La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1
FranceSCPI.com

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1
FranceSCPI.com

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2022

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ PRÉAMBULE NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM 8

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 10

5/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 22

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 24

7/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 30

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 34

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

10/ COMPTES ANNUELS 38

11/ ANNEXE 42

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 48

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 55

1/ CONJONCTURE

PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée au début du conflit en Ukraine. Elle ne concerne donc que l'année 2021. Nous vous invitons à consulter régulièrement les actualités sur le site du groupe ***https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/les-actualites/*** pour suivre les éventuelles actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une croissance de son PIB de 7 % en moyenne annuelle, contre 5 % en moyenne pour la zone euro. La persistance du virus a cependant freiné le rebond qui devrait se poursuivre en 2022.

La consommation des ménages a été le premier contributeur à la croissance au 4e trimestre et a retrouvé son niveau d'avant crise. Au total, après s'être contractée de 7,2 % en 2020, elle a progressé de 4,8 % en 2021.

L'investissement des entreprises repart de l'avant et a atteint au 4e trimestre un niveau élevé, plus de 3 % supérieur à celui d'avant crise. En 2021, il a ainsi progressé de 12,2 % après un recul de 8,1 % en 2020.

La croissance au 4e trimestre confirme le scénario d'une reprise pérenne malgré d'éventuelles nouvelles vagues épidémiques dont l'impact sur la croissance est de moins en moins négatif. La croissance serait ainsi portée en premier lieu par le rétablissement graduel de la consommation, tandis que l'investissement resterait dynamique et durablement soutenu par le plan de relance et le plan France 2030. L'acquis de croissance pour 2022 est très favorable à +2,4 % et l'objectif du gouvernement d'une croissance à 4 % en 2022 semblait atteignable avant l'invasion de l'Ukraine par la Russie.

En effet, le conflit qui touche l'Ukraine affecte l'économie de la zone euro à travers différents canaux : une incertitude accrue, la volatilité des marchés financiers, la baisse des exportations, la hausse des prix du pétrole, du gaz et d'autres matières premières. La nature géopolitique du choc ne permet pas de déterminer l'importance de l'impact avec certitude, néanmoins on peut craindre que plus la crise durera et plus les conséquences économiques seront importantes. Une incertitude forte durant plusieurs mois finirait par peser sur la confiance des ménages et celle du monde des affaires.

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5 % sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8 %. Cette flambée de l'inflation s'expliquait largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscitée par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Avec la flambée des cours du pétrole et des métaux, nourrie par le conflit en Ukraine, l'inflation devrait accélérer dans les mois à venir. Ces développements confrontent la Banque Centrale Européenne (BCE) à une inflation plus élevée et à des perspectives de croissance plus lente pour la zone euro, qui pourraient l'amener à relever ses taux plus rapidement qu'attendu. Toutefois, face à l'impact de la guerre en Ukraine sur l'activité économique, la Banque Centrale Européenne continuait mi-mars 2022 à invoquer un nécessaire soutien monétaire et budgétaire.

INVESTISSEMENT FRANCE

Après un premier semestre 2021 assez modeste, l'activité s'est accélérée en fin d'année avec un peu plus de 10 milliards d'euros investis au 4e trimestre en France, soit une hausse de 74 % sur un trimestre et de 11 % par rapport à la même période en 2020. Néanmoins, ce rebond de fin d'année ne permet pas de rattraper le retard accumulé. Au total, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 26 milliards d'euros en France en 2021 dont 14,5 milliards d'euros en Île-de-France. Bénéficiant du succès de la logistique, de la solidité du marché des bureaux des grandes métropoles et d'un tissu économique moins pénalisé par la crise sanitaire, les régions ont concentré 40 % des volumes investis en France en 2021 contre 25 % en moyenne lors des cinq années précédant l'épidémie de Covid-19.

Avec près de 16 milliards d'euros investis sur cette classe d'actifs, les bureaux continuent de dominer le marché de l'investissement français. Dans un contexte de redéfinition des stratégies immobilières des entreprises, les investisseurs se montrent hyper sélectifs et privilégient la qualité sur la quantité. Leurs demandes se concentrent sur les actifs de dernière génération combinant accessibilité, durabilité et flexibilité. Par ailleurs, l'accélération de l'obsolescence liée aux nouveaux usages pose la question de la valeur des actifs les moins adaptés aux nouvelles exigences des utilisateurs et interroge sur la faisabilité des lourds travaux à réaliser pour les mettre aux normes de développement durable.

Les marchés en régions affichent une belle performance, dépassant le seuil des 3 milliards d'euros pour la troisième fois, après 2018 et 2019. Avec près de 800 millions investis en bureaux en 2021, Lyon conserve son statut de premier marché régional, devant Bordeaux, qui acte cette année un nouveau record en dépassant les 400 millions d'euros, et Lille, avec environ 350 millions engagés en bureau.

Le marché des commerces affiche, quant à lui, un recul de 34 % par rapport à 2020 et totalise 3 milliards d'euros d'investissement en 2021. Ce faible volume d'investissement confirme l'impact de la crise sanitaire sur les commerces, pénalisés par la prudence des investisseurs alimentée par la fermeture des commerces dits non essentiels. Néanmoins, ce résultat est à nuancer en fonction des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeubles ont pâti de l'attentisme des investisseurs, les surfaces alimentaires et les commerces de périphérie et notamment les retail parks ont attiré de nombreux investisseurs.

Avec près de 6,7 milliards d'euros investis en 2021, une hausse de 47 % sur un an, les actifs industriels captent 26 % des sommes engagées en France, un record historique. Les volumes ont principalement été portés par les cessions de grands portefeuilles nationaux ou paneuropéens, qui ont concentré un peu plus de 70 % des montants investis en 2021 sur le marché industriel. Si les entrepôts XXL restent le moteur de l'activité, l'année 2021 a aussi été marquée par la percée

de la logistique du dernier kilomètre, avec la réalisation de plusieurs ventes de portefeuilles mixtes et de messageries. Ces stratégies de portefeuilles permettent aux acquéreurs une exposition rapide et massive à la classe d'actifs mais fait peser une lourde contrainte sur l'offre, qui de fait limite le nombre de candidats à l'acquisition mais aussi le nombre de dossiers.

Sur le segment des hôtels, les volumes d'investissement ont amorcé un rebond en 2021 totalisant près de 2 milliards d'euros. L'intérêt croissant de la part des investisseurs pour cette classe d'actifs se heurte à un manque d'offres et à un écart significatif des attentes de prix entre vendeurs et acheteurs. Le secteur conserve, en effet, un intérêt marqué pour les investisseurs ayant adopté une stratégie opportuniste.

L'un des principaux effets de la crise sanitaire aura été de faire évoluer les stratégies d'allocation des investisseurs. Si la tendance existait déjà avant le déclenchement de l'épidémie, celle-ci a accentué leur volonté de diversifier leur patrimoine au profit de l'immobilier de santé, du résidentiel ou des actifs industriels. Entre 2019 et 2021, leur part est ainsi passée de 21 à 37 % de l'ensemble des volumes investis en France.

L'engouement croissant des investisseurs pour le marché de l'immobilier industriel a continué de faire pression sur les taux de rendement prime. Ces derniers sont désormais inférieurs à 3,5 %, soit une baisse de 70 points de base en un an et de plus de 200 points de base en cinq ans. Les taux de rendement prime bureaux demeurent à leur niveau plancher compte tenu de la concurrence accrue entre investisseurs pour les rares opportunités d'actifs core. Le taux prime du Quartier Central des Affaires restait ainsi stable à 2,6 % fin 2021.

En 2022, l'immobilier sécurisé devrait confirmer sa résilience grâce à une prime de risque toujours attractive, du fait de taux sans risque toujours bas. La forte concurrence pour les meilleurs actifs pourrait ainsi maintenir sa pression baissière sur les taux de rendement prime. A l'inverse, face à une exigence croissante du régulateur mais également des utilisateurs dans le cadre de l'urgence climatique, les actifs immobiliers jugés trop énergivores, devraient nécessiter des Capex de plus en plus élevés, au risque de voir leur obsolescence s'accélérer.

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Après le choc de 2020, qui avait fait plonger la demande placée en Île-de-France à son plus bas niveau depuis 25 ans, l'activité s'est nettement redressée en 2021. Au 4e trimestre 2021, 631 000 m² de bureaux ont été pris à bail, soit une hausse de 53 % sur un trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée s'élève à 1,88 millions de m², une hausse de 32 % sur un an. Au nombre de 55 en 2021 contre 22 en 2020, les transactions de plus de 5 000 m² ont contribué directement au redressement du marché locatif et ont confirmé la capacité des grands groupes à se projeter à nouveau à long terme.

Toutefois, la demande placée n'a globalement pas renoué avec ses performances d'avant crise et la baisse du volume de transactions s'annonce durable en raison des transformations structurelles des modes de travail. Si le télétravail impacte objectivement les réflexions sur le nombre de m² nécessaires, la croissance des entreprises permet malgré tout de compenser le niveau d'activité, avec pour certaines d'entre elles, l'anticipation de la hausse de leurs effectifs à court et moyen terme.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Marché utilisateur en IDF	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Demande placée	1 853 000 m²	1 403 300 m²	▲
Taux de vacance	**6,80 %**	**6,25 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**805 €/m²/an**	**779 €/m²/an**	◥

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Volume d'investissement France	26,7 Mds €	29,4 Mds €	▼
Bureau	15,7 Mds €	18,9 Mds €	▼
Commerce	3,0 Mds €	4,8 Mds €	▼
Logistique	6,7 Mds €	4,5 Mds €	▲

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Bureau Paris	2,60 %	2,75 %	=
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,05 %	3,10 %	◥
Retail parks	5,50 %	5,50 %	=
Logistique	3,40 %	3,75 %	▼

Source : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

Ces sociétés privilégient les localisations centrales à l'instar du Quartier Central des Affaires dans lequel la demande placée enregistrée aux 3e et 4e trimestres est supérieure à la moyenne trimestrielle des dix dernières années. Les localisations centrales qui bénéficient de la richesse de leur tissu économique, abritant des entreprises de tailles et de secteurs très variés parmi lesquelles plusieurs activités à haute valeur ajoutée, n'ont pas ou peu souffert de l'épidémie.

Après une hausse significative au premier semestre, les taux de vacance en Île-de-France se sont stabilisés au second semestre grâce à la décélération des livraisons de bureaux disponibles et à la nette reprise des commercialisations. Le taux de vacance moyen en Île-de-France s'établissait à 6,8 % fin 2021 mais cache d'importantes disparités géographiques. D'un côté les marchés centraux ont vu leur offre diminuer au second semestre, et de l'autre, les périphéries affichent un niveau d'offre en constante augmentation depuis le début de la pandémie.

Malgré la crise sanitaire et la réduction de surfaces de certains projets, l'offre à venir reste conséquente mais inégalement répartie sur le territoire. En périphérie, l'abondance de l'offre et les difficultés d'écoulement posent la question du devenir des biens les moins adaptés aux attentes des utilisateurs, de plus en plus attentifs aux qualités techniques et durables des espaces de travail et à l'accessibilité des bureaux. Les difficultés d'écoulement du stock obsolète expliquent l'intérêt d'un nombre grandissant d'opérateurs pour la transformation en logements à l'heure où l'offre résidentielle reste nettement insuffisante et où l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, confirmé par la loi Climat et Résilience, se fait de plus en plus pressant.

2022 devrait voir la confirmation d'un fonctionnement du marché à deux vitesses avec une demande qui tend à se concentrer sur les actifs de dernière génération dans les localisations centrales et la vacance qui tend à se développer en périphérie.

RÉGIONS

Contrairement à l'Île-de-France où les volumes sont en retrait, le marché de l'investissement en régions est en nette hausse par rapport à 2020 et totalise 11,5 milliards d'euros. Ce niveau d'investissement est notamment tiré par le rôle moteur des ventes de portefeuilles nationaux ou pan-européens, avec plusieurs cessions majeures enregistrées sur le segment de la logistique ou encore des commerces.

Si les investisseurs français continuent à animer majoritairement le marché en régions, leur part a diminué, passant de 65 % en 2020 à 51 % en 2021, en raison d'une très forte activité des investisseurs étrangers, et plus particulièrement des investisseurs nord-américains et allemands.

Le regain d'intérêt pour les marchés régionaux a conduit à une concurrence accrue des investisseurs qui s'est traduit par une compression générale des taux prime sur la plupart des grandes métropoles régionales. Les taux prime pour les bureaux s'établissaient fin 2021 à 3,5 % pour Lyon, 4 % à Bordeaux et 4,10 % à Lille.

Sur le marché locatif des bureaux, après une année 2020 compliquée par la crise sanitaire, la demande placée a fortement rebondi et affiche une hausse de 48 % sur un an[1], à un niveau supérieur de 2 % à sa moyenne sur les 5 dernières années. Traditionnellement porté par la demande du secteur public et para-public, le marché locatif en régions a été dynamisé par la création de nouvelles antennes régionales, notamment pour les entreprises en développement, mais aussi par l'implantation de start-ups qui font le choix des métropoles régionales, ainsi que par les extensions des entreprises déjà implantées, qui font le choix de s'y renforcer pour accompagner la mobilité de leurs salariés.

Le rebond de la demande placée a réduit l'offre disponible. Ainsi, le taux de vacance global dans les métropoles régionales reste contenu, notamment dans les secteurs centraux. Ils s'établissaient fin 2021 à 4,9 % sur Lyon, 5 % à Bordeaux et 6,1 % à Lille. A l'heure où les attentes qualitatives des entreprises se renforcent, l'offre dans les quartiers centraux des grandes métropoles régionales est structurellement déficitaire, en qualité comme en quantité. En revanche, au vu de l'offre importante dans certains secteurs périphériques, pourrait se poser la question de la conversion de certains actifs vers d'autres usages.

Les loyers faciaux prime sont restés globalement stables en 2021 mais cachent une hausse des mesures d'accompagnement. En revanche les loyers des actifs moins récents ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ont connu des pressions à la baisse qui devraient se poursuivre en 2022.

COMMERCES

Les consommateurs français restent attachés au point de vente physique. Si le chiffre d'affaires des ventes en ligne est appelé à progresser, le rôle du magasin devrait rester central dans les modes de distribution. Les formats se multiplieront – flagships, plus petits formats, points de collecte, stockage, showroom – et devraient faire évoluer les critères de localisation des magasins qui ne seront plus un lieu de vente monovalent.

Bon indicateur de l'attractivité du marché français, le nombre d'enseignes étrangères ouvrant un premier magasin dans l'Hexagone est reparti à la hausse en 2021. Ainsi 38 arrivées ont été recensées en 2021, cinq de plus qu'en 2020. Ce chiffre reste cependant loin du pic de 2019 avec 57 nouveaux entrants. La liste des nouveaux entrants permet de prendre la mesure des transformations du commerce. Si la mode est toujours bien représentée, sa part a diminué, au profit principalement de la restauration, de l'alimentation, des magasins discounts et de l'équipement de la maison.

La reprise de la consommation, le dynamisme de certaines activités et la baisse parfois conséquentes des loyers ont contribué à la réduction du taux de vacance de certains grands axes au second semestre 2021. Ainsi à Paris, la rue de Rennes a vu son taux de vacance passer de 10 % fin 2020 à moins de 8 % fin 2021. En revanche, les arrivées toujours contraintes de touristes et le développement du télétravail pourraient, au moins temporairement, ralentir l'absorption des locaux disponibles dans certains quartiers de bureaux ou sur les artères les plus exposées aux dépenses des visiteurs étrangers.

[1] Demande placée dans les six principales métropoles régionales : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nice, Toulouse.

En périphérie, les retail parks ont fait preuve d'une résilience tant du point de vue de la fréquentation par les consommateurs, grâce à une meilleure accessibilité due à leur architecture à ciel ouvert, que du point de vue des enseignes utilisatrices grâce à des charges faibles et des loyers attractifs. Preuve de ce succès, les retail parks ont affiché une baisse de leur taux de rendement qui atteignaient fin 2021 5,25 % pour les meilleurs actifs.

EUROPE

Malgré les perturbations et l'incertitude suscitées par la pandémie, la confiance des investisseurs dans l'immobilier européen est restée très forte, portée par des liquidités toujours abondantes et une prime de risque encore très favorable en période de crise. Ainsi, les volumes d'investissement en immobilier tertiaire en Europe ont atteint 256 Mds €, une hausse de 19 % sur un an qui permet aux marchés européens de se rapprocher de leurs niveaux enregistrés avant crise. La hausse des volumes investis n'a toutefois pas été homogène : certains pays à l'instar du Royaume-Uni ou de la Suède affichent de fortes hausses, quand d'autres, à l'image de la France ou de la Belgique, ont fait état de volumes d'investissement en retrait.

