

SCPI
CRÉDIT MUTUEL
PIERRE 1

Rapport annuel 2025

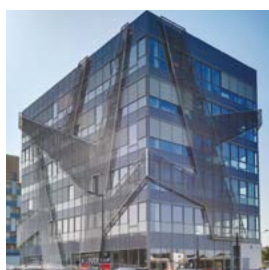
LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 24 juin 2026



1/	FICHE D'IDENTITÉ	2
2/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025	4
3/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	20
4/	POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM	22
5/	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	24
6/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	28
7/	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	30
8/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	32
9/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	34
10/	COMPTES ANNUELS	36
11/	ANNEXE	39
12/	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	47
13/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	53
14/	ANNEXE RTS SFDR	57



1 / 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 31/12/2025
372 517 400 euros

Capital plafond statutaire
1 000 000 044 euros

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

Indicateur Synthétique de Risque (SRI)⁽¹⁾



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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI**La Française Real Estate Managers**

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

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

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

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

Directoire

Guillaume Allard, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Thierry GORTZOUNIAN
Antoine LE TREUT
David RENDALL

Conseil de surveillance

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

Commissaire aux comptes titulaire

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI**Composition du conseil de surveillance**

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

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin de mandat : Initialement prévu à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028. Il est précisé que ce mandat a été prorogé d'un an par avenant, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

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.

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

TAUX DE DISTRIBUTION ⁽¹⁾ 2025	PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE ⁽²⁾ 2025	COLLECTE BRUTE 2025	INVESTISSEMENTS AEM ⁽³⁾	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,49 %	4,49 %	7 k€	-	73,4 M€

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

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

(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽³⁾ AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

Depuis 2022, le secteur immobilier traverse une crise profonde. La remontée des taux d'intérêt pèse sur le coût des financements ainsi que sur la valeur des actifs et le cycle immobilier actuel tarde à sortir de cette phase difficile. L'immobilier tertiaire souffre aujourd'hui d'un couple rendement/risque moins attractif que celui d'autres produits financiers. En 2023 et 2024, le contexte macroéconomique persistant en France et en Europe n'avait pas offert au marché et aux experts la visibilité nécessaire permettant d'envisager une stabilité voire une amélioration de la valeur des patrimoines de votre SCPI. Dans ce contexte, les valeurs constatées sur ces deux années ont poursuivi leurs atterrissages et ont conduit La Française REM à repositionner le prix de part de votre SCPI à deux reprises, le 13 septembre 2023 et le 1^{er} janvier 2025, ramenant le prix de part en bas de borne, à 215 euros, actant une baisse totale de près de 25 % dans un marché immobilier qui aura acté, depuis 2022, des corrections de prix comprises entre -30 % et -40 %.

Ces annonces de début 2025, relatives à la baisse du prix de part, anticipaient une année difficile pour les SCPI. Cette perspective s'est confirmée, sous l'effet durable des tensions macroéconomiques et géopolitiques, qui ont continué d'affecter les marchés immobiliers et les portefeuilles. Dans ce contexte, nous nous sommes pleinement mobilisés pour respecter nos engagements en termes de plans d'arbitrages, de distribution et de fonds de remboursement. Et les équipes La Française REM sont donc restées plus que jamais pro-actives et très à l'écoute des locataires de la SCPI.

Des ressources majoritairement issues du plan de cession

En 2025, en l'absence de collecte nette, Crédit Mutuel Pierre 1 n'a pas réalisé d'investissement et a donc poursuivi son plan d'arbitrage. Au total, **9 cessions ont été réalisées pour près de 13 000 m², dont 1 800 m² vacants, correspondant à un montant de 73,4 millions d'euros.** Ces ressources ont permis de financer les travaux et restructurations en cours, de rembourser une partie des emprunts contractés par votre SCPI et d'alimenter un fonds de remboursement à hauteur de 20 millions d'euros. Ce dernier a permis de traiter 94 116 parts sur la base du prix fixé à 167 euros et dans la limite de 200 parts par associé.

