|---|
| Jetons de présence | 24 000,00 |

## CHARGES FINANCIÈRES

| | |
|---|---|
| Charges d'intérêts des emprunts | 7 854 148,95 |
| Autres charges financières | 420 245,63 |
| **Total** | **8 274 394,58** |

## PRODUITS FINANCIERS

| | |
|---|---|
| Intérêts des valeurs mobilières de placement | 104 982,97 |
| Revenus des autres créances | 523 744,42 |
| **Total** | **628 727,39** |

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

| | |
|---|---|
| Rompus | 2,99 |
| **Total** | **2,99** |

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

| | |
|---|---|
| Rémunérations co-gérants SCI | 156 000,00 |
| Dégrèvement d'impôts | 63,50 |
| Divers produits exceptionnels | 72,17 |
| Rompus | 3,09 |
| **Total** | **156 138,76** |

## 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. | 176 195,98 |
| 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. | 39 376,79 |
| Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives | • pour études préalables, les travaux préparatoires 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. | 57 804,00 |

| Statuts | Modalités financières | La Française REM (en Euros) |
|---|---|---|
| Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques | Au maximum 3 % HT du coût global TTC des travaux. | 230 315,93 |
| Arbitrage | Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI :<br>• 1,25 % HT facturés à la cession. | 1 275 288,90 |
| 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). | |
| 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). | 4 594 979,38 |
| Commission de souscription | 8,00 % HT sur le montant, prime d'émission incluse. | 5 512,00 |

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

## FONDS DE REMBOURSEMENT

| | |
|---|---|
| **Solde disponible au 01/01/2024** | **1 653 830,00** |
| Variation au cours de l'exercice | |
| **Solde disponible au 31/12/2024** | **1 653 830,00** |

## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

**Cautions**

| | |
|---|---|
| Cautions bancaires reçues des locataires | 4 783 646,78 |
| Cautions bancaires reçues des fournisseurs | 660 158,79 |
| Nantissements de parts sociales | 27 464 863,04 |
| Hypothèques | 74 651 462,51 |

**Dettes promoteurs hors bilan**

| | |
|---|---|
| Stephenson – MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | 5 851 068,97 |

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

**Promesse de vente**

| Adresse | Nature | Date | Prix |
|---|---|---|---|
| Le Thalès - 141-145 rue Michel Carré - 95100 ARGENTEUIL | Bureaux | 16/12/2024 | 1 250 000,00 |

## DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

| | |
|---|---|
| Appels syndics | 9 283 542,01 |
| Entretien et réparations | 2 502 965,38 |
| Primes d'assurances | 262 748,88 |
| Frais d'actes et contentieux | 15 457,97 |
| Taxes bureaux | 1 679 585,53 |
| Taxes foncières | 3 309 362,58 |
| Taxes ordures ménagères | 606 954,89 |
| Autres taxes immobilières | 19 858,58 |
| Honoraires de gestion | 673 546,46 |
| **Total** | **18 354 022,28** |

## COMMISSIONS DE GESTION

| | |
|---|---|
| Commissions de gestion SCPI | 4 481 358,65 |
| Commissions de gestion par transparence (filiales) | 113 620,73 |
| **Commissions de gestion HT** | **4 594 979,38** |
| **Commissions de gestion soumises à TVA** | |
| Prorata TVA non récupérable | |
| TVA NR commissions de gérance Espagne ou autre | |
| **Commissions de gestion exonérées de TVA** | |
| **Total** | **4 594 979,38** |

## DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

| | |
|---|---|
| Charges locatives | 3 795 252,46 |
| Loyer bail à construction | 219 692,90 |
| Assurances | 82 389,71 |
| Frais d'actes et contentieux | 154 820,03 |
| Taxes bureaux | 580 880,43 |
| Taxes foncières | 1 220 025,78 |
| Taxes ordures ménagères | 265 045,57 |
| Autres taxes | 471 925,10 |
| Honoraires de commercialisation et renégociation | 1 584 877,76 |
| Honoraires d'arbitrage | 3 879 405,13 |
| Honoraires d'acquisition | |
| Honoraires décrets tertiaires | |
| Honoraires divers | 106 732,55 |
| Honoraires de gestion | 136 011,86 |
| Honoraires audit et dégrèvements impots | |
| Honoraires audit assurance | 75,00 |
| Honoraires gestion techniques | (350,00) |
| Honoraires de gestion externe | 19 436,76 |
| **Total** | **12 516 221,04** |

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

| | |
|---|---|
| Jetons de présence | 24 000,00 |
| Commission de souscription | 5 512,00 |
| Commission d'acquisition | |
| Information des associés (bulletin trimestriel, rapport annuel, fiscalité ...) | 133 148,04 |
| Publications et annonces légales | 33 927,13 |
| Déplacements, missions, réceptions | 29 911,60 |
| Frais bancaires | 8 618,12 |
| Cotisation AMF | 8 223,31 |
| Taxes diverses – CVAE – CET | |
| Pertes sur créances irrécouvrables | |
| **Total** | **243 340,20** |