Bien que les stratégies d'allocation évoluent, le bureau est resté la première classe d'actifs pour les investisseurs, renforcée par des signaux tangibles de reprise du marché locatif, voire de tensions à l'offre pour certains secteurs centraux. Ainsi, si la demande placée a affiché, en Europe, une hausse de 31 % sur un an, elle est de 42 % pour les localisations centrales. De plus, les taux de vacance moyens par ville dissimulent des différences marquées entre secteurs où la disponibilité de l'offre en périphéries contraste avec la raréfaction de l'offre dans les localisations centrales. Les entreprises ciblant les actifs de meilleure qualité, ont de ce fait, accentué la pression sur les valeurs locatives prime mais ont également accéléré la divergence entre loyers prime et loyers secondaires. La faiblesse de la vacance des villes allemandes, illustrée par des taux de vacance inférieurs à 3 % à Berlin et Hambourg, pourrait laisser place à de nouvelles hausses significatives de loyers, alors que Madrid et Milan ont connu, en 2021, des corrections de leurs valeurs locatives en raison du niveau élevé de l'offre disponible avec des taux de vacance respectifs de 12,4 % et 10,3 %.

2021 a été marqué par un intérêt croissant des investisseurs pour les actifs alternatifs, notamment pour l'immobilier de santé et le résidentiel géré. Ces secteurs ont prouvé leur résilience puisque, dans l'ensemble, leurs niveaux d'activité ont rapidement rebondi pour revenir à ce qu'ils étaient avant la pandémie. Les fondamentaux des résidences services seniors et étudiantes réservées à certaines classes d'âge sont solides et reposent sur des changements démographiques à long terme. Ces deux types d'actifs génèrent des revenus locatifs garantis à long terme pouvant, dans de nombreux cas, être complétés par des revenus supplémentaires provenant de services à la carte. En outre, ils bénéficient de leur thématique sociale, dans un contexte d'importance croissante des critères ESG dans la stratégie des investisseurs.

L'importance des capitaux prêts à être investis en immobilier et la concurrence pour les meilleurs actifs ont entraîné de nouvelles compressions des taux de rendement des actifs prime en 2021. A l'inverse, les taux de rendement des actifs secondaires sont repartis à la hausse, poussés sur certains marchés par l'introduction de nouvelles réglementations environnementales (Royaume-Uni, Pays-Bas). Cette tendance devrait s'accélérer dans la plupart des marchés européens, offrant des opportunités de type value-add aux investisseurs plus tolérants au risque.

Les taux de rendement prime bureaux étaient inférieurs à 3 % à Paris ainsi que dans les principales villes allemandes fin 2021 et s'échelonnaient entre 3 et 3,5 % à Amsterdam, Londres, Madrid et Bruxelles. Si le Royaume-Uni continue à ressentir les effets du Brexit, des taux de rendement plus élevés que les autres capitales européennes, une reprise économique plus forte qu'attendue et l'intérêt croissant des investisseurs pour Londres pourraient se traduire par un réajustement des prix.

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 31/12/2021
596 339 991 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
1 000 000 044 euros

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

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

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

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

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

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

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

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

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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

3/ PRÉAMBULE
NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM

Depuis le 1er janvier 2022, les indicateurs de performance évoluent afin de faciliter la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier.

Nous vous détaillons ci-dessous les principaux indicateurs concernés par cette évolution. Vous retrouverez dans le rapport annuel ces nouvelles données aux chapitres concernés.

Pour en savoir plus sur ces évolutions, nous vous invitons à consulter le site de l'ASPIM : www.aspim.fr

ÉVOLUTION

LE TAUX DE DISTRIBUTION REMPLACE LE TDVM

AVANT

Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) est la division :
- **de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année N** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

par :
- **le prix de part acquéreur moyen de l'année N.**

Pour votre SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1, le TDVM 2021 est de :

11,40 € / 285 € = 4,00 %

APRÈS

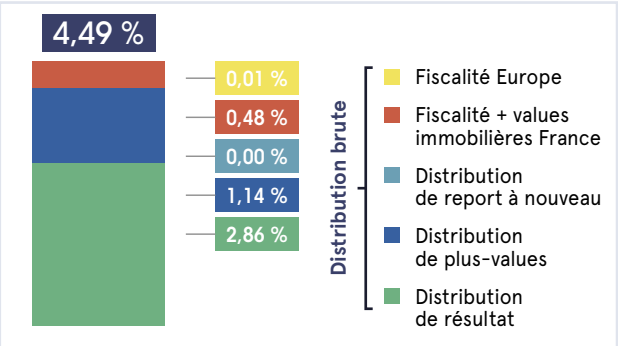
Le taux de distribution de votre SCPI à capital variable se calcule désormais par la division :
- **de la distribution brute, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

par :
- **le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.**

Pour votre SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1, le TDVM de 4,00 % est donc remplacé par le nouveau taux de distribution qui s'élève à 4,49 %.

12,80 € / 285 € = 4,49 %

	Par part en €
Distribution (A)	**11,40 €**
dont distribution de résultat	8,16 €
dont distribution de plus-values	3,24 €
dont distribution de report à nouveau	- €
Fiscalité payée par le fonds (B)	**1,40 €**
dont fiscalité Europe	0,03 €
dont fiscalité + values immobilières France	1,37 €
Distribution brute (A+B)	**12,80 €**



Voir page 11

NOUVEAUTÉ

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Ce nouvel indicateur permet de communiquer sur une performance globale reflétant la distribution + la revalorisation du patrimoine de la SCPI durant l'année écoulée.

Il se calcule par la somme :

Taux de distribution de l'année N
+
Variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1)

Le Rendement global immobilier de Crédit Mutuel Pierre 1 pour l'année 2021 est donc de :

4,49 % + 0,49 % = 4,98 %

Voir page 11

ÉVOLUTION

LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER OU TOF

Le TOF se détermine par la division :

- **du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés** (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

par :

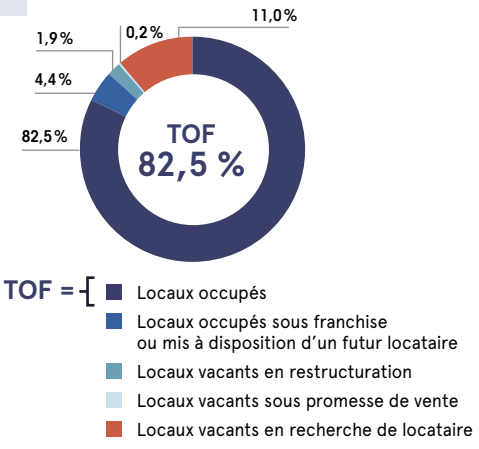
- **le montant total des loyers facturables** dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les cas suivants sont dorénavant intégrés dans le TOF :

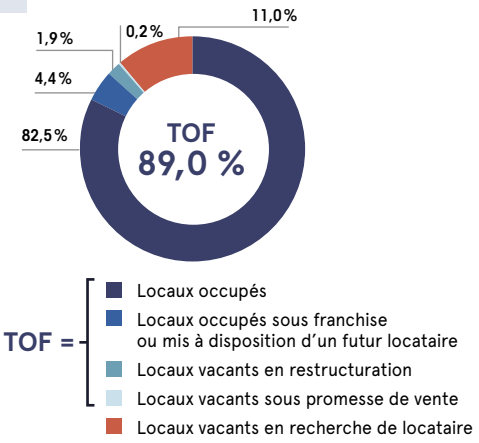
- Les locaux sous franchise de loyer
- Les locaux mis à disposition d'un futur locataire
- Les locaux vacants sous promesse de vente
- Les locaux faisant l'objet d'une restructuration

Pour votre SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1, le TOF de 82,5% est donc remplacé par le nouveau TOF qui s'élève désormais à **89,0 %.**

AVANT



APRÈS



Voir page 13

NOUVEAUTÉ

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio doit se calculer de la manière suivante :

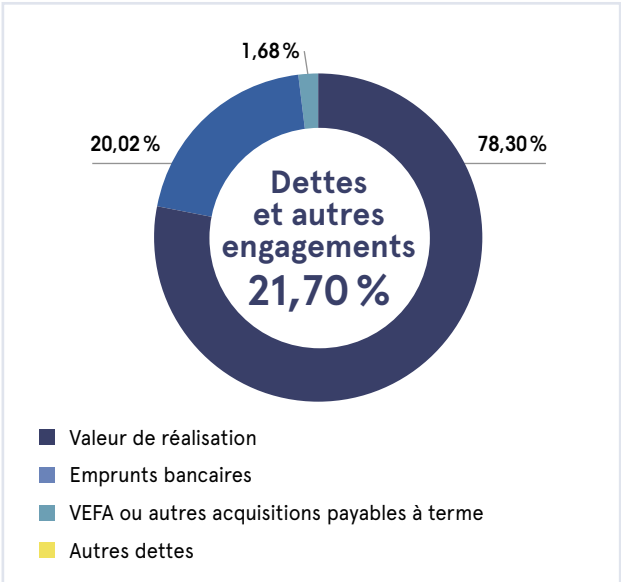
$$\frac{\text{Dettes + engagements immobiliers}}{\text{Actif Brut}}$$

Au **numérateur** par transparence dans les participations contrôlées :

- Emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser
- Crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû

Au **dénominateur** par transparence dans les participations contrôlées :

- Valeur de réalisation de la SCPI
- Emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser
- Crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû



Voir page 21

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DISTRIBUTION* 2021	PRIX DE SOUSCRIPTION	COLLECTE BRUTE 2021	INVESTISSEMENTS AEM**	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,49 %	285 €	26,5 M€	41,5 M€	73,1 M€

* Méthode ASPIM. ** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

En 2021, la société de gestion a déployé le plan d'action présenté en début d'année visant à améliorer le résultat de la SCPI grâce à l'intensification des arbitrages. Ce plan prévoit de céder, dans un premier temps les actifs susceptibles de générer des plus-values puis, dans un second temps, les actifs plus matures. La société de gestion prévoit la cession d'une cinquantaine d'actifs pour un montant global de 250 millions d'euros et le réemploi avec effet de levier de la quasi-totalité des arbitrages dans l'acquisition de nouveaux actifs de dernière génération. L'objectif à moyen terme est de créer un portefeuille éligible à la labélisation ISR.

Ce sont donc au total 12 actifs et 28 375 m² qui ont été cédés en 2021 pour un montant de 73,1 millions d'euros, qui ont permis de résorber plus de 3 200 m² de locaux vacants.

Ces ressources nouvelles ont contribué au financement des 2 acquisitions réalisées sur l'exercice pour 41,5 millions d'euros.

La politique de financement des investissements déployée depuis ces dernières années a permis de porter le ratio d'endettement de votre SCPI à 25 % au 31 décembre 2021.

En 2021, l'activité locative a été particulièrement soutenue avec près de 30 000 m² de surfaces relouées qui ont compensé les 29 000 m² de surfaces libérées affichant un solde commercial à l'équilibre.

Les taux d'occupation physique et financier ont été cependant impactés par les arbitrages du plan d'action ainsi que par les travaux de restructuration de certains actifs.

Le taux d'occupation physique annuel est donc en retrait à 86,2 % (vs 86,8 % au 31/12/2020) et le taux d'occupation financier annuel (méthode Aspim) enregistre une baisse plus sensible à 89,0 % (vs 91,4 % au 31/12/2020).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,60 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 0,49 % par rapport à 2020 qui s'établit désormais à 258,33 euros par part.

Le travail d'accompagnement des locataires effectué tout au long de l'année par les équipes d'asset management de La Française Real Estate Managers s'est traduit par un taux d'encaissement de 95 % au 31/12/2021. Votre SCPI a donc traversé l'exercice 2021 sans diminuer sa distribution (11,40 euros par part). Celle-ci intègre une quote-part de plus-values pour 3,24 euros/part.

Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) 2021 atteint donc 4,00 % calculé sur un prix de part de 285 euros, conforme aux prévisions en début d'année. Le taux de distribution (méthode Aspim) s'élève quant à lui à 4,49 %.

La collecte brute de la SCPI pour l'année 2021 s'élève à 26,5 millions d'euros. Ces nouvelles ressources ont permis de réduire très nettement le nombre de parts en attente qui s'élève à 64 073 parts au 31/12/2021 (vs 156 754 parts au 31/12/2020). Ce volume de parts ne représente désormais que 1,6 % du total des parts de Crédit Mutuel Pierre 1.

Votre SCPI maintiendra en 2022 son dispositif de fonds de remboursement afin de continuer à fluidifier son marché des parts, avec 5 millions d'euros attendus qui permettront de traiter plus de 20 000 parts en attentes de retrait sur la base de 233 euros par part.

En 2022, votre SCPI finalisera son plan d'arbitrages en plus-values et entamera sa phase de réinvestissement avec un plan d'acquisition de 110 M€ sur des actifs à revenus immédiats et opérations de restructuration. Pas moins de 70 M€ d'arbitrages sont attendus au 1er semestre, dont 10 M€ de plus-values.

La société de gestion prévoit le maintien d'une distribution à 4,00 % composée à 35 % de plus-values et un report à nouveau de 8 mois à fin 2022.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital effectif	596 339 991 €
Nombre de parts	3 897 647
Capitalisation	1 110 829 395 €
Nombre d'associés	19 895
Valeur de réalisation	258,33 €
Prix de souscription	285,00 €
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2021*	0,00 %
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	262,20 €

Distribution de l'exercice 2021**	11,40 €
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)	1,40 €
Taux de distribution 2021 (méthode ASPIM)***	4,49 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	0,49 %
Rendement global immobilier****	4,98 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	2,48 %
10 ans	3,65 %
15 ans	4,44 %

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	82 994 786,43	81 454 806,63
dont loyers	47 765 426,95	49 087 292,48
Total des charges	45 626 113,72	37 988 581,24
Résultat	37 368 672,71	43 466 225,39
Distribution	44 714 933,85*	45 522 477,17

*dont 3,24 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	596 339 991,00	605 340 675,00
Total des capitaux propres	887 010 691,60	881 301 309,27
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	1 050 704 935,41	1 029 394 500,90

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	37 368 672,71	9,51*
Distribution	44 714 933,85	11,40**

*Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.
**dont 3,24 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 272 929 834,90	326,59
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 167 509 540,43	299,54
Valeur comptable	887 010 691,60	227,58
Valeur de réalisation	1 006 877 409,44	258,33
Valeur de reconstitution	1 188 086 536,44	304,82

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	1 050 704 935,41
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(163 694 243,81)
Valeur comptable	**887 010 691,60**
Valeur comptable ramenée à une part	**227,58**

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	1 167 509 540,43
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(160 632 130,99)
Valeur de réalisation	**1 006 877 409,44**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**258,33**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	1 006 877 409,44
Frais d'acquisition des immeubles	86 162 204,08
Commission de souscription	95 046 922,92
Valeur de reconstitution*	**1 188 086 536,44**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**304,82**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2021 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	0	0,00%
Parts retirées avec contrepartie	92 884	2,38%
Parts cédées de gré à gré	54	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	29 859	0,77%
Parts annulées ou remboursées	58 828	1,51%
Parts en attente de retrait au 31/12/2021	64 073	1,64%

Au cours de l'année 2021, les souscriptions enregistrées totalisent 26,5 millions d'euros qui ont été affectés en totalité à la contrepartie du retrait de 92 884 parts. Par ailleurs, les dotations au fonds de remboursement auront permis d'assurer le remboursement de 58 828 parts en faveur d'associés contraints par l'urgence du traitement de leur dossier. A noter que le prix de sortie est passé de 230 euros à 232 euros en mars 2021.

Il est rappelé que ces dotations proviennent de disponibilités issues d'opérations d'arbitrage économiquement justifiées et dont les caractéristiques, pour 2021, figurent à la rubrique des cessions page 15 et donc ne pénalisent en rien les actifs détenus par Crédit Mutuel Pierre 1.

Au 31 décembre 2021, le nombre de parts en attente de retrait est en très nette baisse et représente 1,6 % (vs 4 % au 31 décembre 2020) du total des parts Crédit Mutuel Pierre 1.

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

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* EN DIRECT
101

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* VIA SCI
59

SURFACE EN EXPLOITATION
317 569 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
43 929 m²

* Détenus au 31/12/2021.

