

RAPPORT ANNUEL 2023

SCPI
CRÉDIT MUTUEL
PIERRE 1



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 17 juin 2024



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

Pour avoir accès à ces vidéos, connectez-vous dès à présent sur <https://scpi-ag.la-francaise.com/>

1/	CONJONCTURE	2
2/	FICHE D'IDENTITÉ	8
3/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023	10
4/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	22
5/	POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI	24
6/	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	26
7/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	30
8/	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	32
9/	TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	34
10/	TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	36
11/	COMPTES ANNUELS	42
12/	ANNEXE	45
13/	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	53
14/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	61
15/	ANNEXE RTS SFDR	65

1 / CONJONCTURE

ÉCONOMIE

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

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

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

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

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

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

Source : CBRE, Rexecode.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Un marché nettement en dessous de son potentiel

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

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

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

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

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

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

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

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

Source : CBRE, MBE, Knight Frank.

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

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

de bureaux consommées par les entreprises est soutenue par la pratique du télétravail, pratiqué en moyenne deux jours par semaine par les salariés franciliens.

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

1/ CONJONCTURE

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

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

En dépit d'un niveau de demande satisfaisant, l'offre en Île-de-France continue de progresser. Elle affiche une hausse de 10 % sur un an pour atteindre 4,6 millions de m² disponibles, ce qui correspond à un taux de vacance de 7,9 % pour la région du Grand Paris. L'absorption nette devrait être négative en 2023, ce qui correspond à un marché où les utilisateurs, quand ils déménagent libèrent plus de surfaces qu'ils n'en louent. En outre, bien souvent ces déménagements privilégient les marchés plus centraux, venant nourrir la vacance en périphérie. Ainsi, le marché reste très segmenté en fonction des localisations avec les localisations centrales toujours en situation de sous-offre, quand les périphéries présentent des taux de vacance supérieurs à 15 %. En Île-de-France, le niveau

d'offre devrait rester globalement élevé en 2024. Les nouvelles contraintes environnementales et le besoin de qualité des espaces de travail et de centralité accélérant l'obsolescence de certains immeubles de bureaux, les libérations en état d'usage devraient continuer de progresser. Par ailleurs, malgré une chute des livraisons en 2023, plus de 40 % des m² de bureaux achevés cette année, sont encore disponibles et entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2024.

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

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

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

Source : CBRE, MBE, JLL, Knight Frank.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Demande placée	1 932 000 m ²	2 196 000 m ²	▼
Taux de vacance	7,9 %	7,2 %	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA ⁽¹⁾	913 €/m ² /an	867 €/m ² /an	▲

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

TAUX DE RENDEMENT PRIME

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

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

COMMERCES

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

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

Si la demande pour les actifs de commerce s'est maintenue à un niveau globalement satisfaisant, avec une très légère hausse du chiffre d'affaires des enseignes spécialisées en décembre 2023 par rapport à décembre 2022, la moyenne cache une très forte hétérogénéité sectorielle. La mode a vu ses difficultés s'accroître l'an passé, majoritairement dans le secteur milieu de gamme. Toutefois, si le segment premium connaît moins de difficultés, ce dernier a récemment donné quelques signes d'affaiblissement. Le secteur de l'équipement de la maison et de la décoration a vu ses ventes diminuer en 2023, freiné par le ralentissement du marché résidentiel, la concurrence des enseignes à bas prix et le succès grandissant de la seconde main. Les secteurs du sport et du sportswear devraient rester dynamiques en 2024, le contexte étant particulièrement porteur avec la tenue des Jeux Olympiques et les développements consécutifs aux rachats d'enseignes historiques (COURIR et GAP acquis par JD SPORTS, GO SPORT

acquis par INTERSPORT). Les enseignes à bas prix, plutôt accoutumées à la périphérie, cherchent à renforcer leur présence dans les centres villes, freinées toutefois par les loyers plus élevés. Le secteur de la restauration continue à mailler le territoire et connaît une expansion rapide. Globalement, les enseignes devraient continuer à privilégier, dans leur stratégie de développement, l'ultra proximité et la périphérie. Cette situation devrait profiter particulièrement aux retail parks en périphérie et aux pieds d'immeuble de centre-ville sur les emplacements n°1.

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

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

Source : CBRE, Knight Frank.

RÉGIONS

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

1/ CONJONCTURE

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

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

Malgré une hausse de l'offre de 14 % sur un an, le marché régional reste tendu avec un taux de vacance contenu sous le seuil d'équilibre de 5 %. Le marché doit faire face à un problème d'inadéquation de l'offre à la demande des utilisateurs. Ainsi, le manque d'actifs de qualité répondant aux

besoins des utilisateurs en termes de performance, notamment environnementale, et de centralité reste un obstacle à l'écoulement du stock neuf puisque celui-ci est principalement localisé dans les secteurs périphériques des métropoles régionales. L'offre future certaine neuve est insuffisante au vu du niveau de demande exprimée pour ce type d'actifs, en particulier dans les secteurs centraux.