# 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 2024 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux** | | | | | | | | |
| La Canopée<br>390 rue Claude Nicolas Ledoux<br>13100 AIX-EN-PROVENCE | 21/07/2022 | 100,00 % | 2 439 | CA | 8 279 000 | | 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 | CA | 8 580 000 | 399 988,92 | 8 979 988,92 | 8 982 103,13 |
| 25 avenue Gaspard Coriolis<br>31100 TOULOUSE | 21/07/2008 | 100,00 % | 6 644 | CA | 13 000 000 | 164 543,78 | 13 164 543,78 | 13 267 383,15 |
| Star Park B<br>17 rue Marius Terce<br>31300 TOULOUSE | 25/06/2007 | 100,00 % | | CA | | | | 5 993 700,00 |
| Parc Activités Saint-Martin<br>9 rue Alain Fournier<br>31300 TOULOUSE | 19/07/2012 | 30,00 % | 1 760 | CA | 5 698 241 | | 5 698 241,10 | 5 698 241,10 |
| Le Marivaux<br>11-17 rue Condillac<br>33000 BORDEAUX | 06/11/1997 | 100,00 % | | CA | | | | 2 074 267,64 |
| Le Plaza<br>185 boulevard du Maréchal Leclerc<br>33000 BORDEAUX | 01/07/2003 | 100,00 % | 2 768 | CA | 3 563 552 | 5 870,26 | 3 569 422,63 | 3 571 209,41 |
| Le Prism<br>Place Pablo Picasso<br>34000 MONTPELLIER | 10/11/2021 | 100,00 % | 4 718 | CA | 16 857 940 | | 16 857 940,00 | 16 807 540,00 |
| Wood Park<br>Parc d'affaires du Château rouge<br>59700 MARCQ-EN-BAROEUL | 16/01/2018 | 80,00 % | 3 413 | CA | 10 727 200 | 2 655,16 | 10 729 855,16 | 10 730 978,74 |
| Business Office - bât. A<br>299 rue du Général de Gaulle<br>59700 MARCQ-EN-BAROEUIL | 29/03/2022 | 100,00 % | 4 812 | CA | 16 980 000 | | 16 980 000,00 | 16 980 000,00 |
| 6 rue de Copenhague<br>67000 SCHILTIGHEIM | 17/12/2007 | 100,00 % | 2 032 | CA | 3 832 006 | 105 749,04 | 3 937 755,04 | 3 970 355,04 |
| Atrium Part Dieu<br>107-109 boulevard Vivier Merle<br>69003 LYON | 13/11/2007 | 32,50 % | 5 464 | CA | 21 508 178 | 590 856,22 | 22 099 034,67 | 21 924 679,86 |
| Tour Part Dieu<br>129 rue Servient<br>69003 LYON | 30/06/2008 | 100,00 % | 10 420 | CA | 12 400 000 | 1 591 239,81 | 13 991 239,81 | 14 108 379,45 |
| Carré Feydeau<br>5-9 rue Feydeau<br>75002 PARIS | 30/09/2004 | 49,00 % | 3 323 | CA | 19 428 719 | 9 476 666,61 | 28 905 385,48 | 28 938 017,62 |
| 3 rue Chauveau Lagarde<br>75008 PARIS | 30/03/1987 | 100,00 % | | CA | | | | 4 826 230,98 |
| 32 rue de Chabrol<br>75010 PARIS | 30/09/2003 | 100,00 % | 2 457 | CA | 7 896 760 | 4 624 432,85 | 12 521 192,60 | 8 461 757,21 |
| 45 rue de Paradis<br>75010 PARIS | 30/09/2003 | 100,00 % | | CA | | | | 10 140 294,57 |
| La Suite<br>46 rue de l'Echiquier<br>75010 PARIS | 06/11/2017 | 100,00 % | 2 443 | CA | 10 587 459 | 12 446 017,58 | 23 033 476,39 | 22 978 675,45 |
| Héron Building - 6e étage<br>66 avenue du Maine<br>75014 PARIS | 02/01/1980 | 100,00 % | 597 | CA | 2 134 286 | 30 876,37 | 2 165 162,37 | 2 207 339,51 |
| Héron Building - 12e étage<br>66 avenue du Maine<br>75014 PARIS | 01/01/2016 | 50,00 % | 670 | CA | 3 871 803 | | 3 871 802,81 | 3 871 802,81 |