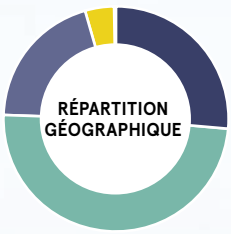
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2021

Bureaux
86,51 %

Commerces
11,71 %

Hôtels, tourisme, loisir
1,42 %

Activités
0,36 %



Paris
26,49 %

Île-de-France
49,34 %

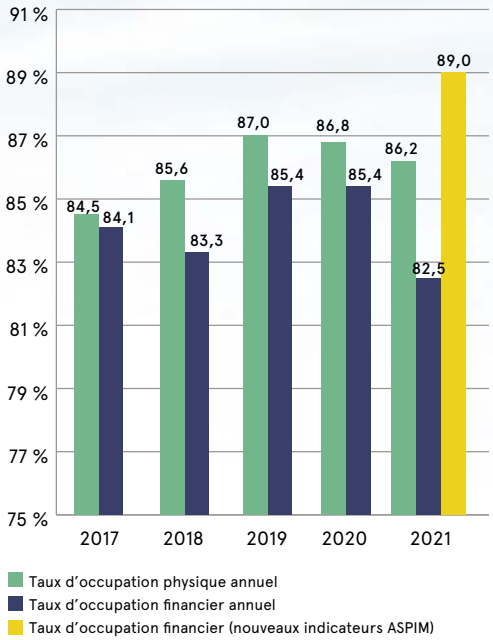
Régions
19,91 %

Allemagne
4,18 %

Espagne
0,08 %

TAUX D'OCCUPATION

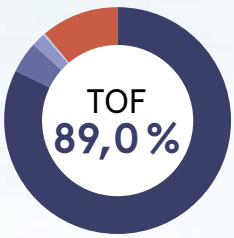
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1
FranceSCPI.com

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2021
(Nouvelle règle ASPIM)



Locaux occupés
82,5 %

Locaux occupés sous franchise
4,4 %

Locaux vacants en restructuration
1,9 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,2 %

Locaux vacants en recherche de locataire
11,0 %

CONCENTRATION LOCATIVE

484
baux

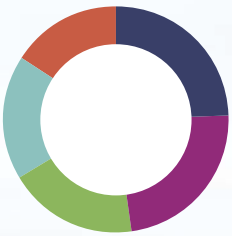
100 %
des loyers

Top 20
des locataires

38 %
des loyers

5
principaux locataires

14,7 %
des loyers



VEOLIA ENVIRONNEMENT
3,6 %

CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU GMBH
3,4 %

ASSOCIATION LA CROIX ROUGE
2,7 %

C.S.F.
2,6 %

SEWAN
2,3 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
4,7 ans

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERMES DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Center Parcs Park Allgäu Allemagne	15,0
Gustav-Heinemann-Ring MUNICH - Allemagne	10,8
Le M PARIS (75017)	8,8
199 rue Championnet PARIS (75018)	8,7
Les Jardins du Lou LYON (69007)	8,5

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2021

En 2021, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé deux investissements pour un montant immobilier de

41,5 M€ HT AEM*

17,2 M€
pour une acquisition en direct

24,3 M€
pour une acquisition via une SCI, financée par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et la mise en place d'un emprunt par la SCI

INVESTISSEMENT EN DIRECT EN FRANCE

34000 MONTPELLIER
LE PRISM – PLACE PABLO PICASSO

Il s'agit de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux de 4 873 m². L'actif est situé place Pablo Picasso au cœur du quartier Port Marianne à Montpellier. Au pied d'une station de tramway (Ligne 3), l'immeuble est accessible depuis la gare TGV Saint-Roch en 15 minutes et situé à proximité du nouvel hôtel de ville. Les 6 étages de bureaux disposeront de terrasses à chaque niveau, dont une terrasse filante de plus de 200 m² au dernier niveau, et de 45 emplacements de stationnement en sous-sol. Livrable au 3e trimestre 2023, l'actif sera intégralement loué à IWG Regus dans le cadre d'un bail de 12 ans dont 9 ans fermes. L'actif vise les labels BREEAM Good et BDO (Bâtiments Durables d'Occitanie). Cet actif a été acquis pour 17,2 M€ AEM*.

Surface : **4 873 m²**
Investissement de la SCPI : **17 234 800 €**
QP SPCI[1] : **100 %**
Signature : **10/11/2021**

BUREAUX

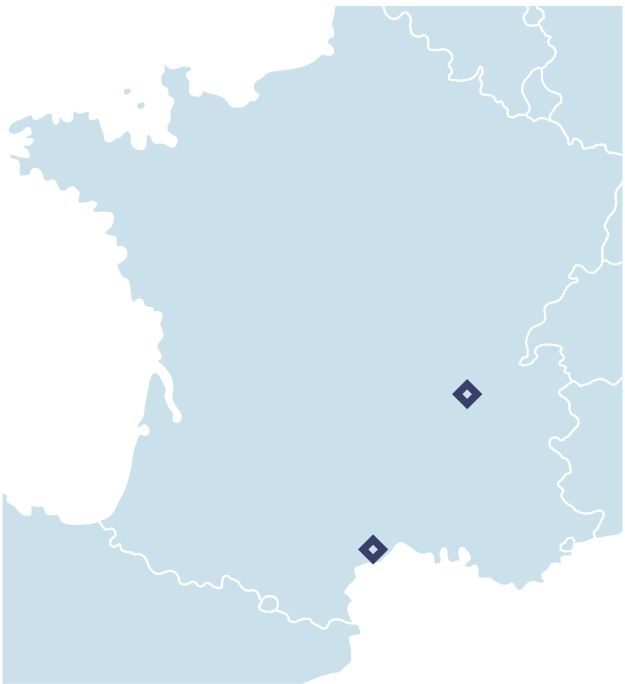
INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

69007 LYON
LES JARDINS DU LOU – 60 AVENUE TONY GARNIER

Il s'agit de l'acquisition de deux immeubles à usage de bureaux d'une surface de 16 237 m², livrés en 2021. Les deux actifs bénéficient d'un excellent emplacement au cœur du quartier Gerland, second quartier de bureaux de la métropole lyonnaise, à proximité des transports. L'ensemble est intégralement loué à une filiale d'EDF (100 % bât. 1 et 60 % bât. 2) dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans et à la filiale digitale du groupe M6 (40 % bât. 2). Le programme des Jardins du Lou bénéficie des certifications HQE Excellent, BREEAM Very Good et E+C- Niveau E2 C1. Cet actif a été acquis pour 97,2 M€ AEM* financé à hauteur de 52 % par un crédit hypothécaire.

Surface : **16 237 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **11 683 796 €**
Au 31/12/2021, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 détient 25 % de la SCI LF Grand Lyon
Signature : **23/12/2021**

BUREAUX



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

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1
FranceSCPI.com

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2021

En 2021, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé un plan d'arbitrages de 12 actifs pour un montant total de 73,1 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI *	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2020 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2020 (euros)	Prix de cession brut (euros)
27/05/21	1 cours Albert Thomas 69003 LYON	BUR	100	3 240	-	07/01/88	3 769 999	6 762 185	10 500 000
10/06/21	43-45 rue Guy Moquet 75017 PARIS	COM	100	1 379	-	07/04/83	1 272 797	4 475 461	6 250 000
30/06/21	121 rue du Château 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	100	239	239	16/10/91	987 196	1 271 151	2 000 000
23/07/21	SXB2 - 4 rue de la Haye 67300 SCHILTIGHEIM	BUR	100	4 756	-	17/02/03	8 036 349	8 043 139	8 000 000
07/10/21	27B rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	BUR	100	2 562	-	15/04/91	5 055 785	6 932 310	9 115 333
07/10/21	28 rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE (Parking)	PARK	100		-	02/06/16	22 000	17 421	18 000
28/10/21	Le Kubik - 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	60	2 336	-	30/09/93	4 546 959	3 815 437	4 680 000
19/11/21	Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carre - 95000 ARGENTEUIL	BUR	100	635	635	27/09/90	852 693	609 001	869 419
10/12/21	10 Allée Jean-Baptiste Preux 94140 ALFORTVILLE	ENT	100	8 683	-	01/01/99	5 741 441	9 491 356	22 300 000
23/12/21	9 rue Denis 69008 LYON	BUR	100	2 258	2 258	29/10/87	947 552	1 815 034	3 850 000
23/12/21	28 boulevard Joffre 51100 REIMS	BUR/ COM	100	1 145	-	26/12/90	1 395 364	1 857 990	2 600 000
30/12/21	1/3 boulevard Salvador Allende 44000 NANTES	BUR	100	1 143	68	20/06/89	1 061 203	1 576 105	2 900 000
Total général				**28 376**	**3 200**		**33 689 338**	**46 666 591**	**73 082 752**

* Quote-part de la SCPI.

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2021

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concerné (m²)	Surface concernée QP* (m²) (%)	Date effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Location	45 rue de Paradis 75010 PARIS	BUR	3 497	3 497	3 497 *100 %*	04/2021	Sortie : LUSIS Entrée : SEWAN : bail commercial 6/9 ans
Maintien Location	Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	7 865	3 933 *50 %*	01/2021 04/2021	3 782 m² GRID SOLUTIONS : renonciation à congé 151 m² BPI GROUP : bail commercial 3/6/9/10 ans
Renouvellement Extension	Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	3 369	1 213 *36 %*	06/2021 11/2021	463 m² DYNATRACE : avenant de renouvellement 3/6/9 ans 750 m² MEOTEC : nouveau bail commercial 6/9 ans incluant une extension de la surface
Location	199 rue Championnet 75018 PARIS	BUR	2 310	2 310	762 *33 %*	11/2021	JUNG : bail commercial 6/9 ans
Location	Le Baudran 21-37 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	BUR	5 154	1 921	1 921 *100 %*	06/2021 10/2021 11/2021	912 m² OPALY : bail commercial 4-10 ans 628 m² BMI SYSTEM : bail commercial 6/9/10 ans 381 m² OLIPS : bail commercial 6/9/10 ans
Location	Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	BUR	6 783	572	280 *49 %*	07/2021	HIPTOWN EXPLOITATION : bail commercial 3/6/9 ans
Location	Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	1 363	409 *30 %*	01/2021 02/2021 11/2021 12/2021	97 m² Sortie : IMMALDI & CIE, entrée : ALDI IMMOBILIER : bail commercial 3/6/9 ans 106 m² IDC FRANCE : bail commercial 6/9 ans 171 m² VC TECHNOLOGY : bail commercial 3/6/9 ans 35 m² ILORAL VISION : bail commercial 12 ans
Location	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	1 510	378 *25 %*	03/2021 12/2021 12/2021	156 m² INTERACT SYSTEM : bail commercial 3/6/9 ans 54 m² NATURHOUSE : bail commercial 3/6/9 ans 167 m² HIPTOWN EXPLOITATION : bail dérogatoire 3/36 mois

* Quote-Part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2021

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	6 491	2 337 *36 %*	12/2020 05/2021	1 647 m² MEDTRONIC 690 m² VISEO
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	3 005	1 593 *53 %*	06/2021 08/2021 09/2021	612 m² SAUR 317 m² TELEPERFORMANCE 664 m² ENEDIS
9 rue Denis 69008 LYON	BUR	2 258	2 258	2 258 *100 %*	07/2021	DALKIA FRANCE. Immeuble vendu en 12/2021
Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	2 363	709 *30 %*	04/2021 09/2021 10/2021	35 m² LSI PHARMA PARIS 345 m² AGEFI 329 m² VODECLIC
Maillot 2000 - 4/5/7e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	BUR	2 951	1 120	560 *50 %*	12/2021	ASSOCIATION ILEC

* Quote-Part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2021, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 43 929 m² (44 853 m² fin 2020) et se répartissent comme suit :

Paris	6 442 m²	15 %
Île-de-France	32 498 m²	74 %
Régions	3 714 m²	8 %
Europe	1 275 m²	3 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2021 un loyer potentiel de 9,8 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2021 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS	BUR	6 783	5 179	2 538 *49 %*	Travaux de rénovation en cours. Visites et contacts sur les 7 et 8e étages.
La Suite 47 Rue d'Enghien - 75010 PARIS	BUR	2 398	2 398	2 398 *100 %*	Restructuration lourde de l'actif. Livraison prévue fin février 2022. Bail pour la totalité des surfaces en cours de finalisation.
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	9 009	4 775 *53 %*	Projet de restructuration validé. Livraison prévue en 2024.
Parc des Fontaines - Bât. C 163-169 avenue Georges Clémenceau 92000 NANTERRE	BUR	4 085	4 085	4 085 *100 %*	Promesse de vente signée et réitération prévue en janvier 2023.
Le Prisme 1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT	BUR	4 632	4 632	4 632 *100 %*	Recherche d'un locataire et arbitrage envisagé.
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	4 489	1 616 *36 %*	Travaux de remise en état locative et commercialisation en cours.
Le Thalès 141-145 rue Michel Carre - 95100 ARGENTEUIL	BUR	3 400	3 400	3 400 *100 %*	A l'arbitrage.
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 753 *30 %*	Construction d'un nouveau bâtiment d'environ 30 000 m². Permis de construire délivré le 13/07/2021. Livraison prévue à l'été 2025.
Le Baudran 21-37 rue de Stalingrad - 94110 ARCUEIL	BUR	5 154	1 603	1 603 *100 %*	Travaux de remise en état locative et commercialisation en cours sur le 3e étage.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Equinox 129 avenue Felix Faure - 69000 LYON	BUR	10 207	4 346	1 087 *25 %*	Commercialisation en cours.
Elisabethstraße 65 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE	BUR	8 695	8 695	608 *6,99 %*	Commercialisation en cours.

* Quote-Part de la SCPI.

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2021 au 29/06/2022) portent sur 21 518 m², soit 6,78 % de la surface en exploitation (317 569 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	20 975	6 293 *30 %*	12/2021	VINCI RUEIL GESTION (2 baux).
Iléo 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	5 636	2 029 *36 %*	12/2021	REED MIDEM.
4 allée Château Blanc 59190 WASQUEHAL	BUR	7 736	7 736	7 736 *100 %*	05/2022	GIE AXA. Renouvellement renégocié par anticipation en 06/2020.
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 218	5 961	1 490 *25 %*	12/2021	PIERRE FABRE au 31/12/2021. Restructuration de l'immeuble en cours. Livraison prévue en 07/2023.
ZAC des Cornillons 21 rue des Bretons 93210 LA PLAINE-St-DENIS	BUR	1 747	1 747	1 747 *100 %*	04/2022	GROUPE RANDSTAD France. Immeuble à l'arbitrage.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Equinox 129 avenue Felix Faure 69000 LYON	BUR	10 207	1 575	394 *25 %*	12/2021 03/2022	144 m² DEVOTEAM (2e étage) maintenu => 02/2022 250 m² BOUYGUES. Maintien partiel (124m²) nouveau bail 3/6/9 ans.

* Quote-Part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Une reprise de la provision a été réalisée pour 644 926,40 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 781 634,05 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 136 707,65 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 587 374,07 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (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.

2021	En euros
Travaux réalisés	20 316 867,29
Provisions pour travaux au 31 décembre	3 062 112,82

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Carrefour Market - Boulevard Louis Pradel	JONAGE	Extension de la surface de vente et de sous locaux drive	530 887,63
Le Carillon - 5/6 Esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Réalisation des escaliers de secours extérieurs en pignon et des cabines sanitaires	257 173,93
18/20 Rue Edouard Jacques	PARIS	Mise en place de la climatisation	92 267,52
ILEO - 27/33 Quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Peinture du parking extérieur et création de cunettes	28 752,91
Le Campus Zone Nord - 102 Rue de Paris	MASSY	Création de toiture	14 446,60

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
47 Rue d'Enghien	PARIS	Travaux de sécurisation	7 153 233,43
5-9 Rue Feydeau	PARIS	Rénovation immeuble	2 034 809,24
16-32 rue Henri Régnault	COURBEVOIE	Rénovation du RIE	1 351 746,59
199 Rue Championnet	PARIS	Restructuration de la ventilation, peinture des bureaux, paliers et cages escaliers	882 991,44
14-16 avenue Carnot	MASSY	Remise en état des locaux AVNET	710 039,58

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
21-23 rue de la Vanne	MONTROUGE	Participation financière aux travaux du bail La Croix Rouge	558 631,24
25 avenue Gaspard Coriolis	TOULOUSE	Mise en conformité des installations électriques et remplacement du faux plafond	474 132,86
Tour Part Dieu - 129 rue Servient	LYON	Rénovation des locaux vacants et du plateau au 6e étage	326 286,24
Le Baudran - 21/37 rue de Stalingrad	ARCUEIL	Travaux d'aménagement du locataire OPALY (Climatisation, nouveaux faux plafonds, mise en conformité électrique et éclairage neuf, pose moquette neuve, rénovation des sanitaires)	298 259,12
Les Malesherbes - 102/116 rue Victor Hugo	LEVALLOIS-PERRET	Travaux d'aménagement du locataire OTIS (rénovation des sanitaires, conformité éléctrique)	280 851,09

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5-9 Rue Feydeau	PARIS	Retrait de l'amiante et amélioration du poste de livraison	87 848,21
90-92 Rue de Villiers	LEVALLOIS-PERRET	Retrait de l'amiante	49 266,42
Tour Part Dieu - 129 Rue Servient	LYON	Rénovation des locaux vacants et retrait d'une gaine avec amiante	48 876,21
Le Métropole - 84 avenue du Général Leclerc	BOULOGNE-BILLANCOURT	Remise en état des escaliers et recherche d'amiante	43 937,44
17 rue Joseph de Maistre	PARIS	Traitement des façades et nettoyage	37 914,86

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	Travaux de réfection et d'étanchéité toiture	27 779,11
219 rue le Titien	MONTPELLIER	Travaux de menuiseries extérieures	19 064,50
1 rue George Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Travaux de rénovation	12 481,50
102 rue de Paris	MASSY	Remplacement des ascenseurs	8 905,39
Star Park - 17 rue Marius Terce	TOULOUSE	Installation climatisation	8 780,00

4/ 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 2021 à 1 272 929 835 euros, dont 983 708 635 euros d'actifs détenus en direct et 289 221 200,00 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,60 % par rapport à l'exercice précédent.