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

Source : JLL, CBRE.

TOURISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EUROPE

Une année d'ajustement des prix

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

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

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

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

Source : CBRE, Savills.

⁽¹⁾ QCA (Quartier Central des Affaires).



2/ FICHE D'IDENTITÉ



Type de SCPI
SCPI de rendement à capital variable

Siège social
128 boulevard Raspail – 75006 Paris

Date de création
15 juin 1973

N° d'immatriculation au RCS
419 867 213 RCS Paris

Date de dissolution statutaire
14 juin 2072

Capital social effectif au 31/12/2023
584 351 370 euros

Capital plafond statutaire
1 000 000 044 euros

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

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

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

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

Directoire

Philippe DEPOUX, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Thierry GORTZOUNIAN
Franck MEYER
David RENDALL

Conseil de surveillance

Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Philippe Georges DESCHAMPS, Président
François RINCHEVAL, Secrétaire
Gérard BAUDIFFIER
Jean-Baptiste BILLY
Olivier BLICQ
Bernard DESTOMBES
Bertrand de GELOES
Ronan LAUDEN
Antoine de MIRIBEL
Jacques-Philippe MORILLON
Franco TELLARINI
ACM VIE
SCI ANTHIRE
SCI LAURENT

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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

3 /

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023



TAUX DE DISTRIBUTION⁽¹⁾
2023

4,34 %

COLLECTE BRUTE
2023

0,1 M€

INVESTISSEMENTS
AEM⁽²⁾

–

CESSIONS
(HD NET VENDEUR)

14,5 M€

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription actuel.

⁽²⁾ AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

Pionnière sur le marché des SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1 a constitué, en 50 ans d'existence, un patrimoine riche et varié composé de 141 immeubles majoritairement implantés en Île-de-France.

Afin de redynamiser son patrimoine, La Française Real Estate Managers a initié en 2021 un ambitieux plan visant à céder les actifs les moins performants et ne répondant plus aux nouvelles attentes des locataires. Ce plan prévoyait la cession d'une cinquantaine d'actifs pour un montant global de 250 millions d'euros et le réemploi de la quasi-totalité des arbitrages dans l'acquisition de nouveaux actifs de dernière génération.

Depuis 2 ans, ce sont donc 155 millions d'euros d'actifs qui ont été cédés, générant 50 millions d'euros de plus-values, d'ores et déjà distribuées.

En 2023, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a donc poursuivi ce plan dans un contexte difficile en cédant 2 actifs pour un montant total de 14,5 millions d'euros sur l'année versus 85 millions d'euros initialement prévus, soit près de 6 500 m² cédés et près de 4 500 m² vacants résorbés.

Le ralentissement du marché immobilier sur cette même période a, en effet, fortement retardé l'exécution de la dernière phase de ce plan. Pour mémoire, il s'agissait de céder les actifs les moins résilients en matière de flux locatifs et de valorisation. Dans un environnement de hausse de taux, ce sont donc les valeurs de ces actifs qui ont corrigé le plus et ont pesé sur la valeur du patrimoine de Crédit Mutuel Pierre 1 qui a été réévalué en été 2023 à la demande de l'AMF. Ces travaux de revue des valeurs des immeubles détenus par votre SCPI, avec une projection à fin décembre 2023, ont fait ressortir une baisse de près de 12 % de la valeur de réalisation ayant entraîné une baisse de 7,02 % de son prix de part qui est passé de 285,00 euros à 265,00 euros le 13 septembre 2023.

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

Ces ajustements de valeurs n'ont cependant pas affecté le montant des distributions annoncé en début d'année. En effet, le résultat 2023 a permis de distribuer 11,40 euros par part dont 0,27 euro de plus-value. Le taux de distribution 2023 de Crédit Mutuel Pierre 1 (calculé

sur la base du nouveau prix de part) atteint 4,34 % et le stock de réserves de votre SCPI, à fin 2023, représente près de 6 mois de distribution.

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

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

La collecte brute de la SCPI pour l'année 2023 s'élève à 0,1 million d'euros. Ce montant est resté insuffisant pour assurer les demandes de retrait. Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en attente de retrait, dont 74 % correspondent à des demandes d'associés institutionnels, représente 10,5 % du total des parts de Crédit Mutuel Pierre 1 qui capitalise 1,0 milliard d'euros.

Le recours au fonds de remboursement s'est poursuivi en 2023 et ce dernier a été largement consommé. La SCPI a donc renforcé son plan d'arbitrage pour le redoter en 2024 au fil des cessions et proposer aux associés une solution de liquidité plus rapide.

EN 2024

Nous sommes convaincus que la finalisation du plan d'arbitrage à hauteur de 70 millions d'euros permettra à Crédit Mutuel Pierre 1 de réinvestir les capitaux issus des cessions dans des actifs de dernière génération, à des rendements attractifs, et de financer les opérations de restructuration en cours (Le We à Nanterre (92)).