# 13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2024 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux (suite)** | | | | | | | | |
| Héron Building - 6e étage<br>66 avenue du Maine - 75014 PARIS | 01/07/1999 | 100,00 % | 560 | CA | 2 058 062 | 36 213,07 | 2 094 275,07 | 2 136 144,75 |
| 18-20 rue Édouard Jacques<br>75014 PARIS | 23/04/2003 | 100,00 % | 782 | CA | 2 626 456 | 141 217,52 | 2 767 673,92 | 2 767 673,92 |
| L'Orée des Batignolles<br>115 rue Cardinet - 75017 PARIS | 06/11/1997 | 100,00 % | 1 050 | CA | 3 181 763 | 989 182,83 | 4 170 945,69 | 4 170 945,69 |
| La Condamine<br>73-75 rue la Condamine - 75017 PARIS | 01/01/2016 | 25,00 % | | CA | | | | 9 632 452,97 |
| Maillot 2000 - 4/5/7e étages<br>251 boulevard Pereire - 75017 PARIS | 20/02/2008 | 50,00 % | 1 476 | CA | 10 233 500 | 137 799,74 | 10 371 299,74 | 10 367 379,05 |
| 17 rue Joseph de Maistre<br>75018 PARIS | 01/01/2016 | 34,00 % | 622 | CA | 2 179 061 | | 2 179 061,17 | 2 179 061,17 |
| 199 rue Championnet<br>75018 PARIS | 06/11/1997 | 33,00 % | 1 274 | CA | 1 641 003 | 2 050 091,27 | 3 691 094,68 | 3 691 094,68 |
| 114 avenue de Flandres<br>75019 PARIS | 01/01/2016 | 100,00 % | | CA | | | | 6 706 285,58 |
| Vélizy Valley - Bât. Avenir<br>18 rue Grange Dame Rose<br>78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY | 06/11/1997 | 33,00 % | 663 | CA | 1 358 321 | 254 327,02 | 1 612 648,02 | 1 612 754,60 |
| Vélizy Valley - Bât. Ariane<br>18 rue Grange Dame Rose<br>78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY | 03/10/2007 | 20,00 % | 1 421 | CA | 4 400 000 | 72 156,38 | 4 472 156,38 | 4 472 195,54 |
| Station SQY (ex Stephenson)<br>1 rue Stephenson<br>78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | 06/11/1997 | 53,00 % | 10 246 | CA | 16 519 102 | 18 036 257,38 | 34 555 359,67 | 28 642 257,56 |
| Le Prisme - 1 rue Georges Braque<br>78280 GUYANCOURT | 12/12/2002 | 100,00 % | 4 632 | CA | 9 057 778 | 1 000 830,31 | 10 058 608,32 | 10 366 112,36 |
| Carnot Plaza - 14-16 avenue Carnot<br>91300 MASSY | 29/02/2008 | 30,00 % | 2 286 | CA | 8 588 874 | 1 162 841,55 | 9 751 715,25 | 9 751 939,65 |
| Le Campus zone nord<br>102 rue de Paris<br>91300 MASSY | 16/05/2008 | 50,00 % | 6 798 | CA | 33 494 117 | 845 654,68 | 34 339 771,38 | 34 356 776,57 |
| We (ex Vectorial)<br>61 avenue Jules Quentin<br>92000 NANTERRE | 27/02/2006 | 30,00 % | 9 078 | CA | 56 751 787 | 1 484 764,50 | 58 236 551,04 | 16 127 604,56 |
| Le Vermont - 28 boulevard de Pesaro<br>92000 NANTERRE | 31/08/2006 | 30,00 % | 5 742 | CA | 29 493 263 | 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 % | 5 865 | CA | 40 372 557 | 1 657 759,56 | 42 030 316,53 | 41 645 600,75 |
| Le Métropole<br>84 avenue du Général Leclerc<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 06/11/1997 | 85,00 % | 1 261 | CA | 4 705 342 | 327 269,87 | 5 032 611,82 | 5 014 355,81 |
| Ileo - Horizon Seine<br>27-33 quai Alphonse Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 04/11/2003 | 36,00 % | 6 361 | CA | 30 092 254 | 16 254 632,40 | 46 346 886,83 | 46 191 449,38 |
| Wanna - 43 rue Abel Gance<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 24/10/2005 | 25,00 % | 1 698 | CA | 14 403 088 | 1 093 923,68 | 15 497 012,11 | 15 243 296,13 |
| Akoya 1 - 48-50 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 23/09/2016 | 20,00 % | 948 | CA | 10 404 076 | 2 027,66 | 10 406 103,66 | 10 406 103,66 |
| Ipso Facto - 21-23 rue de la Vanne<br>92120 MONTROUGE | 03/10/2014 | 34,00 % | 4 844 | CA | 25 926 642 | 435 160,59 | 26 361 802,79 | 26 699 186,94 |
| Le Malesherbes<br>102-116 rue Victor Hugo<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 15/09/2010 | 30,00 % | 3 049 | CA | 14 380 242 | 447 257,18 | 14 827 499,18 | 14 804 411,87 |
| 20-22 rue Marius Aufan<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 20/12/2019 | 60,00 % | 1 869 | CA | 23 051 400 | 1 208 216,40 | 24 259 616,40 | 24 259 616,40 |
| Le Crisco - 7 avenue de la Cristallerie<br>92310 SÈVRES | 30/06/2003 | 25,00 % | 4 269 | CA | 16 103 412 | 9 467 670,49 | 25 571 082,38 | 25 599 089,09 |
| Watt - 16-32 rue Henri Regnault<br>92400 COURBEVOIE | 21/02/2019 | 35,00 % | 3 846 | CA | 47 142 097 | 3 988 260,01 | 51 130 357,14 | 50 186 533,95 |
| Front Office<br>12 à 16 rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE | 06/07/2015 | 20,00 % | 4 695 | CA | 21 452 000 | 721 575,49 | 22 173 575,49 | 22 157 329,47 |