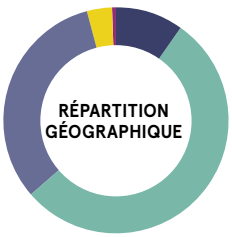
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021 Crédit Mutuel Pierre 1 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 396 164 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2021

Bureaux 75,81 %
Commerces 21,90 %
Hôtels, tourisme, loisirs 1,52 %
Logistique et locaux d'activité 0,78 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2021



Paris 9,94 %
Île-de-France 53,69 %
Régions 32,26 %
Allemagne 3,73 %
Espagne 0,38 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021*

	Bureaux	Commerces	Hôtels,tourisme, loisirs	Logistique et locaux d'activités	Total en €	Total en %
Paris	313 137 222,86	24 016 499,41			337 153 722,27	26,49 %
Île-de-France	549 813 539,63	73 662 145,81		4 587 116,73	628 062 802,17	49,34 %
Régions	202 156 638,68	51 338 152,05			253 494 790,73	19,91 %
Allemagne	35 104 519,73		18 139 000,00		53 243 519,73	4,18 %
Espagne	975 000,00				975 000,00	0,08 %
Total €	**1 101 186 920,91**	**149 016 797,27**	**18 139 000,00**	**4 587 116,73**	**1 272 929 834,90**	
Total 2020	*1 067 331 415,82*	*158 129 333,37*	*17 748 000,00*	*16 083 809,99*	*1 259 292 559,36*	
Total %	**86,51 %**	**11,71 %**	**1,42 %**	**0,36 %**		**100,00 %**

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

RATIOS STATUTAIRES D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DECEMBRE 2021

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 des engagements au 31 décembre 2021 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	335,00
Dettes et engagements	24,99 %	279,09
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 3,39 ans)	14,10 %	157,49
- dont emprunts court terme	8,96 %	100,00
- dont opérations immobilières en VEFA	1,93 %	21,60

GARANTIES

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

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

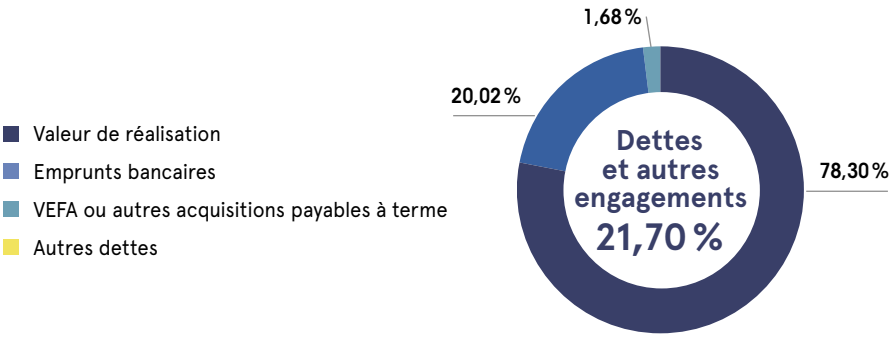
LEVIER AIFM

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à **123 %** de la valeur des actifs.

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

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DECEMBRE 2021

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et des engagements au 31 décembre 2021 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associés en date du 15 juin 2021, il a été décidé de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin de maintenir à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et de supprimer la référence aux 25 % maximum d'endettement bancaire.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons que la note d'information de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a été mise à jour de la réglementation « Taxonomie » avec effet au 1er janvier 2022.

CRISE SANITAIRE COVID-19

La crise sanitaire et ses conséquences se poursuivent sur 2022 ainsi la SCPI maintient sa politique prudente de provisionnement des risques locatifs.

5/ 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 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 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 de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

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*.

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF 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.

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

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Produit financier visé à l'article 9, paragraphe 1,2 et 3 du règlement (UE) 2019/2088.

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 (« le Fonds ») poursuit un objectif d'investissement durable environnemental calculé sur 100 % des actifs immobiliers entrant dans son patrimoine.

Le Fonds vise à lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5 °C le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

Le Fonds utilise la trajectoire de décarbonation 1,5° du CRREM alignée avec l'objectif de l'Accord de Paris.

DANS QUELLE MESURE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE DU FONDS A-T-IL ÉTÉ ATTEINT ?

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

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 16,4 KgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 21,4 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2021, le fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental.

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.

L'incertitude relative sur les émissions moyennes du fonds en 2021 est de 36 % en valeur d'expertise. Ce niveau est élevé dans une démarche de mesure des émissions de gaz à effet de serre d'un fonds immobilier. Elle peut s'expliquer par la taille du fonds et le nombre élevé de locataires qui ne sont pas toujours structuré pour pouvoir partager les données d'émissions de CO2 de leurs parties privatives.

COMMENT LES ACTIFS DU FONDS CONTRIBUENT-ILS À L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SANS PORTER ATTEINTE AUX AUTRES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

Indicateurs des Principales Incidences Négatives

Lors de la sélection de nouveaux investissements, le Fonds analyse les principales incidences négatives de ses actifs sur les facteurs de durabilité externe, en procédant notamment à un audit ESG avant toute acquisition.

1. Exposition aux énergies fossiles

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était pour l'exercice 2021 de 0%.

2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 93 %.

3. Consommation d'énergie

En 2021, la performance énergétique en énergie primaire moyenne du fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives est de 394 kWhEP/m²/an.

4. Emissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, la performance environnementale moyenne du fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privative est de 16,4 kgeqCO2/m²/an

5. Production de déchets en phase d'exploitation

En 2021, la part, pondéré en surface, des actifs ne permettant pas le tri et le traitement des déchets (locaux internes ou contrats spécifiques) est de 0%.

6. Pollution des sols

En 2021, le Fonds n'a pas la capacité de remonter de manière fiable la part de ses actifs classés ICPE en raison notamment d'un accès encore partiel aux données concernant les équipements et substances utilisés par ses locataires.

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesure directe (facture/compteur)	100 % des partie communes 100 % des parties privatives	0 %	33 %
Donnée recalculée (extrapolation)	100 % des parties communes Minimum de 33 % des parties privatives	30 %	7 %
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50 %	17 %
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80 %	43 %

7. Conservation de la biodiversité

En 2021, la part des actifs ayant des espaces verts sur lesquels sont utilisés des produits phytosanitaires n'a pas été suivie.

Prise en compte des Principales Incidences Négatives

Une fois les éventuelles incidences négatives identifiées pour chaque actif, le fonds utilise les actions suivantes pour les atténuer.

1. Exposition aux énergies fossiles

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.

2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Les actifs inefficaces sur le plan énergétiques sont ceux dont le DPE énergie est inférieur ou égal à C, soit ceux qui ont une consommation énergétique supérieure à 111 kwhEP/m²/an. La part des actifs inefficaces sur le plan énergétique de 93 % du Fonds est à comparer à celle qui peut être déduite du Baromètre 2020 de la Performance énergétique et environnementale de L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui estime que 94,8 % des bureaux en France ont une performance énergétique supérieure à 150 kwhEP/m²/an.

En 2021, la société de gestion a mis en place une solution de collecte et de comptage des consommations d'énergie afin de pouvoir définir des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique fixés par le dispositif écoénergétique tertiaire.

3. Consommation d'énergie

En 2021, la société de gestion a mis en place une solution de collecte et de comptage des consommations d'énergie afin de pouvoir définir des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique fixés par le dispositif écoénergétique tertiaire.

4. Emissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, le Fonds a élaboré une campagne de décarbonation des sources d'énergie des consommations électriques maîtrisées par La Française REM, qui sera déployée en 2022. Cette campagne devrait conduire à une amélioration de la performance environnementale du Fonds.

5. Pollution des sols

Le fonds vise à une collecte exhaustive des informations concernant le classement de ses actifs classés ICPE tant en raison des substances utilisées dans l'installation, qu'en raison de l'activité de l'installation.

6. Conservation de la biodiversité

Le Fonds s'est engagé à un recours progressif à un mode de gestion durable des espaces verts grâce à la mise en place d'une charte de gestion durable des espaces verts pour l'ensemble des actifs.

CONFORMITÉ 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

Le Fonds met en place une gestion conforme 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.

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DU FONDS (ACTIFS DONT LA VALEUR REPRÉSENTE PLUS DE 3% DE LA VALEUR TOTALE DU FONDS)

Nom de l'actif	Secteur	Typologie d'actif	Poids de l'actif dans le fonds (% pondéré par la valeur)	Pays
Carré Feydeau (Paris)	Actif Immobilier	BUREAUX	4,02 %	France
Iléo - Horizon Seine (Boulogne-Billancourt)	Actif Immobilier	BUREAUX	3,99 %	France
Carré Daumesnil (Paris)	Actif Immobilier	BUREAUX	3,92 %	France
Le Vermont (Nanterre)	Actif Immobilier	BUREAUX	3,44 %	France

MESURES PRISES POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

En 2021, l'ensemble des acquisitions du Fonds ont fait l'objet d'un audit ESG ou d'une analyse de conformité à la charte de construction neuve de La Francaise REM pour les actifs en construction. Outre l'efficience énergétique et la réduction des émissions de CO2, la charte de construction neuve s'intéresse particulièrement à la préservation des ressources et à l'intégration du bâtiment dans son territoire. Les caractéristiques durables sont analysées en phase de Due Diligence, avant la signature de la promesse d'achat, afin d'inclure les éventuels coûts nécessaires à leur amélioration dans les Business Plans et ainsi de refléter dans les prix proposés un « green premium » ou un « brown discount ».

Pour limiter le réchauffement climatique en réduisant les émissions de CO2, il existe deux grandes familles de leviers d'action :

- réduire les consommations d'énergie en favorisant un usage sobre des bâtiments ;
- décarboner les sources d'énergie utilisées sur le bâtiment.

En 2021, le Fonds a mis en place une solution de suivi des consommations énergétiques réelles afin de pouvoir bâtir des plans d'action visant à réduire les consommations d'énergie. Pour ce faire, le Fonds a fiabilisé les synoptiques de comptages de chaque immeuble et mise en place la remontée des consommations de tous les fluides énergétiques (électricité, gaz, fuel, bois, réseaux de chaud et de froid) pour la totalité des surfaces des actifs. Il a par ailleurs contacté l'ensemble de ses

1. Source : Site Internet du Ministère de la Transition écologique, page Diagnostic de performance énergétique – DPE mise à jour le vendredi 8 avril 2022, Diagnostic de performance énergétique - DPE | Ministère de la Transition écologique (ecologie.gouv.fr).

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

locataires pour les sensibiliser au sujet et leur demander un partage de leurs consommations d'énergie. Fin 2021, 100 % des consommations d'énergie liées aux parties communes et 52 % des consommations d'énergie liées aux parties privatives des actifs remontaient automatiquement sur la plateforme informatique de Deepki. Cette plateforme est accessible aux asset managers, aux property managers travaillant quotidiennement sur l'actif permettant une gestion plus optimisée des consommations d'énergie.

Par ailleurs, la société de gestion a effectué un important travail de fiabilisation de ces données, qui permet de déterminer des plans de réduction des consommations à partir d'une base solide.

Pour la conversion des consommations d'énergie en émissions de CO2, le fonds utilise les facteurs en tonnage équivalents CO2 suivants :

- facteur de conversion du fournisseur d'énergie renouvelable selon les certificats de garantie d'origine, à défaut ;
- facteurs de conversion de l'ADEME.

ALIGNEMENT AVEC TAXONOMIE

Le Fonds n'ayant pas la capacité de de calculer l'alignement de ses actifs avec Taxonomie sur l'exercice 2021, l'alignement avec Taxonomie du Fonds sur cet exercice doit être compris comme étant de 0 %.

COMPARAISON DE LA PERFORMANCE DU FONDS AVEC CELLE D'UN INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE

L'atteinte de l'objectif d'investissement durable du Fonds ne se mesure pas par comparaison à un indice de référence durable.

IMPACT FINANCIER DES RISQUES DE DURABILITÉ

Le Fonds identifie trois risques de durabilité associés au changement climatique qui pourraient avoir un impact négatif sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Pour calculer l'impact financier des différents risques, l'hypothèse d'une valorisation des actifs stable dans le temps a été retenue.

RISQUE DE TRANSITION

Le Fonds estime l'impact financier de la création d'une taxe carbone qui s'appliquerait aux actifs ayant des émissions supérieures à celles permettant d'atteindre les objectifs de l'Accord de Paris. Pour ce faire, le Fonds applique aux émissions supérieures aux trajectoires de décarbonation du CRREM une taxe carbone dont le prix augmente dans le temps de la manière suivante :

Année	Taxe Carbone €/T CO2 Scénario climatique 2°C	Taxe Carbone €/T CO2 Scénario climatique 1,5°C
2022	19,4 €	39,6 €
2025	48,4 €	98,9 €
2030	134,4 €	193,2 €
2035	219,3 €	287,4 €
2040	303,4 €	381,7 €
2045	303,4 €	487,1 €
2050	388,3 €	621,7 €

Le montant en euro a été calculé en convertissant le prix de tonnage de carbone en US$, issu de l'IAM REMIND-MAgPIE 1.7-3.0 (NGFS), en euro, selon le taux de change de l'OCDE pour l'année 2021.

Le montant de la taxe viendrait en diminution du résultat net comptable du Fonds de la manière suivante :

Année	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 1,5°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 1,5°	Impact financier sur le résultat net comptable Scénario climatique 1,5°	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 2°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 2°	Impact financier sur le résultat net comptable Scénario climatique 2°
2021			0%			0%
2022			0%			0%
2023			0%			0%
2024			0%			0%
2025			0%			0%
2026			0%			0%
2027			0%			0%
2028	94 821	14 759	0,04%			0%
2029	323 782	56 525	0,2%			0%
2030	546 487	105 748	0,3%			0%
2031	764 939	162 369	0,4%			0%
2032	977 871	225 911	0,6%			0%
2033	1 188 129	296 773	0,8%			0%
2034	1 396 188	374 934	1,0%			0%
2035	1 604 803	461 060	1,2%			0%
2036	1 815 140	555 847	1,5%			0%
2037	2 029 259	659 826	1,8%			0%
2038	2 245 522	772 648	2,1%			0%
2039	2 464 872	894 778	2,4%			0%
2040	2 686 023	1 025 900	2,7%	44 548	13 515	0,04%
2041	2 907 672	1 171 490	3,1%	161 648	49 041	0,1%
2042	3 125 983	1 324 954	3,5%	279 791	84 883	0,2%
2043	3 337 712	1 484 641	4,0%	399 496	121 199	0,3%
2044	3 539 664	1 648 648	4,4%	520 547	157 923	0,4%
2045	3 728 317	1 814 647	4,9%	641 897	194 738	0,5%
2046	3 900 058	2 003 694	5,4%	761 524	243 961	0,7%
2047	4 052 746	2 191 725	5,9%	876 388	295 641	0,8%
2048	4 184 742	2 376 264	6,4%	982 480	348 114	0,9%
2049	4 294 869	2 554 932	6,8%	1 074 702	399 039	1,1%
2050	4 382 439	2 725 527	7,3%	1 146 706	445 247	1,2%

Si l'on retient le scénario climatique 2°, l'impact financier du risque de transition resterait relativement faible jusqu'en 2050.

Si l'on retient le scénario climatique 1,5°, l'impact financier du risque de transition resterait relativement faible sur les quinze prochaines années et augmenterait rapidement à partir de 2040.

Cependant, pour calculer l'impact financier, l'hypothèse d'un résultat net comptable perçu en 2021 et d'émissions de gaz à effet de serre stables dans le temps a été prise. Or, le Fonds œuvre à réduire ses émissions de CO2 dans le temps. Elle déploiera notamment en 2022, une campagne de décarbonation des sources d'énergies des consommations électriques maîtrisées par La Française REM, qui devrait conduire à une amélioration de la performance environnementale du Fonds. Par ailleurs, le Fonds entend également s'engager dans des plans d'actions visant à réduire ses consommations d'énergie et donc ses émissions de CO2, conformément au dispositif éco-énergie tertiaire.

RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES

Le calcul du risque physique, c'est-à-dire l'impact financier des dommages et surcoûts éventuels causés par les aléas climatiques, impose de retenir l'hypothèse d'un réchauffement climatique « Worst Case » par principe de précaution. Les projections climatiques retenues correspondent ainsi à une hausse moyenne de la température à +4,3°C à horizon 2100 (RCP 8.5).

Le risque physique nécessite dès lors une estimation de l'exposition, de la vulnérabilité et de l'endommagement de chaque actif détenu face aux aléas climatiques. Ces estimations sont obtenues via Bat'Adapt pour les actifs situés en France et via GIS-ImmoRisk, pour les actifs situés en Allemagne.

	% des actifs présentant une vulnérabilité forte aux aléas climatiques
Vague de chaleur	12%
Sécheresse et Retrait & Gonflement des sols	0%
Inondation	8%
Submersions marines	0%

Deux catégories de risques physiques sont étudiées :

- Les coûts de dommage, qui sont le produit de nombre d'évènements extrêmes, de la vulnérabilité et de la valorisation de l'actif ;
- Les coûts indirects, avec :
  - Les coûts de surconsommation, correspondant au surcoût d'énergie pour climatiser l'actif lors des vagues de chaleur,
  - Les coûts d'usure, correspondant à l'endommagement accéléré des équipements de climatisation en raison de leur sollicitation à plein régime lors des vagues de chaleur.

Tous les coûts projetés sont escomptés au taux annuel de 4%.

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

	Sécheresses / RGA	Inondations	Submersions marines	Surconsommation énergétique liées aux vagues de chaleur	Usure des équipements de climatisation liée aux vagues de chaleur	IMPACT FINANCIER SUR LA VALORISATION DES ACTIFS
Cumulatif jusqu'en 2030	-0,40 %	-0,01 %	0,00 %	-0,07 %	-0,03 %	**-0,51 %**
Cumulatif jusqu'en 2050	-0,90 %	-0,01 %	0,00 %	-0,18 %	-0,07 %	**-1,17 %**

L'impact financer des risques climatiques physiques reste relativement faible quel que soit l'horizon retenu (cumulé jusqu'en 2030 ou 2050), en raison de la résilience des actifs du Fonds face aux aléas climatiques attendus en Europe.

Risques de responsabilité liés au changement climatique

Le Fonds estime l'impact financier d'éventuels contentieux liés au non-respect de la réglementation environnementale à travers le volume de mesures financières prise de manière à anticiper ce risque.

En 2021, aucune mesure financière n'avait été prise en vue d'un éventuel contentieux en matière environnementale.

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE PRÉVUS PAR L'ACCORD DE PARIS

Le Fonds entend lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux prévus par l'Accord de Paris. Pour cela, la société de gestion utilise la trajectoire de décarbonation développée par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour limiter le réchauffement climatique à 1,5°.

Les « budgets carbone » globaux utilisés par le CRREM ont été sélectionnés en accord avec les objectifs de la COP21, soit le scénario de Rockström et al. (2017) pour l'objectif 1,5°C (669 GtCO2e pour 2019- 2050). Sur ce scénario carbone ont ensuite été effectuées des réductions d'échelle en suivant le cadre méthodologique des Sectoral Decarbonaisation Approach (SDA) développé par l'initiative Science-Based Targets (SBTi). Dans l'ordre, c'est d'abord une réduction à l'échelle du secteur immobilier européen, puis de celui-ci à l'échelle de chaque pays de l'UE et enfin une réduction à l'échelle de chaque bâtiment en considérant leurs différentes typologies. Ainsi, les efforts à fournir pour parvenir à atteindre l'objectif 1,5° varient en fonction du pays et de la typologie de l'actif concerné. Ils seront d'autant plus importants que le mix énergétique du pays est carboné et que la typologie d'actifs est énergivore.

L'indicateur majeur du CRREM est l'apparition d'un « point de bascule » qui correspond au point où les valeurs seuils d'émissions de GES (Gaz à effet de Serre) deviennent plus exigeants que les émissions réelles du bâtiment. Le bâtiment est alors en sur-émissions de GES, c'est-à-dire en « obsolescence » environnementale.

Les trajectoires de décarbonation du CRREM sont accessibles librement sur le site du CRREM ou en utilisant le lien suivant : CRREM_Global_Pathways-V1.093.xlsx (live.com).

Le Fonds est investi en France sur des actifs bureaux, des commerces, de la logistique et des locaux d'activité, ainsi qu'en Allemagne sur des actifs bureaux et des hébergements hôteliers.

Les points de bascule calculés par le CRREM pour les actifs bureaux sont les suivants :

Année	FRANCE	ALLEMAGNE	ESPAGNE
2021	19,1 kgeqCO2/m²	82,6 kgeqCO2/m²	84,3 kgeqCO2/m²
2025	16,4 kgeqCO2/m²	69,1 kgeqCO2/m²	65,6 kgeqCO2/m²
2030	13,2 kgeqCO2/m²	53,8 kgeqCO2/m²	46,4 kgeqCO2/m²
2035	10,4 kgeqCO2/m²	40,2 kgeqCO2/m²	31,5 kgeqCO2/m²
2040	7,5 kgeqCO2/m²	26,1 kgeqCO2/m²	18,9 kgeqCO2/m²
2045	4,7 kgeqCO2/m²	12 kgeqCO2/m²	8,7 kgeqCO2/m²
2050	2,9 kgeqCO2/m²	2,8 kgeqCO2/m²	3,1 kgeqCO2/m²

Les points de bascule calculés par le CRREM pour les autres typologies d'actifs en France sont les suivants :

Année	COMMERCES	LOCAUX D'ACTIVITÉS
2021	18,2 kgeqCO2/m²	19,1 kgeqCO2/m²
2025	15,7 kgeqCO2/m²	16,4 kgeqCO2/m²
2030	12,8 kgeqCO2/m²	13,2 kgeqCO2/m²
2035	10,1 kgeqCO2/m²	10,4 kgeqCO2/m²
2040	7,4 kgeqCO2/m²	7,5 kgeqCO2/m²
2045	4,7 kgeqCO2/m²	4,7 kgeqCO2/m²
2050	3,1 kgeqCO2/m²	2,9 kgeqCO2/m²

Les points de bascule calculés par le CRREM pour les hébergements hôteliers localisés en Allemagne sont les suivants :

Année	HEBERGEMENTS HÔTELIERS
2021	73,6 kgeqCO2/m²
2025	61,7 kgeqCO2/m²
2030	48,2 kgeqCO2/m²
2035	36,2 kgeqCO2/m²
2040	23,7 kgeqCO2/m²
2045	11,3 kgeqCO2/m²
2050	3,3 kgeqCO2/m²

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'alignement du Fonds avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris est la différence entre le volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO2 par m² et par an du Fonds et le « point de bascule » défini par le CRREM pour un scénario climatique 1,5°. Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 16,4 KgeqCO2/m²/an, à comparer avec un « point de bascule » du CREEM établi à 21,4 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. Le Fonds est donc bien aligné avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'accord de Paris en 2021.

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

L'érosion de la biodiversité a autant d'effet sur les écosystèmes que le réchauffement climatique et accentue le risque de voir les aléas climatiques estimés dans les risques physiques liés au réchauffement climatique se produire.

Pour répondre aux enjeux liés à la biodiversité, le Fonds entend contribuer à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité en :

- limitant les pressions sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels ;
- protégeant la biodiversité au travers d'une politique de gestion durable de ses espaces verts ;
- restaurant la biodiversité en mesurant le Coefficient de Biotope par Surface des projets en phase de construction ou de restructuration.

Protection des espaces naturels

L'artificialisation des sols est la première cause de dégradation de la biodiversité. Afin de limiter les pressions sur la biodiversité, le Fonds s'engage à exclure les projets de construction localisés dans des zones suivantes : terres arables et terres de culture dont le niveau de fertilité du sol et de biodiversité souterraine est moyen à élevé, tel que visé dans l'Enquête statistique aréolaire sur l'utilisation/l'occupation des sols de l'Union (LUCAS)294 ; (b) terrains vierges de haute valeur reconnue pour la biodiversité et terres servant d'habitat d'espèces menacées (flore et faune) figurant sur la liste rouge européenne 295 ou la liste rouge de l'UICN 296 ; (c) terres répondant à la définition de la forêt établie dans la législation nationale et utilisée dans l'inventaire national de gaz à effet de serre ou, lorsque cette définition n'est pas disponible, répondant à la définition de la forêt donnée par la FAO297.

En 2021, le Fonds n'a pas investi dans des projets de construction localisés dans les zones mentionnées ci-dessus.

Gestion « zéro phyto » des espaces verts

Les atteintes à la biodiversité générées par l'utilisation de produits issus de l'industrie chimique, et notamment les engrais, les herbicides et les pesticides, sont particulièrement nocives. Afin de protéger la biodiversité, le Fonds s'engage à supprimer toute utilisation de produits phytosanitaires (chimiques) pour l'entretien de ses espaces verts.

En 2021, la Société de Gestion a rédigé et adopté une charte de gestion durable des espaces verts que devront respecter l'ensemble des mainteneurs des espaces verts du Fonds. Cette charte s'articule autour de quatre thèmes : (i) la préservation de la faune et de la flore locale, (ii) l'entretien des végétaux sans recours aux produits chimiques, (iii) la réduction des consommations d'eau et (iv) la revalorisation des déchets verts.

Le Fonds s'engage à assurer une gestion durable de 50 % de ses espaces dans 3 ans (exercice 2024) et sur 90 % de ses espaces verts dans 5 ans (exercice 2026).

Végétalisation des surfaces

Le Coefficient de Biotope par Surface est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces végétalisées/éco-aménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le CBS consiste à additionner les différentes surfaces (sol, toit, mur, etc.) présentes sur un site en affectant à chacune un coefficient de pondération dépendant de sa nature (surface perméable ou semiperméable, pleine terre, etc.). Le tout est rapporté à la surface totale du site .

Le Fonds s'engage (i) à améliorer le CBS lors des opérations de restructuration qu'il initierait sur des actifs déjà en patrimoine et (ii) à obtenir le CBS des projets en construction qu'il analyse en vue d'une éventuelle acquisition, afin d'instaurer un dialogue constructif avec le promoteur du projet à l'étude pour optimiser le CBS. Le Fonds demande au promoteur de justifier tout écart avec un CBS inférieur à 0,3.

En 2021, le Fonds a initié deux opérations de restructuration lourde sur des actifs en patrimoine. Sur le premier actif situé à Boulogne, le CBS a été augmenté de 0,1 (CBS actuel) à 0,17 (CBS projeté suite à la restructuration). Sur le deuxième actif situé à Nanterre, le CBS a été amélioré pour un atteindre un niveau projeté de 0,6.

En 2021, le Fonds a acquis une opération en VEFA dont le CBS atteignait 0,19, les contraintes de la ZAC empêchant tout recours à la pleine terre.

2. Pour plus de précisions sur le calcul de la performance environnementale du Fonds se référer au paragraphe sur la mesure de l'objectif d'investissement durable du Fonds, dans le cadre de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088.
3. Pour plus de précisions sur le calcul des risques climatiques du Fonds se référer au paragraphe sur les risques climatiques physiques dans la section « Impact financier des risques de durabilité ».
4. Pour plus de précisions sur le calcul du CBS, se référer à la fiche outil de l'ADEME, outil11p6364.pdf (ademe.fr).

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1
FranceSCPI.com

7/ 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]
2017	632 734 560,00	(5 068 155,00)	4 135 520	22 237	1 355 802,00	285,00
2018	626 697 027,00	(11 246 385,00)	4 096 059	21 866	62 107,20	285,00
2019	616 224 789,00	(19 507 110,00)	4 027 613	21 253	265 346,40	285,00
2020	605 340 675,00	(20 274 330,00)	3 956 475	20 729	16 530,00	285,00
2021	596 339 991,00	(16 765 980,00)	3 897 647	19 895	2 117 755,20	285,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1er janvier *(euros)*	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Dividende versé au titre de l'année *(euros)*[1]	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
dont distribution de report à nouveau (en %)	*3,86 %*	*12,89 %*		*4,56 %*	
dont distribution de réserves de plus values (en %)			*37,63 %*		*28,42 %*
Taux de distribution sur valeur de marché *(en %)*[2]	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé *(euros)*					1,40
Taux de distribution (méthode ASPIM) *(en %)*[3]					4,49 %
Report à nouveau cumulé par part *(euros)*[4]	3,38	1,93	4,86	4,43	5,85

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

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (HT)
2017	59 465	1,43 %	12 mois*	101 755	35 419,25
2018	2 724	0,07 %	24 mois*	143 773	35 532,39
2019	11 638	0,29 %	24 mois*	139 400	35 139,08
2020	725	0,02 %	24 mois*	156 754	26 185,80
2021	92 884	2,35 %	24 mois*	64 073	29 401,06

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

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	15,27	98,29	14,38	98,97	14,59	97,73	14,33	97,00	14,16	97,88
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,06	0,40	0,01	0,04	0,12	0,81	0,17	1,18	0,20	1,38
Produits divers	0,20	1,31	0,14	0,99	0,22	1,46	0,27	1,82	0,11	0,75
TOTAL DES REVENUS	**15,53**	**100,00**	**14,53**	**100,00**	**14,93**	**100,00**	**14,77**	**100,00**	**14,47**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	1,45	9,31	1,35	9,31	1,33	8,90	1,29	8,71	1,24	8,60
Autres frais de gestion *	0,59	3,79	0,55	3,77	0,73	4,88	0,59	4,02	0,76	5,23
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,28	1,82	0,29	1,99	0,28	1,89	0,15	1,00	0,17	1,19
Charges immobilières non récupérées	1,65	10,61	1,86	12,83	1,81	12,11	1,38	9,34	1,89	13,06
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**3,97**	**25,53**	**4,05**	**27,90**	**4,15**	**27,79**	**3,41**	**23,06**	**4,06**	**28,08**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,59	3,77	0,66	4,55	0,65	4,37	0,51	3,44	0,47	3,26
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens			(0,06)	(0,39)	0,11	0,76	(0,03)	(0,23)	0,39	2,67
- dotation nette aux autres provisions **	0,03	0,16	(0,06)	(0,41)	0,01	0,06	0,01	0,09	0,03	0,24
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**0,61**	**3,93**	**0,54**	**3,75**	**0,77**	**5,19**	**0,49**	**3,30**	**0,89**	**6,17**
TOTAL DES CHARGES	**4,58**	**29,47**	**4,60**	**31,65**	**4,92**	**32,97**	**3,89**	**26,36**	**4,96**	**34,25**
RÉSULTAT	**10,96**	**70,53**	**9,93**	**68,35**	**10,00**	**67,03**	**10,88**	**73,64**	**9,51**	**65,75**
Variation du report à nouveau	(0,44)	(2,83)	(1,47)	(10,12)	2,87	19,22	(0,52)	(3,52)	1,34	9,26
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	11,40	73,36	11,40	78,48	11,40	76,38	11,40	77,19	11,40	78,78
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,40	73,36	11,40	78,48	11,40	76,38	11,40	77,19	11,40***	78,78

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.
** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.
*** Dont 3,24 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	945 415 944,15	(14 971 248,40)	930 444 695,75
Cessions d'immeubles	457 982 900,57	32 995 376,45	490 978 277,02
Plus et moins-values sur cessions	(7 430 306,37)	16 078 759,59	8 648 453,22
Réévaluations	7 623 300,58	(840 537,29)	6 782 763,29
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(81 844 070,10)	182 902,37	(81 661 167,73)
Achats d'immeubles	(1 320 252 064,57)	(40 651 491,75)	(1 360 903 556,32)
Achats de parts de sociétés immobilières	(154 628 280,47)	(13 125 600,95)	(167 753 881,42)
Sommes restant à investir	**(153 132 576,21)**	**(20 331 839,98)**	**(173 464 416,19)**

* Depuis l'origine de la société.

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1
FranceSCPI.com

7/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.
Les revenus de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement.
Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.
Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.
Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2021 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	61 688 718
Autres charges déductibles	12 821 720
Intérêts d'emprunts	1 515 329
Revenu net	47 351 670
Soit par part en pleine jouissance	12,06
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	2 138 613
Soit par part en pleine jouissance	0,54

Revenu financier	En euros
Revenu	Néant
Soit par part en pleine jouissance	Néant
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	73 900 551
Réintégration (Impôt Espagne)	2 298 505
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(37 671 827)
Résultat fiscal	38 527 229

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	73 900 551
Réintégration (Impôt Espagne)	2 298 505
Déduction	(1 526 580)
Résultat fiscal	74 672 476

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 01/01/2022 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
222,60	214,98

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-4 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 31/12/2021								
Fournisseurs		1 569 882,03						1 688 026,32*
Fournisseurs d'immobilisations							(725 730,17)	(725 730,17)**
Total à payer		**1 569 882,03**					**(725 730,17)**	**962 296,15**
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		1 762 437,03						1 762 437,03
Fournisseurs d'immobilisations							293 069,83	293 069,83
Total à payer		**1 762 437,03**					**293 069,83**	**2 055 506,86**

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

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 2021, de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1.