Le renforcement de ce plan d'arbitrage permettra également de redoter le fonds de remboursement en 2024 au fil des cessions afin de diminuer le volume de parts en attente de retrait.

Sur la base du budget présenté pour 2024, la distribution devrait en revanche être ajustée légèrement à la baisse pour mieux correspondre au résultat de l'activité immobilière de la SCPI.

CHIFFRES CLÉS

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

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

⁽¹⁾ Depuis le 13 septembre 2023.

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

Autres informations

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

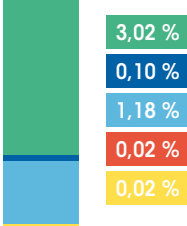

⁽¹⁾ Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.

⁽²⁾ Dont 0,27 euro prélevé sur la réserve de plus-value.

Patrimoine

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

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros par part)		4,34 % 	DISTRIBUTION BRUTE 
Distribution de l'exercice 2023 ⁽¹⁾ (A)	11,40		
dont distribution de résultat	8,01		
dont distribution de plus-values	0,27		
dont distribution de report à nouveau	3,12		
Fiscalité payée par le fonds (B)	0,10		
Fiscalité Europe	0,04		
Fiscalité plus-values immobilières France	0,06		
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	11,50		

⁽¹⁾ Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

⁽²⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription actuel.

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

Taux de distribution

Taux de distribution 2023 ⁽²⁾ (C)	4,34 %
--	--------

Valeur de réalisation (en euros par part)

Valeur de réalisation 2022	256,34
Valeur de réalisation 2023	229,05
Variation valeur de réalisation (D)	-10,65 %

Rendement global immobilier

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

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	1,18 %
10 ans	2,84 %
15 ans	3,73 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	1 117 647 951,10
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(242 827 493,52)
Valeur de réalisation	874 820 457,58
Valeur de réalisation ramenée à une part	229,05

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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

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



3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ZOOM SUR LE PATRIMOINE



SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES
EN EXPLOITATION⁽¹⁾
EN DIRECT

80

NOMBRE D'IMMEUBLES
EN EXPLOITATION⁽¹⁾
VIA SCI

61

SURFACE
EN EXPLOITATION
(HORS VEFA⁽²⁾)

296 765 m²

STOCK
DE LOCAUX VACANTS

58 629 m²

⁽¹⁾ Détenus au 31/12/2023.

⁽²⁾ Vente en l'État Futur d'Acchèvement.

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



Bureaux
85,79 %

Commerces
12,75 %

Hôtels, tourisme
et loisirs
1,46 %



Paris
28,57 %

Île-de-France
47,23 %

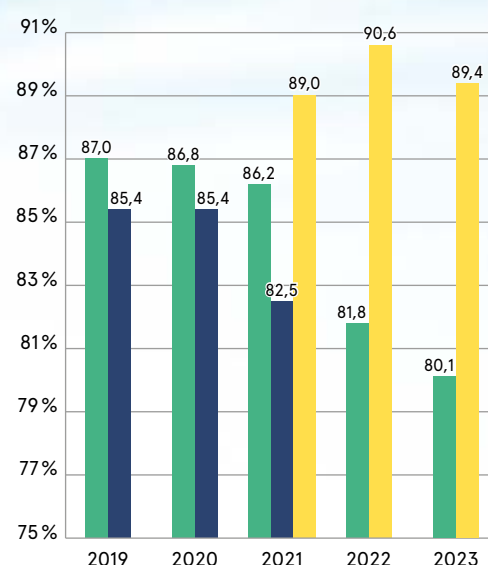
Régions
20,25 %

Allemagne
3,88 %

Espagne
0,07 %

TAUX D'OCCUPATION

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

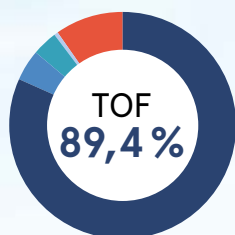


■ Taux d'occupation physique annuel
■ Taux d'occupation financier annuel
■ Taux d'occupation financier (indicateur ASPIM)

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

· Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;

· Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER MOYEN 2023

Locaux occupés

81,2 %

Locaux occupés
sous franchise

4,6 %

Locaux vacants
en restructuration
(intégrés au TOF
sous conditions)

3,5 %

Locaux vacants sous
promesse de vente

0,1 %

Locaux vacants
en recherche
de locataire

10,6 %

CONCENTRATION
LOCATIVE

466

baux

100 %

des loyers

Top 20
des locataires

38,9 %

des loyers

5

principaux locataires

15,9 %

des loyers



VEOLIA ENVIRONNEMENT

4,0 %

CENTER PARCS
BUNGALOWPARK ALLGÄU

3,5 %

LA CROIX ROUGE

3,0 %

MYFLEXGROUP

2,8 %

SEWAN

2,6 %

DURÉE RÉSIDUELLE
DES BAUXDurée moyenne
des baux restant
à courir

5,4 ans

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

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

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2023

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

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2023

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

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

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.