| 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 2024 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux (suite)** | | | | | | | | |
| Le Central II - 470 clos de la Courtine<br>93160 NOISY-LE-GRAND | 06/11/1997 | 100,00 % | | CA | | | | 735 955,87 |
| 21 rue des Bretons<br>93210 LA PLAINE SAINT-DENIS | 29/01/2003 | 100,00 % | 1 785 | CA | 4 774 587 | | 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 % | 6 464 | CA | 18 240 329 | 1 227 950,14 | 19 468 279,02 | 19 086 016,31 |
| Le Tropical - 18 place des Nymphéas<br>93420 VILLEPINTE | 02/06/2005 | 100,00 % | | CA | | | | 15 313 345,36 |
| Le Baudran - 21-37 rue de Stalingrad<br>94110 ARCUEIL | 14/11/2001 | 100,00 % | 5 154 | CA | 7 828 892 | 3 139 426,70 | 10 968 318,34 | 11 252 696,62 |
| Péripole 2 - 5e étage<br>10 avenue du Val de Fontenay<br>94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | 06/11/1997 | 100,00 % | 703 | CA | 853 714 | 304 260,29 | 1 157 974,29 | 1 168 282,17 |
| 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 | CA | 2 210 511 | 772 142,73 | 2 982 653,73 | 3 010 556,96 |
| Péripole 2 - 2e étage<br>10 avenue du Val de Fontenay<br>94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | 01/01/2016 | 100,00 % | 1 493 | CA | 3 715 729 | 32 687,29 | 3 748 416,19 | 3 770 307,69 |
| Le Panoramique - 5 avenue de Verdun<br>94200 IVRY-SUR-SEINE | 22/05/1989 | 100,00 % | | CA | | -29 577,94 | -29 577,94 | |
| Le Panoramique - 5 avenue de Verdun<br>94200 IVRY-SUR-SEINE | 22/05/1989 | 100,00 % | 4 725 | CA | 6 947 915 | 317 505,01 | 7 265 420,22 | 7 394 035,47 |
| 10-12 cours Louis Lumière<br>94300 VINCENNES | 21/05/1992 | 50,00 % | 1 742 | CA | 5 242 400 | 164 721,74 | 5 407 121,74 | 5 381 849,25 |
| Le Thalès - 141-145 rue Michel Carre<br>95100 ARGENTEUIL | 06/11/1997 | 100,00 % | 3 316 | CA | 4 725 919 | 595 549,64 | 5 321 468,64 | 5 321 468,64 |
| Parc Technologique Barajas<br>Calle San Severo 12 - ES 28042 MADRID | 06/11/1997 | 100,00 % | 1 253 | CA | 1 537 857 | | 1 537 856,87 | 1 537 856,87 |
| **Total bureaux** | | | **166 143** | | **651 039 195** | **106 055 952,31** | **757 095 147,09** | **759 487 551,61** |
| **Commerces** | | | | | | | | |
| Les Portes de l'Arenas<br>455 promenade des Anglais - 06200 NICE | 06/11/1997 | 100,00 % | 278 | CA | 161 849 | 92,49 | 161 941,45 | 161 941,45 |
| 3 allée Fraixinet<br>31120 ROQUES | 04/08/2022 | 25,00 % | 3 119 | CA | 7 727 723 | | 7 727 722,75 | 7 727 722,75 |
| Centrakor - 3 avenue des Palanques<br>31120 PORTET-SUR-GARONNE | 04/08/2022 | 25,00 % | 898 | CA | 2 014 277 | | 2 014 276,50 | 2 014 276,50 |
| Grand Frais - Route de Crémieu<br>38230 TIGNIEU-JAMEYZIEU | 30/06/2015 | 100,00 % | 1 857 | CA | 2 777 492 | | 2 777 492,00 | 2 777 492,00 |
| Carrefour Market<br>71 rue du Général Leclerc - 59510 HEM | 27/12/2011 | 100,00 % | 2 890 | CA | 2 921 566 | | 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 | CA | 3 080 677 | | 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 | CA | 3 109 278 | | 3 109 278,16 | 3 109 278,16 |
| Carrefour Market - Route du Stade<br>65400 ARGELES-GAZOST | 27/12/2011 | 100,00 % | 4 999 | CA | 3 731 372 | | 3 731 372,17 | 3 731 372,17 |
| Carrefour Market<br>Boulevard Louis Pradel - 69330 JONAGE | 27/12/2011 | 100,00 % | 3 592 | CA | 3 857 087 | 909 266,53 | 4 766 353,95 | 4 761 571,45 |
| Grand Frais<br>130 rue de la Mandallaz - 74330 ÉPAGNY | 24/09/2015 | 100,00 % | 1 964 | CA | 2 879 954 | | 2 879 954,00 | 2 879 954,00 |
| 9-11 bis rue des Halle<br>75001 PARIS | 14/11/2001 | 100,00 % | 796 | CA | 1 508 903 | | 1 508 902,80 | 1 508 902,80 |
| 1 rue du 29 juillet<br>75001 PARIS | 17/05/2022 | 100,00 % | 147 | CA | 4 460 000 | | 4 460 000,00 | 4 460 000,00 |
| 16 rue Royale<br>75008 PARIS | 01/01/2016 | 50,00 % | 200 | CA | 5 015 586 | | 5 015 586,35 | 5 015 586,35 |
| 4 avenue de Friedland<br>75008 PARIS | 14/11/2001 | 100,00 % | 157 | CA | 582 508 | | 582 508,00 | 582 508,00 |
| Casino<br>56-60 rue de La Pompe - 75016 PARIS | 08/06/2004 | 100,00 % | | CA | | | | 3 907 660,00 |
| 1-11 allée des Palombes<br>77185 LOGNES | 29/06/2004 | 67,00 % | 9 488 | CA | 12 288 221 | 2 571,20 | 12 290 792,57 | 12 288 221,37 |
| Grand Frais - 9 bis rue Jean Monnet<br>77410 CLAYE-SOUILLY | 30/06/2015 | 100,00 % | 2 181 | CA | 4 933 569 | | 4 933 569,00 | 4 933 569,00 |
| Grand Frais<br>34 rue Amédée Gordini - 87280 LIMOGES | 24/09/2015 | 100,00 % | 1 955 | CA | 2 917 985 | | 2 917 985,00 | 2 917 985,00 |
| Rue des 44 Arpents<br>91100 VILLABÉ | 02/03/2010 | 58,00 % | 4 625 | CA | 5 010 034 | | 5 010 033,90 | 5 010 033,90 |

# 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 2024 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commerces (suite)** | | | | | | | | |
| Rue des 44 arpents<br>91100 VILLABÉ | 02/03/2010 | 58,00 % | 9 546 | CA | 16 312 255 | | 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 | CA | 6 094 440 | | 6 094 440,05 | 6 094 440,05 |
| Monoprix - 3 rue de la Station<br>92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE | 01/01/2016 | 100,00 % | | CA | | | | 9 565 634,72 |
| **Total commerces** | | | **58 996** | | **91 384 776** | **911 930,22** | **92 296 706,11** | **105 762 647,13** |
| **Immobilisations en cours** | | | | | | | | |
| We (ex Vectorial)<br>61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE | 27/02/2006 | 30,00 % | | CA | | | | 25 058 001,21 |
| Le Prism - Place Pablo Picasso<br>34000 MONTPELLIER | 10/11/2021 | 100,00 % | | CA | | | | 50 400,00 |
| **Total immobilisations en cours** | | | | | | | | **25 108 401,21** |
| **Total général** | | | **225 139** | | **742 423 971** | **106 967 882,53** | **849 391 853,20** | **890 358 599,95** |

## 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 AXIALYS | 15,00 % |
| LF CAMPUS CYBER | 6,00 % |
| LF CARRÉ DAUMESNIL | 23,70 % |
| LF ÉNERGIE + | 6,00 % |
| LF GERMANY OFFICE 2 | 0,00 % |
| LF GRAND LYON | 25,00 % |
| LF JAZZ | 15,00 % |
| LF MAILLOT 2000 | 17,00 % |