Le conseil de surveillance tient tout d'abord à exprimer sa très grande tristesse d'avoir appris la disparition, le 9 février dernier, de Monsieur Maurice TOME, Président et membre du conseil de surveillance. Très investi au sein du conseil qu'il a présidé pendant de nombreuses années, il a toujours su favoriser les échanges et les débats constructifs. Le conseil de surveillance tient à exprimer sa gratitude et ses remerciements pour sa compétence, sa fidélité et son implication exemplaire au sein de la SCPI. Au nom de tous les associés, nous avons adressé toutes nos condoléances à sa femme et à ses enfants.

Par ailleurs, nous vous informons que Messieurs Philippe Georges DESCHAMPS et François RINCHEVAL ont été élus à l'unanimité respectivement aux postes de Président et Secrétaire de votre Conseil.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'est élevée à 26 471 940 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des associés sortants.

Il a été traité 151 712 parts selon la répartition suivante :

- 92 884 parts retirées avec contrepartie ;
- 58 828 parts remboursées par le fonds de remboursement.

Le capital effectif, qui s'élevait à 605 340 675,00 euros en début d'année, était ainsi ramené à 596 339 991,00 euros au 31 décembre 2021. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 110 829 395,00 euros et 64 073 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. Toutefois, nous avons constaté avec une grande satisfaction, la diminution significative de ces dernières, résultat des importants moyens d'actions mis en œuvre par la société de gestion depuis plusieurs années.

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 9 999 896,00 euros en juin 2021. Le prix de retrait sur le fonds de remboursement est passé en mars 2021 de 230 à 232 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 12 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer dans d'excellentes conditions d'un certain nombre d'actifs vacants à 11,28 %, pour un montant global net vendeur de 73 082 752,00 euros.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2021, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en main de 41 540 746,50 euros, dont 17 234 800,00 euros acte en main pour l'acquisition en direct et 24 305 946,50 euros acte en mains pour l'acquisition réalisée via une SCI.

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

Au niveau locatif, dans un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 89,0 % (méthode Aspim) et 86,2 % sur l'exercice 2021.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a régulièrement exposé le déroulé du plan d'action visant à intensifier les arbitrages sur les années 2021/2023 et à améliorer le résultat de la SCPI en cédant dans un premier temps les actifs susceptibles de générer des plus-values puis dans un second temps les actifs plus matures. L'accélération de ce plan d'arbitrage sur l'année 2021 a permis de céder plus d'actifs que prévu et de réaliser des plus-values supplémentaires. Le Conseil de surveillance se réjouit du bon déroulement de ce plan d'action et suivra attentivement son évolution qui permettra de maximiser le potentiel de distribution de ces plus-values par la SCPI et d'en réinvestir le produit dans des actifs immobiliers de dernière génération.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2021, à 1 167 509 540,43 euros, dont 983 708 634,90 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et 183 800 905,53 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 1 188 086 536,44 euros contre 1 198 783 624,42 euros en 2020, soit, ramenée par part, une augmentation de 0,60 % à 304,82 euros contre 302,99 euros en 2020, compte tenu de la réduction du nombre de parts.

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

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 9 mars 2022, en présence du commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2021. 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 2021 de 37 368 672,71 euros, correspondant à un résultat par part en jouissance de 9,51 euros. Le dividende versé a été de 11,40 euros par part, soit un taux de distribution de 4,00 %, dont une distribution de réserves de plus-values de 3,24 euros par part.

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.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2021 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 pendant cette période de crise sanitaire.

Pour le conseil de surveillance
de Crédit Mutuel Pierre 1,
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 2021 - 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 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 596 339 991,00 euros et un bénéfice net de 37 368 672,71 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 37 368 672,71 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 17 536 441,01 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 54 905 113,72 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 32 109 166,65 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 22 795 947,07 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

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 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 887 010 691,60 euros, soit 227,58 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 006 877 409,44 euros, soit 258,33 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 188 086 536,44 euros, soit 304,82 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, à hauteur de 12 638 011,62 euros.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

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 2021 à 2 627 022,00 euros, soit 1,37 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150 € 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 2022.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

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

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1
FranceSCPI.com

10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**882 951 053,99**	**983 708 634,90**	**874 766 220,43**	**997 987 212,80**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	834 091 721,68	943 202 716,78	829 484 179,93	960 440 183,64
Immobilisations en cours	48 859 332,31	40 505 918,12	45 282 040,50	37 547 029,16
Provisions liées aux placements immobiliers	**(3 229 606,82)**	**(167 494,00)**	**(1 862 854,31)**	**(167 494,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(3 062 112,82)		(1 695 360,31)	
Provisions pour risques et charges	(167 494,00)	(167 494,00)	(167 494,00)	(167 494,00)
Titres financiers contrôlés	**167 753 881,42**	**183 800 905,53**	**154 628 280,47**	**165 539 625,04**
Immobilisations financières contrôlées	167 753 881,42	183 800 905,53	154 628 280,47	165 539 625,04
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**1 047 475 328,59**	**1 167 342 046,43**	**1 027 531 646,59**	**1 163 359 343,84**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passif d'exploitation	**460 251,27**	**460 251,27**	**422 022,86**	**422 022,86**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	460 251,27	460 251,27	422 022,86	422 022,86
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**22 336 520,46**	**22 336 520,46**	**21 147 480,78**	**21 147 480,78**
Locataires et comptes rattachés	6 556 404,39	6 556 404,39	7 699 738,34	7 699 738,34
Provisions pour dépréciation des créances	(2 587 374,07)	(2 587 374,07)	(2 450 666,42)	(2 450 666,42)
Autres créances	18 367 490,14	18 367 490,14	15 898 408,86	15 898 408,86
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**19 131 860,71**	**19 131 860,71**	**7 031 451,30**	**7 031 451,30**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	2 743 908,00	2 743 908,00	6 381 086,00	6 381 086,00
Autres disponibilités	16 387 952,71	16 387 952,71	650 365,30	650 365,30
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**41 928 632,44**	**41 928 632,44**	**28 600 954,94**	**28 600 954,94**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(202 606 695,23)**	**(202 606 695,23)**	**(174 778 628,40)**	**(174 778 628,40)**
Dettes financières	(159 037 029,64)	(159 037 029,64)	(133 771 973,95)	(133 771 973,95)
Dettes d'exploitation	(10 955 049,87)	(10 955 049,87)	(10 023 019,01)	(10 023 019,01)
Dettes diverses	(32 614 615,72)	(32 614 615,72)	(30 983 635,44)	(30 983 635,44)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(202 606 695,23)**	**(202 606 695,23)**	**(174 778 628,40)**	**(174 778 628,40)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	227 590,83	227 590,83	61 541,59	61 541,59
Produits constatés d'avance	(14 165,03)	(14 165,03)	(114 205,45)	(114 205,45)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**213 425,80**	**213 425,80**	**(52 663,86)**	**(52 663,86)**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**887 010 691,60**		**881 301 309,27**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**1 006 877 409,44**		**1 017 129 006,52**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital	**605 340 675,00**		**(9 000 684,00)**	**596 339 991,00**
Capital souscrit	605 340 675,00		(9 000 684,00)	596 339 991,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**258 231 199,05**		**(5 787 662,03)**	**252 443 537,02**
Prime d'émission	187 482 952,16		(7 765 296,00)	179 717 656,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(73 155 504,62)		182 902,37	(72 972 602,25)
Ecarts sur remboursements de parts	9 348 998,95		1 794 731,60	11 143 730,55
Prime de fusion	143 243 318,04			143 243 318,04
Prélèvement sur prime de fusion	(8 688 565,48)			(8 688 565,48)
Ecart de réévaluation	**7 623 300,58**		**(840 537,29)**	**6 782 763,29**
Ecart de réévaluation	7 623 300,58		(840 537,29)	6 782 763,29
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(7 430 306,37)**		**16 078 759,59**	**8 648 453,22**
Réserves				
Report à nouveau	**19 592 692,79**	**(2 056 251,78)**		**17 536 441,01**
Résultat de l'exercice	**(2 056 251,78)**	**2 056 251,78**	**5 259 506,06**	**5 259 506,06**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	43 466 225,39	(43 466 225,39)	37 368 672,71	37 368 672,71
Acomptes sur distribution	(45 522 477,17)	45 522 477,17	(32 076 922,23)	(32 076 922,23)
Prélèvement libératoire payé pour compte			(32 244,42)	(32 244,42)
TOTAL GÉNÉRAL	**881 301 309,27**		**5 709 382,33**	**887 010 691,60**

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

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1
FranceSCPI.com

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers	47 765 426,95	49 087 292,48
Charges facturées	17 502 454,40	19 612 149,21
Produits des participations contrôlées	7 862 943,11	8 166 869,75
Produits annexes	309 460,34	822 824,17
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**73 440 284,80**	**77 689 135,61**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 502 454,40	19 612 149,21
Travaux de gros entretiens	107 763,51	408 913,44
Charges d'entretien du patrimoine locatif	768 956,85	804 066,99
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 199 222,12	800 020,02
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	11 277 780,05	5 682 513,92
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**31 856 176,93**	**27 307 663,58**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**41 584 107,87**	**50 381 472,03**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	654 386,67	18 440,00
Reprises de provisions d'exploitation	680 864,59	938 471,55
Transfert de charges d'exploitation	6 676 649,81	1 079 897,09
Reprises de provisions pour créances douteuses	644 926,40	780 096,83
Reprises de provisions pour autres créances		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**8 656 827,47**	**2 816 905,47**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	4 888 909,37	5 142 029,36
Charges d'exploitation de la société	147 356,98	215 473,48
Diverses charges d'exploitation	2 999 601,45	509 519,42
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 506 966,61	2 050 349,88
Dotations aux provisions d'exploitation		7 309,00
Dépréciations des créances douteuses	781 634,05	826 635,78
TOTAL II : Charges d'exploitation	**11 324 468,46**	**8 751 316,92**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(2 667 640,99)**	**(5 934 411,45)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	306 193,02	
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	477 005,10	695 697,73
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**783 198,12**	**695 697,73**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	2 172 630,07	1 606 525,67
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**2 172 630,07**	**1 606 525,67**
Résultat financier C = (I - II)	**(1 389 431,95)**	**(910 827,94)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	114 476,04	253 067,82
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**114 476,04**	**253 067,82**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	272 838,26	323 075,07
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**272 838,26**	**323 075,07**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(158 362,22)**	**(70 007,25)**
Résultat net (A+B+C+D)	**37 368 672,71**	**43 466 225,39**

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1
FranceSCPI.com

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

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

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2020, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2021 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2021 des immeubles locatifs : 1 272 929 834,90 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2021, pour un montant total de 5 357 983,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 2 627 022,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 2 730 961,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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.

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

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 2021, la provision pour gros entretiens s'élève à 3 062 112,82 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces évènements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 s'est également ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français. A ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	728 758 949,52	815 545 904,32	716 272 530,72	814 400 274,21
Commerces	100 531 456,75	123 069 695,73	102 668 893,11	132 031 968,59
Logistique et locaux d'activités	4 801 315,41	4 587 116,73	10 542 756,10	14 007 940,85
Total	**834 091 721,68**	**943 202 716,78**	**829 484 179,93**	**960 440 183,64**
Immobilisations en cours				
Bureaux	48 859 332,31	40 505 918,12	45 282 040,50	37 547 029,16
Commerces				
Logistique et locaux d'activités				
Total	**48 859 332,31**	**40 505 918,12**	**45 282 040,50**	**37 547 029,16**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**167 753 881,42**	**183 800 905,53**	**154 628 280,47**	**165 539 625,04**
Total général	**1 050 704 935,41**	**1 167 509 540,43**	**1 029 394 500,90**	**1 163 526 837,84**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisation locatives au 31/12/2020		**874 766 220,43**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2020		**829 484 179,93**
Acquisitions et Mouvements		**23 086 496,33**
LEVALLOIS-PERRET - 20/22 Rue Marius Aufan	23 051 400,00	
SEVRES - 7 Avenue de la Cristallerie	35 096,33	
Cessions		**(31 981 698,91)**
SCHILTIGHEIM - 4 Rue de la Haye	(8 032 000,00)	
ALFORTVILLE - 10 Allée Jean-Baptiste Preux	(5 640 614,00)	
LILLE - 27 Bis Rue du Vieux Faubourg	(4 312 726,02)	
GENNEVILLIERS - 9 Allée des Barbanniers	(3 803 393,83)	
LYON - 1 Cours Albert Thomas	(3 673 673,50)	
REIMS - 28 Boulevard Joffre	(1 381 364,73)	
PARIS - 43/45 Rue Guy Moquet	(1 272 797,00)	
NANTES - 1/3 Boulevard Salvador Allende	(1 061 202,77)	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 121 Rue du Château	(987 196,22)	
LYON - 9 Rue Denis	(941 982,00)	
ARGENTEUIL - 141 A 145 Rue Michel Carré - 9 Avenue du Marais	(852 748,84)	
LILLE - 28 Rue de Roubaix	(22 000,00)	
Travaux de restructuration		**12 371 511,43**
PARIS - 47 Rue d'Enghien	7 153 233,43	
PARIS - 5/9 Rue Feydeau	2 034 809,24	
COURBEVOIE - 16/32 Rue Henri Régnault	1 351 746,59	
PARIS - 199 Rue Championnet	882 991,44	
MASSY - 14/16 Avenue Carnot	710 039,58	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 45 Rue Abel Gance	420 769,00	
NANTERRE - 61 Avenue Jules Quentin	247 882,15	
SEVRES - 7 Avenue de la Cristallerie	236 816,67	
LYON - 1 Cours Albert Thomas	(4 050,00)	
GENNEVILLIERS - 9 Allée des Barbanniers	(662 726,67)	
Acquisitions de climatisations		**602 514,64**
Renouvellements de climatisations existantes		**3 256 390,48**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(3 256 390,48)**
Agencements, Aménagements, Installations 2021		**1 198 627,96**
Nouveaux agencements	3 361 477,43	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	2 113 213,16	
Cessions d'agencements de l'exercice	(2 103 886,94)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(2 172 175,69)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2021		**(669 909,70)**
Dotations de l'exercice	(1 852 579,94)	
Reprises de l'exercice	1 182 670,24	
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2021		**834 091 721,68**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2020		**45 282 040,50**
Acquisitions de VEFA		**19 705 951,81**
COURBEVOIE - 16-32 Rue Henri Régnault	10 348 342,06	
MONTPELLIER - 967 à 985 Avenue De Boirargues	6 756 800,00	
NANTERRE - 61 Avenue Jules Quentin (V1 V2)	2 600 809,75	
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(16 128 660,00)**
LEVALLOIS-PERRET - 20/22 Rue Marius Aufan	(16 128 660,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2021		**48 859 332,31**
Immobilisation locatives au 31/12/2021		**882 951 053,99**

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1
FranceSCPI.com

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

Titres financiers contrôlés au 31/12/2020		**154 628 280,47**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020		**154 628 280,47**
Acquisitions et mouvements		**13 125 600,95**
LF Germany Office 2	976,57	
LF Carré Daumesnil	555 236,64	
LF Jazz	452 826,90	
LF Axialys	63 214,20	
LF Grand Lyon	11 683 795,50	
LF Panside	86 322,32	
LF Prisme	289 800,70	
LF Offenbach	505 167,92	
LF Smart Up	(511 739,80)	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021		**167 753 881,42**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2021		**167 753 881,42**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2020		**422 022,86**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2020		**422 022,86**
Fonds de roulement versés aux syndics	78 915,23	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(40 686,82)	
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2021		**460 251,27**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2021		**460 251,27**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF CARRE DAUMESNIL	433 743	88 048 181,39	101 558 498,31	21 687 150,00	1 962 623,02	26,99%	29 239 486,64
LF GERMANY OFFICE 2	229 988	203 587 793,11	239 220 951,99	45 997 600,00	2 609 646,35	0,00%	1 576,57
LF SMART UP	245 168	56 557 399,94	81 395 168,24	24 516 800,00	(2 361 882,72)	5,00%	4 134 222,87
LF CROSSROADS	72 202	60 087 556,20	62 575 995,25	57 150 335,39	2 936 668,67	9,00%	6 537 143,00
LF AXIALYS	162 090	74 802 778,60	88 175 937,79	16 209 000,00	2 885 716,56	15,00%	12 189 514,20
LF MAILLOT 2000	73 810	68 108 256,78	86 542 516,29	7 381 000,00	2 116 801,96	17,00%	12 532 870,00
SCI ALLGAU	68 300	61 798 015,02	76 401 595,68	6 830 000,00	(221 010,01)	17,00%	12 125 000,00
LF ENERGIE +	1 016 655	98 089 571,65	159 898 983,82	10 166 550,00	3 897 470,44	6,00%	9 751 586,00
LF GRAND LYON	303 368	150 108 294,60	156 193 660,92	30 336 800,00	2 692 076,77	25,00%	38 363 559,59
LF JAZZ	162 930	29 066 329,00	49 104 427,96	8 146 500,00	949 277,93	15,01%	5 966 963,98
LF MULTI BBQ	186 414	28 053 335,16	35 656 220,82	9 320 700,00	1 883 713,34	15,02%	6 330 593,66
LF OFFENBACH	245 213	207 280 610,88	391 225 349,92	49 042 600,00	1 728 651,29	7,00%	18 111 001,17
LF PANSIDE	176 439	32 074 215,20	62 852 711,04	8 821 950,00	1 574 606,26	15,01%	6 814 494,58
LF PRISME	147 511	27 053 553,61	50 484 095,64	7 375 550,00	1 351 126,70	15,01%	5 655 869,16
TOTAL							**167 753 881,42**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros)	Compte à compte 2021* (euros)	Dotation 2021 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	16 333 611,00	2 522 489,64	(1 852 579,94)	17 003 520,70