GESTION LOCATIVE

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

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

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

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.



3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2023

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

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

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.



VACANTS

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

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

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

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2023 concernent les locaux sis à :

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

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2024 au 30/06/2024) portent sur 5 116 m², soit 1,76 % de la surface en exploitation (296 765 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
Station SQY 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	2 838	1 504 53 %	02/2024 06/2024	932 m ² AFNIC, 572 m ² ERCC. Négociation en cours pour déménagement sur étage plus petit - effet 07/2024. Actif en cours de restructuration.
Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	6 464	1 023	1 023 100 %	03/2024 05/2024	111 m ² STE ECO MIXTE PLAINE COM, 912 m ² SCT.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92100 NANTERRE	BUR	18 045	1 897	617 32,5 %	05/2024	RÉGION ÎLE-DE-FRANCE.
Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étage 51 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	563	282 50 %	03/2024	TAGERIM. Bail en cours de rédaction avec un locataire en place dans l'immeuble.
6 rue de Copenhague 67000 SCHILTIGHEIM	BUR	2 032	704	704 100 %	03/2024	ATOS France.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Am Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBURG	BUR	3 807	1 401	98 7 %	03/2024	FIELD FISHER PLOG PART. Négociation en cours avec 3 prospects sur 80 % des surfaces. Effet fin 2024.

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

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

Au 31 décembre 2023, la provision pour créances douteuses s'établit à 3 617 315,37 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significative, il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Castorama (rue des Arpents, Zac des Brateaux à Villabe 91100) qui a fait l'objet en 2023 d'un ajustement de provision, correspondant au différentiel depuis le 22 décembre 2020, entre la baisse significative de loyer réclamée par le locataire et le loyer facturé, soit la somme de 1 702 682 euros actualisée en décembre 2023 et intégrant le différentiel de loyers depuis 2020 ainsi que la taxe ordures ménagères depuis 2017.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-contre reprennent :

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

2023

En euros

Travaux réalisés	8 560 157,08
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 767 632,05

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

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

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

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

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

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

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

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

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Modification désenfumage parking avec réparation des compresseurs	39 195,13
102-116 rue Victor Hugo	LEVALLOIS-PERRET	Audit performance énergétique et remplacement éclairages parkings	28 707,00
21-37 rue de Stalingrad	ARCUEIL	Établissement DPE et audits en vue de l'arbitrage de cette propriété	16 143,00
18 place des Nymphéas	VILLEPINTE	Divers audits et métrés en vue de l'arbitrage de cette propriété	13 768,74
129 rue Servient	LYON	Mission geomètre	13 419,41

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

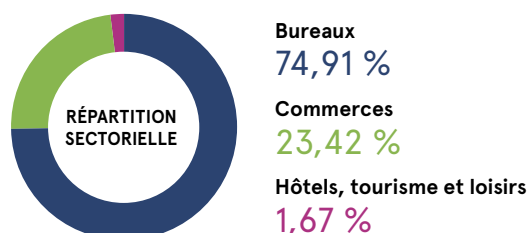
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

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

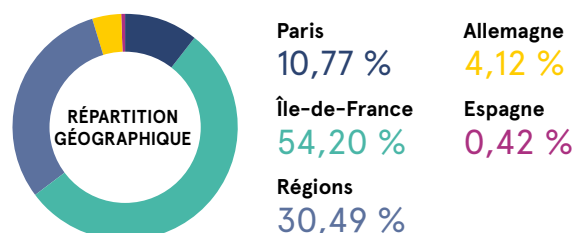
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

Répartition par nature de locaux



Répartition géographique



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023⁽¹⁾

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Total en €	Total en %
Paris	316 945 324,82	29 027 014,50		345 972 339,32	28,57 %
Île-de-France	503 859 947,00	68 084 007,32		571 943 954,32	47,23 %
Régions	187 885 692,67	57 336 567,57		245 222 260,24	20,25 %
Allemagne	29 352 270,42		17 646 000,00	46 998 270,42	3,88 %
Espagne	850 000,00			850 000,00	0,07 %
Total €	1 038 893 234,91	154 447 589,39	17 646 000,00	1 210 986 824,30	
<i>Total 2022</i>	<i>1 121 013 864,23</i>	<i>154 790 106,60</i>	<i>18 190 000,00</i>	<i>1 293 993 970,83</i>	
Total %	85,79 %	12,75 %	1,46 %		100,00 %

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

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

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	35 019,82	4 829,69	4 961,40	44 810,91
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	235 849 647,47	27 911 537,33	15 980 000,00	279 741 184,80
Valeurs estimées du patrimoine	233 598 159,06	25 322 509,93	17 646 000,00	276 566 668,99