| Sociétés | Quote-part détenue |
|---|---|
| LF OFFENBACH | 7,00 % |
| LF PANSIDE | 15,00 % |
| LF PRISME | 15,00 % |
| LF SMART'UP | 5,00 % |
| 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 2024 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux** | | | | | | | | |
| Axialys 1 et 2<br>275-276 avenue du Président Wilson<br>93200 LA PLAINE SAINT-DENIS | 28/06/2019 | 100,00 % | 24 324 | CA | 107 231 250,00 | | 107 231 250,00 | 123 836 405,00 |
| **Total SCI LF AXIALYS** | | | **24 324** | | **107 231 250,00** | | **107 231 250,00** | **123 836 405,00** |
| Tour Eria - 5-7 rue Bellini -<br>54-58 rue Arago - 92800 PUTEAUX | 29/07/2022 | 100,00 % | 26 447 | CA | 246 680 249,99 | | 246 680 249,99 | 279 500 000,00 |
| **Total SCI LF CAMPUS CYBER** | | | **26 447** | | **246 680 249,99** | | **246 680 249,99** | **279 500 000,00** |
| Carré Daumesnil<br>48-56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS | 29/04/2016 | 100,00 % | 20 590 | CA | 163 833 093,97 | | 163 833 093,97 | 166 468 665,57 |
| **Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL** | | | **20 590** | | **163 833 093,97** | | **163 833 093,97** | **166 468 665,57** |
| Ampère e+ - 34-40 rue Henri Regnault<br>92400 COURBEVOIE | 24/12/2019 | 100,00 % | 14 219 | CA | 88 724 878,63 | | 88 724 878,63 | 90 172 145,05 |
| **Total SCI LF ÉNERGIE +** | | | **14 219** | | **88 724 878,63** | | **88 724 878,63** | **90 172 145,05** |
| Victoria Office - Heidenkampsweg 73-79<br>DE 20457 HAMBOURG | 01/12/2017 | 100,00 % | 19 972 | CA | 55 990 140,96 | | 55 990 140,96 | 57 104 129,80 |
| Steag - Rüttenscheider Straße 1-3<br>DE 45143 ESSEN | 13/06/2019 | 100,00 % | 22 506 | CA | 59 111 824,30 | | 59 111 824,30 | 65 835 838,30 |
| Gustav-Heinemann-Ring 109-115<br>DE 80687 MUNICH | 18/04/2019 | 100,00 % | 13 763 | CA | 40 869 500,96 | | 40 869 500,96 | 54 984 781,25 |
| Am Seestern 5<br>DE 40217 DÜSSELDORF | 01/10/2019 | 100,00 % | 10 981 | CA | 28 943 366,32 | | 28 943 366,32 | 41 925 650,00 |
| Ansgari Haus<br>Obernstraße 65-71 - DE 28207 BRÊME | 31/12/2021 | 100,00 % | 14 437 | CA | 46 325 000,00 | | 46 325 000,00 | 43 507 066,00 |

| 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 2024 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux (suite)** | | | | | | | | |
| Hansastraße 33<br>DE 90441 NUREMBERG | 20/07/2022 | 100,00 % | 4 846 | CA | 14 406 220,11 | | 14 406 220,11 | 14 155 909,00 |
| Suttner-Nobel-Allee 7<br>DE 44803 BOCHUM | 23/06/2023 | 100,00 % | 6 192 | CA | 21 873 250,00 | | 21 873 250,00 | 21 578 456,00 |
| **Total SCI LF GERMANY OFFICE 2** | | | **92 697** | | **267 519 302,65** | | **267 519 302,65** | **299 091 830,35** |
| Le Green<br>241 rue Garibaldi - 69003 LYON | 11/07/2019 | 100,00 % | 11 433 | CA | 49 177 309,50 | | 49 177 309,50 | 49 819 471,29 |
| Equinox<br>129 avenue Félix Faure - 69003 LYON | 28/06/2019 | 100,00 % | 10 207 | CA | 50 501 092,93 | | 50 501 092,93 | 52 276 367,56 |
| Les Jardins du Lou<br>60 avenue Tony Garnier - 69007 LYON | 23/12/2021 | 100,00 % | 16 237 | CA | 81 318 830,00 | | 81 318 830,00 | -6 676 127,00 |
| **Total SCI LF GRAND LYON** | | | **37 877** | | **180 997 232,43** | | **180 997 232,43** | **95 419 711,85** |
| Le Jazz - 27-31 cours de l'île Seguin<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 30/12/2014 | 100,00 % | 7 468 | CA | 62 473 634,20 | | 62 473 634,20 | 58 590 339,01 |
| **Total SCI LF JAZZ** | | | **7 468** | | **62 473 634,20** | | **62 473 634,20** | **58 590 339,01** |
| Le M - Maillot 2000<br>255 boulevard Pereire - 75017 PARIS | 28/06/2019 | 100,00 % | 7 573 | CA | 112 778 099,00 | | 112 778 099,00 | 135 310 250,84 |
| **Total SCI LF MAILLOT 2000** | | | **7 573** | | **112 778 099,00** | | **112 778 099,00** | **135 310 250,84** |
| Hafeninsel 9<br>DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN | 18/02/2015 | 100,00 % | | CA | | | | 16 563 979,12 |
| Laimer Atrium - Landsberger Straße 314<br>DE 80687 MUNICH | 31/07/2015 | 100,00 % | 14 471 | CA | 35 826 674,01 | | 35 826 674,01 | 36 793 967,65 |
| Elisabethstraße 65<br>DE 40217 DÜSSELDORF | 30/10/2015 | 100,00 % | 9 453 | CA | 38 072 983,88 | | 38 072 983,88 | 34 898 365,09 |
| AM Sandtorkai 68<br>DE 20457 HAMBOURG | 24/03/2016 | 100,00 % | 3 897 | CA | 19 093 801,95 | | 19 093 801,95 | 18 681 005,80 |
| 72 West - Bockenheimer Landstraße 72<br>DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN | 01/05/2016 | 100,00 % | 2 838 | CA | 14 455 048,37 | | 14 455 048,37 | 14 972 040,13 |
| 2 Towers - 51 Leipziger Straße 51<br>DE 13187 BERLIN | 12/05/2016 | 100,00 % | 19 739 | CA | 69 891 160,04 | | 69 891 160,04 | 71 018 351,05 |
| Porticon - Presselstraße 17<br>DE 70191 STUTTGART | 03/12/2016 | 100,00 % | | CA | | | | 23 266 017,44 |
| The Happ - Ferdinand Happ Straße 53<br>DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN | 16/08/2017 | 100,00 % | 6 852 | CA | 25 911 600,00 | | 25 911 600,00 | 30 052 450,99 |
| Lumincon - Mittlerer Pfad 13-15<br>DE 70469 STUTTGART | 24/08/2017 | 100,00 % | 30 270 | CA | 31 626 075,00 | | 31 626 075,00 | 65 535 334,16 |
| **Total SCI LF OFFENBACH** | | | **87 520** | | **234 877 343,25** | | **234 877 343,25** | **311 781 511,43** |
| Panside (Dockside et Panorama Seine)<br>247 quai de la Bataille de Stalingrad<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 30/12/2014 | 100,00 % | 10 033 | CA | 69 828 584,93 | | 69 828 584,93 | 71 461 235,58 |
| **Total SCI LF PANSIDE** | | | **10 033** | | **69 828 584,93** | | **69 828 584,93** | **71 461 235,58** |
| Le Prisme - 148-152 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 19/02/2015 | 100,00 % | 10 358 | CA | 62 410 434,68 | | 62 410 434,68 | 62 470 693,65 |
| **Total SCI LF PRISME** | | | **10 358** | | **62 410 434,68** | | **62 410 434,68** | **62 470 693,65** |
| Le Smart'Up<br>117-133 avenue de la République<br>92320 CHÂTILLON | 18/04/2019 | 100,00 % | 23 215 | CA | 128 249 391,16 | | 128 249 391,16 | 133 196 440,47 |
| **Total SCI LF SMART'UP** | | | **23 215** | | **128 249 391,16** | | **128 249 391,16** | **133 196 440,47** |
| **Commerces** | | | | | | | | |
| Buffalo Grill - Carrefour des 4 Pavillons<br>33310 LORMONT | 18/02/2015 | 100,00 % | 483 | CA | 1 535 358,73 | | 1 535 358,73 | 1 614 163,41 |
| Buffalo Grill - 16 rue Jules Michelet<br>57070 METZ | 18/02/2015 | 100,00 % | 471 | CA | 1 303 691,47 | | 1 303 691,47 | 1 378 077,45 |
| Buffalo Grill - 4 boulevard du Tilsit<br>95290 L'ÎSLE-ADAM | 18/02/2015 | 100,00 % | 644 | CA | 1 413 834,34 | | 1 413 834,34 | 1 494 504,86 |
| Buffalo Grill - ZAC Maison Neuve<br>91220 BRETIGNY-SUR-ORGE | 18/02/2015 | 100,00 % | 635 | CA | 1 735 297,80 | | 1 735 297,80 | 1 834 310,37 |
| Buffalo Grill<br>Avenue des Arches Fourchon<br>13200 ARLES | 18/02/2015 | 100,00 % | 630 | CA | 1 267 833,09 | | 1 267 833,09 | 1 340 172,65 |
| Buffalo Grill - Chemin des Malettes<br>01700 BEYNOST | 18/02/2015 | 100,00 % | 516 | CA | 1 924 200,00 | | 1 924 200,00 | 1 977 650,00 |
| Buffalo Grill<br>Rue Alphonse Beau de Rochas<br>95240 CORMEILLES-EN-PARISIS | 18/02/2015 | 100,00 % | 574 | CA | 1 354 279,66 | | 1 354 279,66 | 1 431 552,15 |
| Buffalo Grill - Rue Chanzy<br>59260 LEZENNES | 18/02/2015 | 100,00 % | 635 | CA | 1 797 798,67 | | 1 797 798,67 | 1 890 074,00 |
| Buffalo Grill - Rue de Kerelisa<br>29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS | 18/02/2015 | 100,00 % | 574 | CA | 1 383 096,71 | | 1 383 096,71 | 1 462 013,41 |