* 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 31/12/2020 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2021 (euros)	Compte à compte 2021 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		(654 386,67)		654 386,67	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)
Pour gros entretiens	1 695 360,31	2 199 222,12	680 864,59	151 605,02	3 062 112,82
Pour risques et charges	167 494,00				167 494,00
Pour créances douteuses	2 450 666,42	781 634,05	644 926,40		2 587 374,07
Total	**4 313 520,73**	**2 980 856,17**	**1 325 790,99**	**151 605,02**	**5 816 980,89**

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2020	**(7 623 300,58)**
Reprises de l'exercice	840 537,29
Total au 31/12/2021	**(6 782 763,29)**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	**43 466 225,39**
Report à nouveau 2020	19 592 692,79
Total distribuable	**63 058 918,18**
Distribution 2020	**45 522 477,17**
Report à nouveau après affectation du résultat	**17 536 441,01**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	617 088,12
Locataires et comptes rattachés	134 232,11
Autres dettes d'exploitation	6 405 769,21
Intérêts courus à payer	340 901,88
Total	**7 497 991,32**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	625 521,43
Autres créances d'exploitation	9 021 050,50
Intérêts courus à recevoir	66 346,55
Total	**9 712 918,48**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 208 707,63
Locataires : factures à établir	625 521,43
Locataires : créances douteuses	3 722 175,33
Total	**6 556 404,39**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	20 770,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

CARPA - Affaire locataire ANDREA Protocole de résiliation	250 000,00
Apurement comptes propriétés vendues	22 823,76
Rompus	14,50
Total	**272 838,26**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Assurance MAF 19/04/21 complément jugement du 12/06/20 Sinistre incendie - ILEO BOULOGNE-BILLANCOURT	48 174,71
Apurement comptes propriétés vendues	54 269,50
Rémunérations co gérants SCI	12 000,00
Rompus	31,83
Total	**114 476,04**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2021	**6 381 086,00**
Variation au cours de l'exercice	(3 637 178,00)
Solde disponible au 31/12/2021	**2 743 908,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	1 300 272,63
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	-
Nantissements de parts sociales	-
Hypothèques	177 069 197,23

Dettes promoteurs hors bilan	
Le Watt - COURBEVOIE	9 178 529,46
Marius Aufan - LAVALLOIS-PERRET	46 679 628,30
Abel Gance - BOULOGNE BILLANCOURT	6 046 037,50
Le Prism - MONTPELLIER	12 162 240,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
4-6 place de la Mairie - 91830 LE COUDRAY MONTCEAUX	Commerces	23/12/21	450 000,00 €
54 route de Sartrouville - 1 rue des Merlettes - 78230 LE PECQ	Bureaux	28/09/21	3 680 000,00 €
163-169 avenue Geroges Clémenceau / 42-50 avenue des Champs Pierreux - 92000 NANTERRE	Bureaux	10/12/21	5 322 207,00 €
PERIPOLE 2 - 10 avenue du Val de Fontenay - 94120 FONTENAY SOUS BOIS	Bureaux	07/12/21	15 025 000,00 €
Le Central II - NOISY LE GRAND	Bureaux	27/10/21	1 800 000,00 €

Promesses d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
299 rue du Général de Gaulle - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Bureaux	14/10/21	16 980 000,00 €

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Logistique et locaux d'activités							
Domaine de Pissaloup - Bât B - Rond point de l'Epine des Champs - 78990 ELANCOURT	01/01/2016	100,00 %	1 201,15	1 481 315,41		1 481 315,41	1 481 315,41
3 impasse Dumur 92110 CLICHY	03/10/2007	100,00 %	1 331,13	3 320 000,00		3 320 000,00	3 320 000,00
10 Allée Jean-Baptiste Preux 94140 ALFORTVILLE	14/11/2001	100,00 %					5 741 440,69
Total Logistique et locaux d'activités			**2 532,28**	**4 801 315,41**		**4 801 315,41**	**10 542 756,10**
Bureaux							
Le Décisium - Bât A1 - 1 rue du Mahatma Gandhi 13100 AIX-EN PROVENCE	01/01/2016	100,00 %	1 065,98	1 765 309,76		1 765 309,76	1 765 309,76
Skyline 1 - Borderouge 36 boulevard André Netwiller - 31000 TOULOUSE	15/01/2020	100,00 %	2 164,10	8 580 000,00	393 543,35	8 973 543,35	8 960 122,45
25 avenue Gaspard Coriolis 31100 TOULOUSE	21/07/2008	100,00 %	6 643,71	13 000 000,00	474 406,07	13 474 406,07	13 531 869,85
Le Péri-Est 2-4 rue de La Tuilerie - 31130 BALMA	14/11/2001	100,00 %	1 271,50	726 487,38	175 527,73	902 015,11	852 211,91
Parc Activités St Martin 9 rue Alain Fournier - 31300 TOULOUSE	19/07/2012	30,00 %	1 759,92	5 698 241,10		5 698 241,10	5 698 241,10
Star Park B 17 rue Marius Terce - 31300 TOULOUSE	25/06/2007	100,00 %	2 671,00	5 993 700,00		5 993 700,00	5 993 700,00
Star Park A 17 rue Marius Terce - 31300 TOULOUSE	19/07/2005	100,00 %	2 689,30	4 391 116,81	133 472,27	4 524 589,08	4 524 589,08
Le Plaza - 185 boulevard du Maréchal Leclerc 33000 BORDEAUX	01/07/2003	100,00 %	2 767,67	3 563 552,37	16 651,08	3 580 203,45	3 588 168,39
Le Marivaux 11-17 rue Condillac - 33000 BORDEAUX	06/11/1997	100,00 %	1 286,86	1 682 806,61	391 461,03	2 074 267,64	2 074 267,64
Haut Lévèque Bât 22 25 avenue Léonard de Vinci - 33600 PESSAC	14/11/2001	100,00 %	917,60	1 082 388,00	3 988,21	1 086 376,21	1 086 376,21
Le Mondial 219 rue le Titien - 34000 MONTPELLIER	26/05/2004	100,00 %	1 957,00	3 287 285,56	97 962,46	3 385 248,02	3 322 140,78
le Telinvest 16 rue Henri Barbusse - 38100 GRENOBLE	22/10/2007	100,00 %	2 784,00	5 034 537,00		5 034 537,00	5 034 537,00
Le Carnot 12 avenue Carnot - 44000 NANTES	01/01/2016	100,00 %	1 690,32	3 503 330,39	91 215,12	3 594 545,51	3 594 545,51
Salorges 2 1/3 boulevard Salvador Allende - 44000 NANTES	06/11/1997	100,00 %					1 061 202,82
28 Rue de Roubaix 59000 LILLE	02/06/2016	100,00 %					22 000,00
Vieux Faubourg 27 bis rue du Vieux Faubourg - 59000 LILLE	06/11/1997	100,00 %					5 055 785,00
Le National 54-56-58 rue Nationale - 59000 LILLE	06/11/1997	100,00 %	1 006,31	1 814 143,00		1 814 142,98	1 821 547,17
Château Blanc, Bât. B et C 4 allée du Château Blanc - 59290 WASQUEHAL	12/05/2004	100,00 %	7 736,03	12 079 115,36	208 024,07	12 287 139,43	12 264 669,43
Parc de la Haute Borne Bât 6 10 rue Héloïse - 59491 VILLENEUVE-D'ASCQ	01/01/2016	100,00 %			9 459,75	9 459,75	9 459,75
Wood Park - Parc d'affaires du Château rouge 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	16/01/2018	80,00 %	3 412,80	10 727 200,00	8 835,50	10 736 035,50	10 738 563,88
6 rue de Copenhague 67300 SCHILTIGHEIM	17/12/2007	100,00 %	2 032,00	3 832 006,00	163 000,00	3 995 006,00	3 832 006,00
SXB2 4 rue de la Haye - 67300 SCHILTIGHEIM	17/02/2003	100,00 %					8 036 348,56

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON	30/06/2008	100,00 %	10 420,00	12 400 000,00	831 886,18	13 231 886,18	13 316 043,19
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	13/11/2007	32,50 %	5 463,93	21 508 178,45	352 513,64	21 860 692,09	21 650 565,58
1 cours Albert Thomas 69003 LYON	06/11/1997	100,00 %					3 769 999,35
9 rue Denis 69008 LYON	14/11/2001	100,00 %					947 552,00
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	19/04/2012	25,00 %			(1 063,93)	(1 063,93)	2 130,70
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS	30/09/2004	49,00 %	3 323,43	19 428 718,87	8 595 738,25	28 024 457,12	25 962 283,68
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	30/03/1987	100,00 %	900,39	4 390 208,36	405 006,48	4 795 214,84	4 780 370,04
La Suite 47 Rue d'Enghien - 75010 PARIS	06/11/2017	100,00 %	2 398,04	10 587 458,81	9 688 054,43	20 275 513,24	13 122 279,81
45 rue de Paradis 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	3 496,90	8 871 715,17	1 270 976,20	10 142 691,37	10 238 288,83
32 rue de Chabrol 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	2 622,44	7 896 759,75		7 896 759,75	7 896 759,75
Héron Building - 6e étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	01/07/1999	100,00 %	559,94	2 058 062,00	154 139,12	2 212 201,12	2 252 605,65
18-20 rue Edouard Jacques 75014 PARIS	23/04/2003	100,00 %	782,36	2 626 456,40	132 267,52	2 758 723,92	2 626 456,40
Héron Building - 6e étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	02/01/1980	100,00 %	597,00	2 134 286,00	147 043,96	2 281 329,96	2 311 857,80
Héron Building - 12e étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	01/01/2016	50,00 %	670,00	3 871 802,81		3 871 802,81	3 871 802,81
65 rue Chardon Lagache 75016 PARIS	21/06/1979	100,00 %	486,70	1 097 633,00	6 566,35	1 104 199,35	1 097 633,00
Maillot 2000 - 4/5/7e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	20/02/2008	50,00 %	1 475,50	10 233 500,00	13 443,85	10 246 943,85	10 253 769,83
L'Orée des Batignolles 115 rue Cardinet - 75017 PARIS	06/11/1997	100,00 %	1 050,06	3 181 762,86	989 182,83	4 170 945,69	4 170 945,69
La Condamine 73-75 rue la Condamine - 75017 PARIS	01/01/2016	25,00 %	1 120,38	9 594 683,37	18 273,00	9 612 956,37	9 612 956,37
199 rue Championnet 75018 PARIS	06/11/1997	33,00 %	1 239,61	1 641 003,41	1 555 377,96	3 196 381,37	2 313 389,93
17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	01/01/2016	34,00 %	624,89	2 179 061,17		2 179 061,17	2 179 061,17
114 avenue de Flandres 75019 PARIS	01/01/2016	100,00 %	1 730,95	6 706 285,58		6 706 285,58	6 706 285,58
Vélizy Valley Bât Ariane - 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00 %	1 420,60	4 400 000,00	71 655,54	4 471 655,54	4 484 465,96
Vélizy Valley Bât. Avenir - 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	06/11/1997	33,00 %	662,61	1 358 321,00	254 433,60	1 612 754,60	1 612 754,60
Le Stephenson - 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE BRETONNEUX	06/11/1997	53,00 %	10 245,55	16 519 102,29	10 308 573,31	26 827 675,60	26 889 585,15
Le Toronto Parc Saint-Laurent 54 route de Sartrouville - 78230 LE PECQ	01/01/2016	100,00 %	2 898,82	4 596 012,94	366 258,34	4 962 271,28	5 023 481,46
Le Prisme 1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT	12/12/2002	100,00 %	4 631,50	9 057 778,01	1 512 311,08	10 570 089,09	10 570 089,09
Domaine de Pissaloup Bât A - Rond point de l'Epine des Champs - 78990 ELANCOURT	01/01/2016	100,00 %	1 500,70	1 853 209,35		1 853 209,35	1 853 209,35
Le Campus zone nord 102 rue de Paris - 91300 MASSY	16/05/2008	50,00 %	6 796,89	33 494 116,70	830 506,28	34 324 622,98	34 291 160,24
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	29/02/2008	30,00 %	2 286,33	8 588 873,70	1 131 460,75	9 720 334,45	9 011 149,20
Le Vectorial - 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %	8 045,70	25 754 105,66	598 599,32	26 352 704,98	26 104 822,83
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro - 92000 NANTERRE	31/08/2006	30,00 %	5 742,00	29 493 263,04	8 247 722,59	37 740 985,63	37 740 985,63