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

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2023 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	342,91
Dettes et engagements	28,36 %	324,14
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4,3 ans)	14,95 %	170,93
- dont emprunts court terme	13,14 %	150,17
- dont opérations immobilières en VEFA	0,27 %	3,04

GARANTIES

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

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

LEVIER AIFM

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

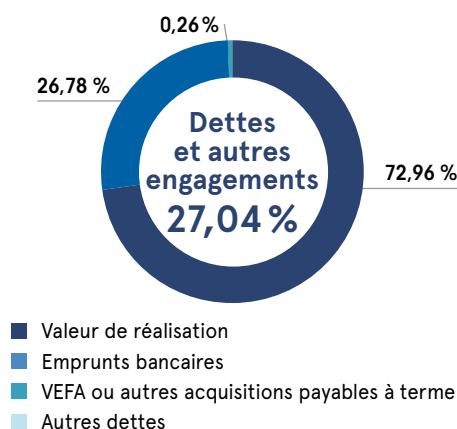
⁽¹⁾ Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :

- l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;
- la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

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

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2023 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



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

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(215 000 000,00)	(105 988 823,04)	(320 988 823,04)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

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

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

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

4 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Crédit Mutuel Pierre 1, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Risque lié au crédit

L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

Risque lié à l'effet de levier

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

Risque de gestion discrétionnaire

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

Risque de durabilité

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038,58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon

discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique est revue et validée par le conseil de surveillance du Groupe assisté par le comité des rémunérations Groupe et par le comité des rémunérations des entités du Groupe.

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

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française⁽⁹⁾.

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.

⁽⁹⁾ https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5 / POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

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

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

QUELLES ACTIONS EN 2023 ?

ATTÉNUATION

Après une première baisse significative de 13,4 % en 2022, les SCPI La Française⁽¹⁾ ont réduit en 2023 de 20,0 % leurs émissions de CO₂ en s'appuyant sur 3 piliers :

1/ LA SOBRIÉTÉ

La meilleure énergie est celle que nous ne consommons pas.

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

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

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



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

2/ L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Exemple de solutions déployées : nous avons installé sur plus de 50 immeubles une solution de compteurs connectés : IQSPOT. Cet outil collecte, analyse et optimise les consommations d'énergie. Les résultats observés sur les 3 dernières années sont concluants et se traduisent par une réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO₂ de 15 à 20 % sur les actifs équipés.

3/ LA DÉCARBONATION DES SOURCES D'ÉNERGIE

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

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



En 2023, les SCPI La Française⁽¹⁾ ont réduit de 20,0 % leurs émissions de CO₂

ÉMISSIONS DE CO₂
2022

19,9 kg_{eq} CO₂/m²/an

-20,0 %

ÉMISSIONS DE CO₂
2023

16,0 kg_{eq} CO₂/m²/an

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

ADAPTATION

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

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

EXEMPLE : CAMPUS CYBER LA DÉFENSE – PUTEAUX (92)

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



LE CRISCO – SÈVRES (92)



BIODIVERSITÉ

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

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

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

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



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel pour plus de précisions sur les actions menées par votre fonds.

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

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

Onglet document.



6 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾ (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2019	616 224 789,00	(19 507 110,00)	4 027 613	21 253	265 346,40	285,00
2020	605 340 675,00	(20 274 330,00)	3 956 475	20 729	16 530,00	285,00
2021	596 339 991,00	(16 765 980,00)	3 897 647	19 895	2 117 755,20	285,00
2022	590 394 870,00	(11 074 245,00)	3 858 790	19 530	167 967,60	285,00
2023	584 351 370,00	(11 180 560,00)	3 819 290	19 273	8 911,20	265,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

⁽²⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Dividende versé au titre de l'année (euros) ⁽¹⁾	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
dont distribution de report à nouveau (en %)		4,56 %			27,37 %
dont distribution de réserves de plus-values (en %)	37,63 %		28,42 %	47,37 %	2,37 %
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽²⁾	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)			1,40	0,58	0,10
Taux de distribution (en %) ⁽³⁾			4,49 %	4,20 %	4,34 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁴⁾	4,86	4,43	5,85	8,36	5,31

⁽¹⁾ Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

⁽²⁾ Ancienne méthode correspondant à la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values) ;

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

⁽³⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription actuel.

⁽⁴⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2023 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	398	0,01 %
Parts cédées de gré à gré	491	0,01 %
Parts transférées par succession et/ou donation	32 758	0,85 %
Parts annulées ou remboursées	39 500	1,02 %
Parts en attente de retrait au 31/12	403 117	10,45 %

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

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

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

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

Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en attente de retrait représente 10,45 % du total des parts Crédit Mutuel Pierre 1.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (HT)
2019	11 638	0,29 %	24 mois ⁽¹⁾	139 400	35 139,08
2020	725	0,02 %	24 mois ⁽¹⁾	156 754	26 185,80
2021	92 884	2,35 %	24 mois ⁽¹⁾	64 073	29 401,06
2022	7 367	0,19 %	24 mois ⁽¹⁾	115 754	27 742,16
2023	398	0,01 %	36 mois ⁽¹⁾	403 117	44 103,59

⁽¹⁾ Sur option, le remboursement des parts peut être réalisé sous un délai de 3 mois avec le concours du fonds de remboursement.