# 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 2024 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commerces (suite)** | | | | | | | | |
| Buffalo Grill - Rue Adolphe Laberte<br>51100 REIMS | 18/02/2015 | 100,00 % | 543 | CA | 1 209 557,78 | | 1 209 557,78 | 1 278 572,70 |
| Buffalo Grill - Parc d'activité des Marettes<br>50470 LA GLACERIE | 18/02/2015 | 100,00 % | 705 | CA | 1 335 709,87 | | 1 335 709,87 | 1 411 922,75 |
| Buffalo Grill<br>Au Bon Secours - RN 9 - Route d'Espagne<br>66100 PERPIGNAN | 18/02/2015 | 100,00 % | 494 | CA | 1 664 916,46 | | 1 664 916,46 | 1 750 371,37 |
| Buffalo Grill - 180 route de la Vanne<br>44700 ORVAULT | 18/02/2015 | 100,00 % | 483 | CA | 1 334 429,21 | | 1 334 429,21 | 1 410 569,01 |
| Buffalo Grill - 22 à 26 rue Gay Lussac<br>60000 BEAUVAIS | 30/05/2017 | 100,00 % | 629 | CA | 2 437 319,95 | | 2 437 319,95 | 2 619 049,95 |
| Buffalo Grill - Rue Pierre Proudhon<br>33140 VILLENAVE-D'ORNON | 30/05/2017 | 100,00 % | 621 | CA | 1 485 909,93 | | 1 485 909,93 | 1 763 849,93 |
| Buffalo Grill - 43 rue de Keranfurust<br>29000 BREST | 30/05/2017 | 100,00 % | 524 | CA | 2 151 036,21 | | 2 151 036,21 | 2 233 476,80 |
| Buffalo Grill - Rue de La Croix Neuve<br>29900 CONCARNEAU | 30/05/2017 | 100,00 % | 510 | CA | 911 485,03 | | 911 485,03 | 961 870,89 |
| Buffalo Grill - 2 rue André Citroën<br>94510 LA QUEUE-EN-BRIE | 30/05/2017 | 100,00 % | 515 | CA | 1 594 052,08 | | 1 594 052,08 | 1 657 757,83 |
| Buffalo Grill<br>Zone Commerciale de la Lézarde<br>76290 MONTIVILLIERS | 30/05/2017 | 100,00 % | 542 | CA | 2 274 744,29 | | 2 274 744,29 | 2 259 358,27 |
| Buffalo Grill<br>195 Chemin des Petits Rougiers<br>84130 LE PONTET | 30/05/2017 | 100,00 % | 539 | CA | 1 613 616,31 | | 1 613 616,31 | 1 706 007,83 |
| Buffalo Grill - Rue du 8 mai 1945<br>78711 MANTES-LA-VILLE | 30/05/2017 | 100,00 % | 623 | CA | 2 520 875,02 | | 2 520 875,02 | 2 710 025,99 |
| Buffalo Grill - Avenue Victor Mellan<br>13170 LES-PENNES-MIRABEAU | 30/05/2017 | 100,00 % | 555 | CA | 2 242 754,77 | | 2 242 754,77 | 2 415 872,90 |
| Buffalo Grill - 40 avenue des Églantiers<br>31120 ROQUES | 30/05/2017 | 100,00 % | 516 | CA | 2 437 673,96 | | 2 437 673,96 | 2 563 044,04 |
| Buffalo Grill - Bas du Mont des Bruyères<br>59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX | 30/05/2017 | 100,00 % | 360 | CA | 1 205 920,48 | | 1 205 920,48 | 1 273 768,86 |
| Buffalo Grill - 10 rue Alain Colas<br>22000 SAINT-BRIEUC | 30/05/2017 | 100,00 % | 512 | CA | 2 075 342,25 | | 2 075 342,25 | 2 160 005,41 |
| Buffalo Grill<br>19-21 avenue de La Pointe Ringale<br>91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL | 30/05/2017 | 100,00 % | 606 | CA | 1 544 715,28 | | 1 544 715,28 | 1 610 337,44 |
| Buffalo Grill - Rue des Durots<br>70000 PUSEY | 30/05/2017 | 100,00 % | 562 | CA | 1 310 724,31 | | 1 310 724,31 | 1 321 067,46 |
| Buffalo Grill - 2 allée du Plateau<br>93250 VILLEMOMBLE | 30/05/2017 | 100,00 % | 534 | CA | 1 828 727,33 | | 1 828 727,33 | 1 913 500,13 |
| **Total SCI LF MULTI BBQ** | | | **15 533** | | **46 894 900,99** | | **46 894 900,99** | **49 442 947,86** |
| Centre Commercial Toison d'Or<br>21000 DIJON | 29/05/2020 | 100,00 % | 5 004 | CA | 37 851 780,79 | | 37 851 780,79 | 38 990 818,71 |
| Centre Commercial Alma<br>35000 RENNES | 29/05/2020 | 100,00 % | 4 117 | CA | 35 075 345,43 | | 35 075 345,43 | 35 733 646,58 |
| Centre Commercial Confluence<br>69002 LYON | 29/05/2020 | 100,00 % | 5 338 | CA | 28 949 261,29 | | 28 949 261,29 | 29 904 247,12 |
| Centre Commercial So Ouest<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 29/05/2020 | 100,00 % | 5 100 | CA | 21 483 966,50 | | 21 483 966,50 | 22 229 608,92 |
| Centre commercial Aéroville<br>93290 TREMBLAY-EN-FRANCE | 29/05/2020 | 100,00 % | 8 412 | CA | 19 035 357,06 | | 19 035 357,06 | 20 141 749,88 |
| **Total OPPCI LA FRANÇAISE CROSSROADS** | | | **27 971** | | **142 395 711,07** | | **142 395 711,07** | **147 000 071,21** |
| **Hôtels, tourisme et loisirs** | | | | | | | | |
| Center Parcs Allgäu - Phase 2<br>D-88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGAU | 26/10/2016 | 100,00 % | 29 185 | CA | 84 832 395,00 | | 84 832 395,00 | 87 434 998,05 |
| **Total SCI ALLGÄU** | | | **29 185** | | **84 832 395,00** | | **84 832 395,00** | **87 434 998,05** |