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Le Carillon - 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	32,50 %	5 864,59	40 372 556,97	1 760 475,40	42 133 032,37	42 411 837,52
Parc des Fontaines - Bât. C - 163-169 avenue Georges Clémenceau - 92000 NANTERRE	02/06/2004	100,00 %	4 085,06	12 537 000,00	12 481,34	12 549 481,34	12 552 813,34
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	25,00 %	1 554,37	9 090 250,00	504 180,53	9 594 430,53	9 173 661,53
Akoya 1 - 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	20,00 %	908,74	10 404 076,00	2 027,66	10 406 103,66	10 405 089,66
Ileo - Horizon Seine - 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 360,73	30 092 254,43	13 767 510,72	43 859 765,15	43 305 417,22
Le Métropole - 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	06/11/1997	85,00 %	1 260,77	4 705 341,95	92 285,44	4 797 627,39	4 726 359,03
121 rue du Château 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	100,00 %					987 196,22
Ipso Facto 21-23 rue de la Vanne - 92120 MONTROUGE	03/10/2014	34,00 %	4 843,64	25 926 642,20	996 810,78	26 923 452,98	26 980 489,37
Le Kubik 9 allée des Barbanniers - 92230 GENNEVILLIERS	06/11/1997	60,00 %					4 546 958,88
20/22 rue Marius Aufan 92300 LEVALLOIS- PERRET	20/12/2019	60,00 %	1 843,26	23 059 800,00		23 059 800,00	16 137 060,00
Le Malesherbes - 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	30,00 %	3 048,65	14 380 242,00	334 853,96	14 715 095,96	14 760 674,09
Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SEVRES	30/06/2003	25,00 %	4 268,83	16 102 436,89	9 547 508,88	25 649 945,77	25 286 385,03
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	35,00 %			1 994 316,61	1 994 316,61	627 785,44
Front Office - 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	20,00 %	4 694,80	21 452 000,00	687 962,69	22 139 962,69	21 975 423,85
Le Central II 470 clos de la Courtine - 93160 NOISY-LE-GRAND	06/11/1997	100,00 %	1 144,00	729 055,77		729 055,77	729 055,77
Plaine Espace - 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA-PLAINE-ST-DENIS	16/11/2004	100,00 %	6 463,56	18 240 328,88	750 729,84	18 991 058,72	19 051 656,83
21 rue des Bretons 93210 LA-PLAINE-ST-DENIS	29/01/2003	100,00 %	1 746,92	4 774 587,00		4 774 587,00	4 774 587,00
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne - 93400 SAINT-OUEN	01/01/2016	5,00 %	796,40	4 500 000,00	13 685,58	4 513 685,58	4 500 000,00
Le Tropical 18 place des Nymphéas - 93420 VILLEPINTE	02/06/2005	100,00 %	6 408,10	11 000 000,00	4 355 176,94	15 355 176,94	15 427 361,94
Le Baudran 21-37 rue de Stalingrad - 94110 ARCUEIL	14/11/2001	100,00 %	5 154,00	7 828 891,64	2 762 697,24	10 591 588,88	9 428 413,30
Péripole 2 - 2e étage - 10 av. du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2016	100,00 %	1 493,18	3 715 728,90	98 361,79	3 814 090,69	3 825 186,38
Péripole 2 - 1er et 3e étage - 10 av. du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	06/11/1997	100,00 %	1 903,26	2 210 511,00	855 852,42	3 066 363,42	3 080 506,15
Péripole 2 - 5e étage - 10 av. du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	06/11/1997	100,00 %	702,92	853 714,00	331 979,93	1 185 693,93	1 196 001,81
Le Panoramique 5 avenue de Verdun - 94200 IVRY-SUR-SEINE	22/05/1989	100,00 %	4 725,40	6 947 915,21	584 077,59	7 531 992,80	7 616 244,31
10-12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	21/05/1992	50,00 %	1 742,25	5 242 400,00	90 942,69	5 333 342,69	5 312 249,93
Le Millenium - 13 avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	14/11/2001	100,00 %	2 472,19	5 791 995,64	8 688,80	5 800 684,44	5 866 159,86
Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carre - 95000 ARGENTEUIL	06/11/1997	100,00 %	469,10	453 604,76	42 014,26	495 619,02	1 363 269,42
Le Thalès 141-145 rue Michel Carre - 95100 ARGENTEUIL	06/11/1997	100,00 %	3 400,00	4 725 919,00	565 568,01	5 291 487,01	5 291 487,01
Parc Technologique Barajas Calle San Severo 12 - ES 28042 MADRID	06/11/1997	100,00 %	1 253,20	1 537 856,87		1 537 856,87	1 537 856,87
Total bureaux			**205 657,21**	**638 950 287,15**	**89 808 662,37**	**728 758 949,52**	**716 272 530,72**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Commerces							
Les Portes de l'Arenas 455 promenade des Anglais - 06200 NICE	06/11/1997	100,00 %	402,48	234 320,04	337,67	234 657,71	234 821,09
61 route de Bayonne 31000 TOULOUSE	06/11/1997	100,00 %	857,09	686 020,00	69 000,00	755 020,00	755 020,00
Grand Frais Route de Crémieu - 38230 TIGNIEU-JAMEYZIEU	30/06/2015	100,00 %	1 856,80	2 777 492,00		2 777 492,00	2 777 492,00
Les Promenades 28 boulevard Joffre - 51100 REIMS	06/11/1997	100,00 %					1 395 363,61
Carrefour Market 71 rue du Général Leclerc - 59510 HEM	27/12/2011	100,00 %	2 890,00	2 921 565,89		2 921 565,89	2 921 565,89
Carrefour Market Rue de l'église de Berguette - 62330 ISBERGUES	27/12/2011	100,00 %	2 958,00	2 233 966,04		2 233 966,04	2 233 966,04
Carrefour Market ZAE du Moulin à Huile - D 231 - 62340 GUINES	27/12/2011	100,00 %	3 436,00	3 080 676,67		3 080 676,67	3 080 676,67
Carrefour Market - 50 rue Georges Lamiot 62690-AUBIGNY-EN-ARTOIS	01/01/2016	100,00 %	2 589,00	3 109 278,16		3 109 278,16	3 109 278,16
Rue Alfred Leroy 62700 BRUAY-LA-BUISSIERE	13/06/1979	100,00 %	325,00	304 898,00		304 898,00	304 898,00
3 avenue du Roussillon 63170 AUBIERE	06/11/1997	100,00 %	1 072,70	807 980,00		807 980,00	807 980,00
Carrefour Market Route du Stade - 65400 ARGELES-GAZOST	27/12/2011	100,00 %	4 999,00	3 731 372,17		3 731 372,17	3 731 372,17
Carrefour Market Boulevard Louis Pradel - 69330 JONAGE	27/12/2011	100,00 %	3 183,00	3 857 087,42	809 825,07	4 666 912,49	4 136 024,86
Grand Frais 130 rue de la Mandallaz - 74330 EPAGNY	24/09/2015	100,00 %	1 964,14	2 879 954,00		2 879 954,00	2 879 954,00
9-11 bis rue des Halles - 75001 PARIS	14/11/2001	100,00 %	796,00	1 508 902,80		1 508 902,80	1 508 902,80
4 avenue de Friedland 75008 PARIS	14/11/2001	100,00 %	156,54	582 508,00		582 508,00	582 508,00
16 rue Royale 75008 PARIS	01/01/2016	50,00 %	200,00	5 015 586,35		5 015 586,35	5 015 586,35
56-60 rue de La Pompe 75016 PARIS	08/06/2004	100,00 %	1 381,61	3 907 660,00		3 907 660,00	3 907 660,00
43-45 rue Guy Moquet 75017 PARIS	14/11/2001	100,00 %					1 272 797,00
1-11 allée des Palombes 77185 LOGNES	29/06/2004	67,00 %	9 488,02	12 288 221,37		12 288 221,37	12 288 221,37
Grand Frais 9 bis rue Jean Monnet - 77410 CLAYE-SOUILLY	30/06/2015	100,00 %	2 181,00	4 933 569,00		4 933 569,00	4 933 569,00
Grand Frais 34 rue Amédée Gordini - 87280 LIMOGES	24/09/2015	100,00 %	1 954,54	2 917 985,00		2 917 985,00	2 917 985,00
Castorama Rue des 44 arpents - 91100 VILLABE	02/03/2010	58,00 %	9 545,52	16 312 254,90		16 312 254,90	16 312 254,90
Jardiland Rue des 44 Arpents - 91100 VILLABE	02/03/2010	58,00 %	4 625,09	5 010 033,90		5 010 033,90	5 010 033,90
Rue Jeanne Pinnet 91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	27/12/2011	100,00 %	4 280,00	6 094 440,05		6 094 440,05	6 094 440,05
4-6 place de la Mairie 91830 LE-COUDRAY-MONTCEAUX	01/01/2016	100,00 %	155,20	591 685,14		591 685,14	591 685,14
44 avenue de la République 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00 %	290,89	1 314 538,00		1 314 538,00	1 314 538,00
149 avenue de la République 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00 %	184,22	876 330,00		876 330,00	876 330,00
3 rue de la Station 92600 ASNIERES SUR SEINE	01/01/2016	100,00 %	4 415,50	9 565 634,72		9 565 634,72	9 565 634,72
13-19 boulevard Marcel Sembat 93200 SAINT-DENIS	01/01/2016	100,00 %	135,89	676 766,78		676 766,78	676 766,78
1 place du Général Leclerc 94160 SAINT-MANDÉ	01/01/2016	100,00 %	321,12	1 431 567,61		1 431 567,61	1 431 567,61
Total commerces			**66 644,36**	**99 652 294,01**	**879 162,74**	**100 531 456,75**	**102 668 893,11**

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1
FranceSCPI.com

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Immobilisations en cours							
Le Prism - 967 à 985 avenue de Boirargues 34000 MONTPELLIER	10/11/2021	100,00 %	4 600,00	6 756 800,00		6 756 800,00	
Le Vectorial - 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %		2 600 809,75		2 600 809,75	
20/22 rue Marius Aufan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	60,00 %		8 400,00		8 400,00	
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	35,00 %	3 846,57	39 493 322,56		39 493 322,56	29 144 980,50
Total immobilisations en cours			**8 446,57**	**48 859 332,31**		**48 859 332,31**	**45 282 040,50**
Total général			**283 280,43**	**792 263 228,88**	**90 687 825,11**	**882 951 053,99**	**874 766 220,43**

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

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

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

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

SCI / autres sociétés à prépondérance immobilières	% de détention
LF CARRE DAUMESNIL	26,99 %
LF GERMANY OFFICE 2	0,00 %
LF SMART UP	5,00 %
LA FRANÇAISE CROSSROADS	9,00 %
LF AXIALYS	15,00 %
LF MAILLOT 2000	17,00 %
ALLGÄU	17,00 %

SCI / autres sociétés à prépondérance immobilières	% de détention
LF ENERGIE +	6,00 %
LF GRAND LYON	25,00 %
LF JAZZ	15,01 %
LF MULTI BBQ	15,02 %
LF OFFENBACH	7,00 %
LF PANSIDE	15,01 %
LF PRISME	15,01 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Hôtels, tourisme, loisirs							
Center Parcs Allgäu Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH IM ALLGÄU	26/10/2016	100,00%	29 184,70	92 640 205,00		92 640 205,00	95 242 808,00
Total SCI ALLGÄU			**29 184,70**	**92 640 205,00**	**0,00**	**92 640 205,00**	**95 242 808,00**
Bureaux							
Carré Daumesnil 48-56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,40	172 992 131,76		172 992 131,76	174 275 200,90
Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			**20 590,40**	**172 992 131,76**	**0,00**	**172 992 131,76**	**174 275 200,90**
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 - D 20097 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 969,75	57 741 212,29		57 741 212,29	58 462 623,03
Rüttenscheider Straße 1-3 D 45128 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,10	69 735 771,37		69 735 771,37	71 501 427,28
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 81739 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	61 328 093,52		61 328 093,52	61 675 606,67
Am Seestern 5 D 40547 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 866,12	41 943 009,64		41 943 009,64	42 860 225,71
Leinfelden-Echterdingen Ulmer Straße 2-6 - DE 70771 STUTTGART	31/12/2021	100,00 %	14 436,25	54 243 024,73		54 243 024,73	0,00
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			**81 541,22**	**284 991 111,55**	**0,00**	**284 991 111,55**	**234 499 882,69**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Le Smart'Up - 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	143 195 950,79		143 195 950,79	143 590 707,07
Total SCI LF SMART UP			**23 215,40**	**143 195 950,79**	**0,00**	**143 195 950,79**	**143 590 707,07**
Axialys 1 et 2 - 275-276 avenue du Président Wilson - 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	153 117 680,59		153 117 680,59	155 453 418,40
Total SCI LF AXIALYS			**24 324,00**	**153 117 680,59**	**0,00**	**153 117 680,59**	**155 453 418,40**
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	136 653 291,64		136 653 291,64	137 651 559,95
Total SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**	**136 653 291,64**	**0,00**	**136 653 291,64**	**137 651 559,95**
Ampère e+ - 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE-LA DEFENSE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	95 281 423,48		95 281 423,48	93 844 245,44
Total SCI LF ENERGIE +			**14 219,40**	**95 281 423,48**	**0,00**	**95 281 423,48**	**93 844 245,44**
Le Green 241 rue Garibaldi - 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,12	50 265 653,69		50 265 653,69	50 907 819,96
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	52 031 233,20		52 031 233,20	52 570 022,72
les Jardins du Lou 60 Avenue Tony Garnier - 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 236,70	77 744 053,90		77 744 053,90	0,00
Total SCI LF GRAND LYON			**16 236,70**	**77 744 053,90**	**0,00**	**180 040 940,79**	**0,00**
Le Jazz - 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 529,00	60 898 361,29		60 898 361,29	62 423 325,53
Total SCI LF JAZZ			**7 529,00**	**60 898 361,29**	**0,00**	**60 898 361,29**	**62 423 325,53**
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 000,55	17 567 541,72		17 567 541,72	18 044 602,72
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	13 919,42	37 311 956,09		37 311 956,09	38 408 834,74
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	32 865 595,95		32 865 595,95	32 408 469,80
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 727,50	19 440 853,78		19 440 853,78	20 264 467,11
72 West - Bockenheimer Landstraße 72 DE 60314 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 759,14	15 850 373,55		15 850 373,55	15 995 991,37
2 Towers 51 Leipziger Straße 51 - DE 10117 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 934,07	67 664 020,46		67 664 020,46	71 733 663,37
Porticon Presselstraße 17 - DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 130,00	24 070 420,62		24 070 420,62	24 645 243,29
Campus 53 - Ferdinand Happ Straße 53 DE 60314 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 729,80	29 870 031,97		29 870 031,97	30 615 500,19
Mittlerer Pfad 13-15 DE 70499 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	64 327 960,93		64 327 960,93	65 456 760,88
Total SCI LF OFFENBACH			**103 165,89**	**308 968 755,07**	**0,00**	**308 968 755,07**	**317 573 533,47**
Panside (Dockside et Panorama Seine) 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 021,00	74 788 582,70		74 788 582,70	76 452 781,32
Total SCI LF PANSIDE			**10 021,00**	**74 788 582,70**	**0,00**	**74 788 582,70**	**76 452 781,32**
Le Prisme - 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 358,00	62 522 213,58		62 522 213,58	63 349 345,85
Total SCI LF PRISME			**10 358,00**	**62 522 213,58**	**0,00**	**62 522 213,58**	**63 349 345,85**
Commerces							
Centre Commercial Toison d'Or 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	4 974,86	39 649 648,53		39 649 648,53	41 692 342,14
Centre Commercial Alma 35000 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 114,30	35 855 533,40		35 855 533,40	37 797 114,93
Centre Commercial Confluence 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	5 312,61	34 521 045,52		34 521 045,52	36 621 413,31
Centre Commercial So Ouest 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 082,36	23 661 961,87		23 661 961,87	24 385 555,76
Centre commercial Aeroville 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 377,93	22 863 661,50		22 863 661,50	24 209 806,98
Total LF CROSSROADS			**27 862,06**	**156 551 850,81**	**0,00**	**156 551 850,81**	**164 706 233,13**

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Commerces (suite)							
Buffalo Grill Carrefour des 4 Pavillons - 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 771 772,77		1 771 772,77	1 850 577,45
Buffalo Grill 16 rue Jules Michelet - 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	470,70	1 526 849,40		1 526 849,40	1 601 235,38
Buffalo Grill 4 boulevard du Tilsit - 95290 L'ÎSLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	643,50	1 655 845,88		1 655 845,88	1 736 516,40
Buffalo Grill ZAC Maison Neuve - 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 032 335,60		2 032 335,60	2 131 348,17
Buffalo Grill Avenue des Arches Fourchon - 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630,00	1 484 851,78		1 484 851,78	1 557 191,34
Buffalo Grill Chemin des Malettes - 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	515,70	2 389 745,25		2 389 745,25	2 496 036,55
Buffalo Grill - Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 586 097,07		1 586 097,07	1 663 369,56
Buffalo Grill Rue Chanzy - 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 074 624,63		2 074 624,63	2 166 899,96
Buffalo Grill - Rue de Kerelisa 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 619 846,87		1 619 846,87	1 698 763,57
Buffalo Grill Rue Adolphe Laberte - 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	542,70	1 416 602,50		1 416 602,50	1 485 617,42
Buffalo Grill Parc d'activité des Marettes - 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705,00	1 564 348,44		1 564 348,44	1 640 561,32
Buffalo Grill - Au Bon Secours - RN 9 Route d'Espagne - 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494,10	1 921 281,26		1 921 281,26	2 006 736,17
Buffalo Grill 180 route de la Vanne - 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 562 848,53		1 562 848,53	1 638 988,33
Buffalo Grill 22 à 26 rue Gay Lussac - 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629,30	2 889 147,91		2 889 147,91	3 005 742,23
Buffalo Grill rue Pierre Proudhon - 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621,00	1 993 475,93		1 993 475,93	2 087 991,43
Buffalo Grill 43 rue de Keranfurust - 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	523,60	2 398 357,97		2 398 357,97	2 480 798,56
Buffalo Grill rue de La Croix Neuve - 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	509,90	1 062 642,59		1 062 642,59	1 113 028,45
Buffalo Grill 2 rue André Citroën - 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	514,90	1 785 169,41		1 785 169,41	1 848 875,16
Buffalo Grill - Zone Commerciale de la Lézarde 76290 MONTIVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542,20	2 457 886,61		2 457 886,61	2 557 150,74
Buffalo Grill - 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	538,50	1 890 790,92		1 890 790,92	1 983 182,44
Buffalo Grill Rue du 8 mai 1945 - 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	622,50	2 943 782,73		2 943 782,73	3 060 661,11
Buffalo Grill - Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	554,70	2 762 109,20		2 762 109,20	2 935 227,33
Buffalo Grill 40 avenue des Eglantiers - 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	515,70	2 813 784,17		2 813 784,17	2 939 154,25
Buffalo Grill - Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360,40	1 409 465,55		1 409 465,55	1 477 313,93
Buffalo Grill 10 rue Alain Colas - 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	511,90	2 329 331,65		2 329 331,65	2 413 994,81
Buffalo Grill - 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606,20	1 741 581,87		1 741 581,87	1 807 204,03
Buffalo Grill Rue des Durots - 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562,20	1 450 313,12		1 450 313,12	1 514 935,98
Buffalo Grill 2 allée du Plateau - 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	533,90	2 249 085,51		2 249 085,51	2 326 395,29
Total SCI LF MULTI BBQ			**15 532,60**	**54 783 975,12**	**0,00**	**54 783 975,12**	**57 225 497,36**

13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Crédit Mutuel Pierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris-La Défense, le 20 mai 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

13/ 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 2021

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 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.

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

Les montants facturés au titre de l'exercice 2021 de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	133 382,29
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.	107 765,52
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives.	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	8 828,09

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 2021 s'élève à 4 888 909 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 2 117 755 euros HT au titre de l'exercice 2021.

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 2021 s'élève à 913 534 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2021 s'élève à 503 989 euros HT.

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

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

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2021.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

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

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

Mai 2022 - A70222 - Crédit photo : Alex Dahl