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

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

⁽¹⁾ Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

⁽³⁾ Dont 0,27 euros prélevés sur la réserve de plus-values.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

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

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.



6 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés soient déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils soient imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers provenant notamment du placement des capitaux en attentes d'investissement, des revenus de certains FIA (OPPCI ou fonds d'investissement étranger équivalent) dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers entre les mains des associés résidents en France.

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2023 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2024 :

PERSONNES PHYSIQUES

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

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

PERSONNES MORALES

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

⁽¹⁾ Plus ou moins-values comptables comprises.

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

⁽¹⁾ Plus ou moins-values comptables comprises.

Depuis le 1^{er} 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 1 ^{er} janvier 2024 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
222,99	216,80

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		896 592,84						896 592,84 ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations							3 511 379,22	3 511 379,22 ⁽²⁾
Total à payer		896 592,84					3 511 379,22	4 407 972,06
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		752 466,87						752 466,87
Fournisseurs d'immobilisations							1 372 896,84	1 372 896,84
Total à payer		752 466,87					1 372 896,84	2 125 363,71

⁽¹⁾ Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

⁽²⁾ Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

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

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

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

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

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

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

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

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

« Variabilité du capital

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

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

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

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

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

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

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

« 3. Valeur de retrait

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

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

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

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

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

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

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

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

« 1. Nomination – Révocation

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

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

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

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

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

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

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

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

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

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

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

« Rétablissement de la variabilité du capital

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

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE DÉCIMALISATION DES PARTS SOCIALES

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

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

« Article XIII : Droits des Parts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« 2. Fonds de remboursement

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

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

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

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

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

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

La société de gestion

8 / RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023, de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1.

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

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'est élevée à 111 390 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des associés sortants.

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

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

Le capital effectif, qui s'élevait à 590 394 870 euros en début d'année, était ainsi ramené à 584 351 370 euros au 31 décembre 2023. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 012 111 850 euros et 403 117 parts étaient en attente de retrait.

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

Pour rappel, concernant ces parts en attente, la société de gestion, après en avoir discuté avec votre conseil, a décidé de doter le fonds de remboursement d'un montant complémentaire de 5 millions d'euros début avril 2023. Depuis le 13 septembre 2023, en raison de l'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI, le prix de sortie actualisé, via le fonds de remboursement, s'établit à 204 euros par part.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 2 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer dans d'excellentes conditions de 6 557,25 m², dont 68,39 % d'actifs vacants, pour un montant global de 14 455 907 euros.

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

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

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a régulièrement exposé le déroulé du plan d'action visant à intensifier les arbitrages et à améliorer le résultat de la SCPI en cédant dans un premier temps les actifs susceptibles de générer des plus-values puis dans un second temps les actifs plus matures. Confrontée à un marché de l'investissement en forte baisse en 2023, la phase d'arbitrage a été étendue sur 2024 et son volume augmenté pour capter les plus-values latentes sur certains actifs, les synchroniser avec les moins-values réalisées sur d'autres et être en capacité de saisir les opportunités d'investissement dans un marché « corrigé ». Le conseil de surveillance suivra attentivement l'évolution de ce plan tout au long de l'année 2024.

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

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2023, à 1 117 647 951,10 euros, dont 934 420 155,31 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et 183 227 795,79 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution s'établit à 1 062 408 139,47 euros contre 1 170 699 232,84 euros en 2022, soit ramenée par part, une diminution de 8,31 % à 278,17 euros contre 303,39 euros en 2022, en tenant compte de la réduction du nombre de parts.

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

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

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 5 mars 2024, en présence du commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2023. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2023 de 30 710 030,30 euros, correspondant à un résultat par part en jouissance de 8,01 euros. Le dividende versé s'est élevé à 11,40 euros par part, dont une distribution de réserves de plus-values de 0,27 euro et un prélèvement de 3,12 euros sur le report à nouveau qui s'établit à 5,31 euros par part, représentant plus de 5,5 mois de distribution. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,34 %.

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

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

INDEMNISATION COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

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

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

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2024 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Pour le conseil de surveillance,
Philippe Georges DESCHAMPS, Président

9 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2023 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 584 351 370 euros et un bénéfice net de 30 710 030,30 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 30 710 030,30 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 32 276 493,99 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 62 986 524,29 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 834 802 387,24 euros, soit 218,58 euros par part
- valeur de réalisation : 874 820 457,58 euros, soit 229,05 euros par part
- valeur de reconstitution : 1 062 408 139,47 euros, soit 278,17 euros par part

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de doter le « Fonds de remboursement »

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social ;
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

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

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2023 à 104 374 euros, soit 0,06 euro par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

DIXIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation complémentaire du conseil de surveillance

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

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

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

ONZIÈME RÉSOLUTION

Nomination de l'expert immobilier

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

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

10 / TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

« Variabilité du capital

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

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

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

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

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

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

(...)