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

**Exercice clos le 31 décembre 2024**

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 2024, 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 2024 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 20 mai 2025**

**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 2024

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 2024

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2024 :

| 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. | 176 195,98 |
| 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. | 39 376,79 |
| 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. | 57 804,00 |

## 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 2024 s'élève à 4 594 979,38 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 5 512 euros HT au titre de l'exercice 2024.

### 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 2024 s'élève à 1 275 288,90 euros HT.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2024 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 230 315,93 euros HT au titre de l'exercice 2024.

**Paris La Défense, le 20 mai 2025**

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

# 15/ ANNEXE RTS SFDR

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**

- ☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: 92,4%
  - ☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
  - ☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

☐ **Non**

- ☐ 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**

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.

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

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.

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.

***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 2024 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 12,0 kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM[1] établie à 17,2 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.

[1] Pour fixer ce seuil, le Fonds utilise la version 2.03 des trajectoires du CRREL, mise à jour le 06/03/2024

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% | 16% |
| Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1) | N.A. | 50% | 22% |
| Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark) | N.A. | 80% | 12% |

- 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 2024, 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 2024, 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 | 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Emissions de CO2 | 16,4 kgeqCO2/m²/an | 17,6 kgeqCO2/m²/an | 12,6 kgeqCO2/m²/an | 12,0 kgeqCO2/m²/an |
| Indice de fiabilité du fonds[2] | 55% | 51% | 70% | 75% |

Sur trois ans, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 26,8% dont 5% sur l'exercice 2024.

La baisse des émissions de CO2 s'explique par la fiabilisation des données de consommations d'énergie, par la politique de sobriété et d'efficacité énergétique du Fonds et par la politique d'approvisionnement en électricité issue d'énergie renouvelable pour les contrats maitrisés par le Fonds.

***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

[2] L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

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

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

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

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

- Les changements climatiques
- Les déchets

En phase d'acquisition, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires sur les changements climatiques et les déchets en procédant à un audit ESG systématique, en phase de Due diligence. En phase de gestion, le Fonds 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 2024, 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, 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. Par ailleurs, l'ensemble des actifs du Fonds ne possède pas de DPE dans la mesure où le Fonds concentre ses actions sur la collecte et la fiabilisation des consommations réelles. Un actif n'ayant pas de DPE valide sera considéré comme inefficace pour le calcul de cet indicateur.