3. Valeur de retrait

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Variabilité du capital

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

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

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

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

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

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

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

(...)

3. Valeur de retrait

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

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

- b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.
- c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination

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

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination – Révocation

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

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

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

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

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

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

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

(...)

Rétablissement de la variabilité du capital

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

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

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

(...)

Rétablissement de la variabilité du capital

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

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XIII : Droits des Parts »

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

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XIII : Droits des Parts »

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

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

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

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

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

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

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

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

10/ TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

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

(...)

2. Fonds de remboursement

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

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

(...)

2. Fonds de remboursement

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

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

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

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

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

Le reste de l’article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue de l’accomplissement des formalités

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





11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

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

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

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

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

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

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

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

Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2020, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2023 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

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

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

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2023, pour un montant total de 221 446,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 104 374,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 117 072,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2023, la provision pour gros entretien s'élève à 2 767 632,05 euros.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

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

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

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

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

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

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

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

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

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

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

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

RELEVÉ DES PROVISIONS

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

ÉCART DE RÉÉVALUATION

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

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

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	
Locataires et comptes rattachés	265 856,44
Autres dettes d'exploitation	10 249 612,67
Intérêts courus à payer	1 201 687,23
Total	11 717 156,34

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

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

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

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

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

CHARGES FINANCIÈRES

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES

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

INDEMNITÉS DES MEMBRES
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

PRODUITS FINANCIERS

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

PRODUITS EXCEPTIONNELS

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



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

STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	7 465,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; 10 à 15% HT du montant de la relocation. 	232 043,42
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. 	47 259,00

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du cout global TTC des travaux.	278 322,80
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : <ul style="list-style-type: none"> 1,25 % HT facturés à la cession. 	180 698,84
Commission d'acquisition	<ul style="list-style-type: none"> 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions). 	0,00
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	4 707 203,10
Commission de souscription	8,00 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	8 911,20

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

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

Dettes promoteurs hors bilan

Le Vectorial – NANTERRE	10 922 797,50
Le Prism – MONTPELLIER	3 040 560,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse de vente

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

13/

TABLEAU DE COMPOSITION
DU PATRIMOINE

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

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

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

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

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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



13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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

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

Sociétés	Quote-part détenue	Sociétés	Quote-part détenue
LF GRAND LYON	25,00 %	LF PRISME	15,00%
LF CARRÉ DAUMESNIL	27,00 %	LF SMART UP	5,00 %
LF JAZZ	15,00 %	LF OFFENBACH	7,00 %
LF AXIALYS	15,00%	LF GERMANY OFFICE 2	0,00 %
LF CAMPUS CYBER	6,00 %	LF MULTI BBQ	15,02%
LF ÉNERGIE +	6,00 %	LA FRANÇAISE CROSSROADS	9,00%
LF MAILLOT 2000	17,00 %	SCI ALLGÄU	17,00 %
LF PANSIDE	15,00 %		

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

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Crédit Mutuel Pierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier Crédit Mutuel Pierre 1 à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 16 mai 2024

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

14 / RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION INTERVENUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

14 / RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	7 465,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	232 043,42
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	47 259,00

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

1) Commission de gestion

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

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

2) Commission de souscription

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

Elle s'élève à 8 911,20 euros HT au titre de l'exercice 2023.

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

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;

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

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 180 698,84 euros HT.

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

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

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

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

Paris La Défense, le 16 mai 2024

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

15/ ANNEXE RTS SFDR

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

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

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

Objectif d'investissement durable

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

☒ ☒ ☒ **Oui**

☐ ☐ ☐ **Non**

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

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

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

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

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

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

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

☐ ayant un objectif social

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



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

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

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

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

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

Pour l'exercice 2023 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 12,6 kgeqCO₂/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM établie à 19,0 kgeqCO₂/m²/an pour un portefeuille comparable.

En 2023, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

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

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

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesures directes (facture/compteur)	100% des parties communes 100% des parties privatives	0%	50%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	15%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1 ¹)	N.A.	50%	7%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	28%

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

En 2023, des plans d'action existaient pour chaque actif afin d'aligner leurs émissions de gaz à effet de serre avec les plafonds du CRREM au plus tard en 2030. La société de gestion a fait appel à un bureau d'étude environnemental externe pour définir ces plans d'action.

En 2023, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

	2021	2022	2023
Émissions de CO ₂	16,4 kgeqCO ₂ /m ² /an	17,6 kgeqCO ₂ /m ² /an	12,6 kgeqCO ₂ /m ² /an
Indice de fiabilité du fonds ²	55%	51%	70%

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

Sur deux ans, les émissions de CO₂ moyennes du Fonds ont diminué de 22,9%.

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

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

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liés aux principales incidences négatives des actifs immobiliers, tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure
Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques
- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables, finalisée au 1T 2023. Cette charte vise à renforcer la mobilisation des prestataires dans sa démarche de durabilité. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance

¹ Dans le cas de données non fiabilisées en année N, le fonds retiendra les données de l'année N-1, si ces dernières étaient fiabilisées en N-1 (niveau d'incertitude de 0% ou 30%). Le fonds allouera un degré d'incertitude de 50% à ces données. Cet ajout correspond à un **changement de méthodologie**.

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

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

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

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

- Les changements climatiques
- Les déchets

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

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à 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'actifs immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2023, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0,2%.

Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Pour autant, en 2023³, 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, (iii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif.

En 2023, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 89,8%.

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

Intensité de consommation d'énergie

En 2023, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 295 kWh_{EP}/m²/an. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 141 kWh_{EF}/m²/an⁴.

Emissions de gaz à effet de serre

En 2023, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 12,6 kg_{eq}CO₂/m²/an.

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

En 2023, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.

Le Fonds vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. A défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la **plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2023-29/12/2023

Investissements les plus importants

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



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

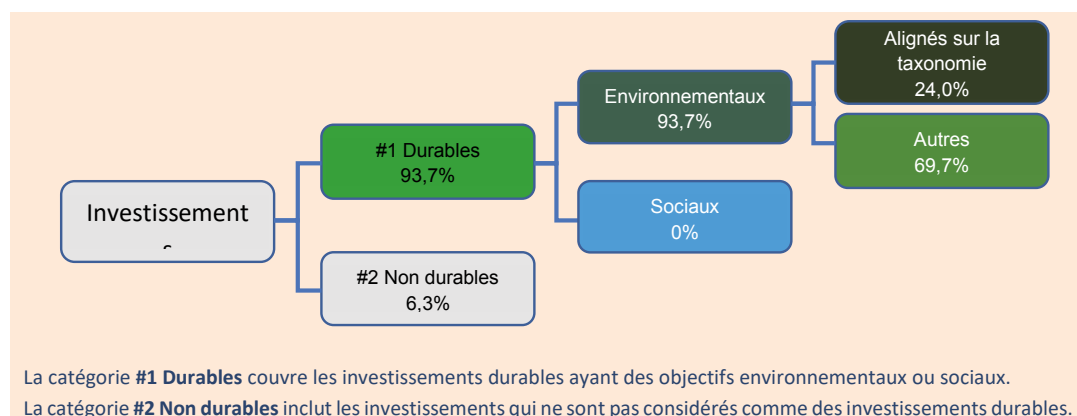
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2023.

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

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire.

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

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

Les activités transitoires sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone et qui entre autres ont des niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant à la meilleure performance.



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

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

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

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

Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.

L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de 22,9%

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

L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 0%

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁵?

☐ Oui

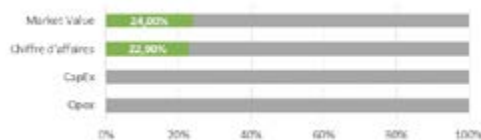
☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

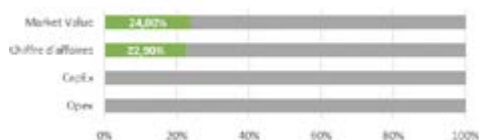
Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement 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*



■ Alignés sur la taxonomie : gaz fossile
■ Alignés sur la taxonomie : nucléaire
■ Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)
■ Non alignés sur la taxonomie

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



■ Alignés sur la taxonomie : gaz fossile
■ Alignés sur la taxonomie : nucléaire
■ Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)
■ Non alignés sur la taxonomie

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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

⁵ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.

L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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.

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 alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE était de 24,0% au 31/12/2023 contre 12,0% au 31/12/2022.

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



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



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

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 69,7%.

Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris, qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds. En effet, les critères techniques retenus par taxonomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.



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

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



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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31 décembre 2023. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.



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

L'objectif d'investissement durable du Fonds vise à aligner ses émissions de GES avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM. Cela revient à mener une politique de réduction des émissions de GES de manière systématique sur l'ensemble des actifs du Fonds. La réduction des émissions de GES peut être atteinte en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Réduction des consommations d'énergie

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

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

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

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

Aux actions déployées pour faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique des actifs du Fonds s'ajoute un plan d'actions pour décarboner les sources d'énergie utilisées en phase d'exploitation des actifs immobiliers du Fonds

Décarbonation des sources d'énergie

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

Par ailleurs, le Fonds a analysé la possibilité d'implanter des solutions de production d'énergie renouvelable sur les actifs du Fonds, en étudiant notamment la possibilité d'installer des ombrières photovoltaïque sur les parkings extérieurs d'une surface de plus de 1 500m².



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

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 référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française
www.la-francaise.com