En 2024, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 87,5%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2024, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 283 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 138 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre

En 2024, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 12,0 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

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

En 2024, 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 : 01/01/2024-31/12/2024

| Investissements les plus importants | Secteur | % d'actifs | Pays |
|---|---|---|---|
| Carré Feydeau (Paris) | Bureaux | 4,2% | France |
| Carré Daumesnil (Paris) | Bureaux | 3,7% | France |
| La Suite (Paris) | Bureaux | 3,4% | France |
| 32 rue de Chabrol (Paris) | Bureaux | 3,4% | France |
| Iléo (Boulogne Billancourt) | Bureaux | 3,3% | France |
| We (Nanterre) | Bureaux | 2,9% | France |
| Le Vermont (Nanterre) | Bureaux | 2,9% | France |
| Ipso Facto (Montrouge) | Bureaux | 2,6% | France |
| Tour Part Dieu (Lyon) | Bureaux | 2,4% | France |
| Watt (La Défense) | Bureaux | 2,3% | France |

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

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

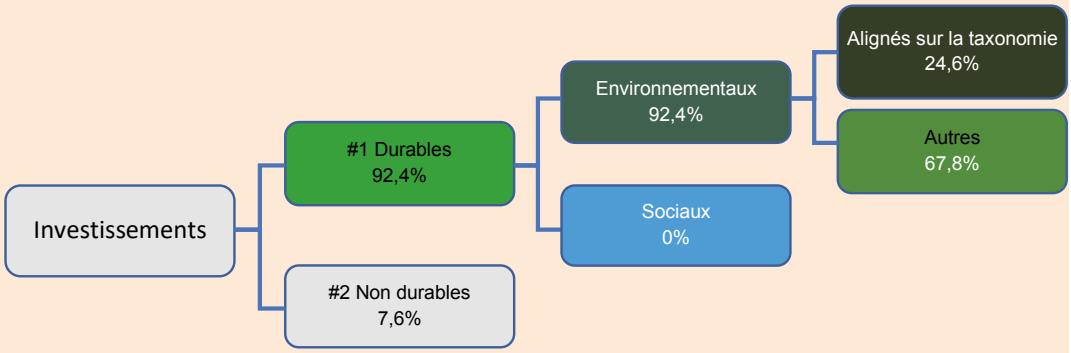
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2024, ce qui correspond à 92,4% de son actif brut.

***Quelle était l'allocation des actifs ?***

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

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




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.

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

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 dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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 **24,6%.** Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 2,2%.

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 **17,7%.**
Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 3,2%.

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 des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de **93,5%.**

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l'indicateur Opex est de **28,4%.**

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

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

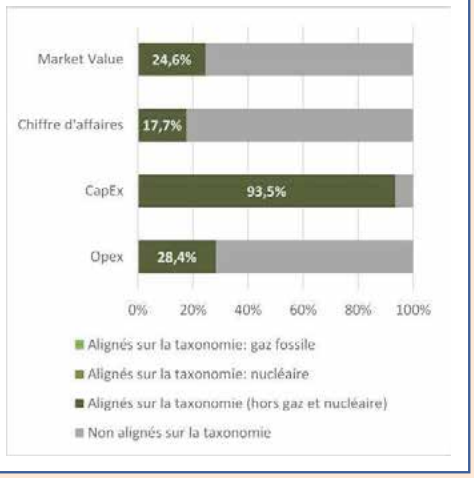
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **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;

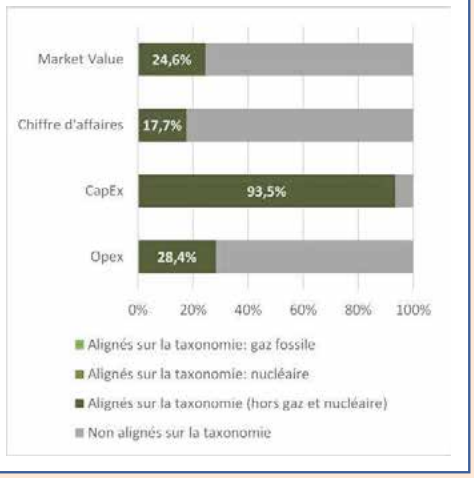
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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

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

***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 ?***

| Alignement sur la Taxonomie | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Indicateur Valeur de Marché | 12,0% | 24,0% | 24,6% |
| Indicateur Chiffre d'Affaires | 10,9% | 22,9% | 17,7% |
| Indicateur Capex | 0% | 0% | 93,5% |
| Indicateur Opex | NA | NA | 28,4% |

Les évolutions de l'alignement sur la Taxonomie pour l'ensemble des indicateurs s'expliquent par les évolutions de la performance environnementale des actifs, ainsi que par l'amélioration de la qualité des données et des modèles utilisés pour l'analyse des risques climatiques physiques.

Les variations des valeurs d'expertise des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Valeur de Marché de l'alignement à Taxonomie.

Les variations des taux d'occupation des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Chiffre d'Affaires. Cet indicateur est par nature plus volatil que l'indicateur Valeur de Marché.

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 67,8%.
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 2024. 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 2024, 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.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2024, 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 Fonds a mobilisé ses Property Managers et ses locataires. Sur les actifs les plus énergivores, elle a déployé la solution IQSpot pour suivre de manière plus granulaire ces consommations afin d'identifier par usage les consommations d'énergie, et d'être alerté en cas de dérive. Ces actions permettent au Fonds de se conformer au dispositif éco-énergie tertiaire, qui vise une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030 ou l'atteinte de seuils définis par décret.
Le Fonds adapte ses plans d'action aux spécificités de chaque typologie d'actifs.
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.

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

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

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

***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 caractéristiques environnementales ou sociales promues ?***
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 REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

**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 2025 - A70226 - Photo couverture : Immeuble le Smart' Up à Châtillon (92)