Une dégradation significative de la situation locative

L'année 2025 aura été marquée par l'attentisme persistant des utilisateurs qui se traduit par une demande placée de 1,6 million de m² en recul de 25 % par rapport à la moyenne à 10 ans pour les bureaux franciliens. Ainsi, le taux de vacance atteint un niveau record en Île-de-France, de **11,2 %⁽¹⁾ au 31 décembre 2025.** Le climat géopolitique mondial et la situation économique de la France, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter et ces derniers n'hésitent plus à négocier. Ce basculement du marché entraîne une pression généralisée à la baisse sur les loyers et une hausse des mesures d'accompagnement qui représentent, en moyenne, une perte de loyers de 30 % pour l'année 2025.

La situation locative de Crédit Mutuel Pierre 1 présente un solde commercial négatif en 2025 qui s'est traduit par des indicateurs immobiliers en baisse avec un taux d'occupation physique annuel 2025 à 78,4 % (vs. 80,3 % en 2024) et un taux d'occupation financier annuel à 85,3 % (vs. 91,1 % en 2024).

Sur le second semestre 2025, des négociations soutenues avec 5 grands locataires, sur des immeubles situés en périphérie parisienne détenus par Crédit Mutuel Pierre 1, n'ont malheureusement pas abouti.

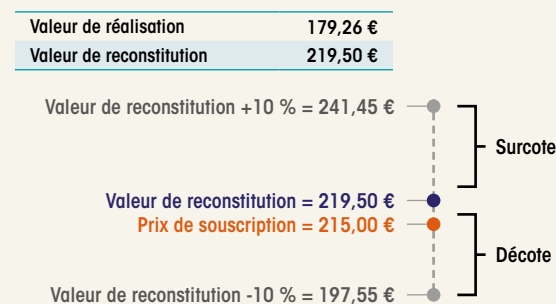
Ces départs à venir réduisent mécaniquement les revenus distribuables : entre perte importante de loyers et hausse des charges non refacturables, le manque à gagner pour votre SCPI s'élève à près de 4,8 M€.

Des valeurs d'expertises qui tendent vers une stabilité à l'exception de celles des bureaux français

Les expertises réalisées en fin d'année tendent vers une stabilité des valeurs de l'ensemble des patrimoines des SCPI gérées par La Française, à l'exception des bureaux de grande taille situés en France.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 3,9 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2025, sa valeur de réalisation a baissé de 3,25 % par rapport au 30 juin 2025 (-7,3 % par rapport à fin 2024), pour s'établir à 179,26 euros par part et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 2,1 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution qui s'élève à 219,50 euros par part.

POSITIONNEMENT DU PRIX DE PART AU 31 DÉCEMBRE 2025



Des distributions conformes aux annonces de début d'année

Afin d'optimiser les ressources de Crédit Mutuel Pierre 1, votre société de gestion a décidé en début d'année d'ajuster sa politique de distribution et de corréliser les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles. Le résultat 2025 a permis de distribuer **8,52 euros par part**. Le **taux de distribution 2025 de Crédit Mutuel Pierre 1 atteint 4,49 %** conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

Marché des parts : des mesures nécessaires

Malgré 20 millions d'euros de fonds de remboursement dotés en 2025, l'année a été marquée par une hausse constante des demandes de retrait. Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en attente de retrait, représente 10,6 % de la capitalisation de Crédit Mutuel Pierre 1. Dans ce contexte, nous examinons de manière anticipée l'ensemble des dispositifs existants, incluant la suspension de la variabilité du capital. Nous vous avons convoqué en assemblée générale extraordinaire en avril 2026 et invité à modifier les statuts de votre SCPI, dans l'objectif d'activer prochainement une des solutions étudiées.

Enjeux 2026

Ajustement des distributions

En raison de l'augmentation de l'offre immobilière disponible et d'un climat macroéconomique français instable, nous n'envisageons pas d'amélioration pour le marché locatif de bureau francilien avant 2028 et devons refléter cette réalité économique dans les distributions 2026 des SCPI gérées par La Française exposées à ce marché.

En 2026, nous anticipons donc pour Crédit Mutuel Pierre 1, une baisse de la distribution comprise entre 50 % et 55 % principalement liée aux résiliations de fin 2025 et à venir sur le premier semestre 2026, ainsi qu'aux dépenses de travaux d'entretien et de restructuration en cours de finalisation. Cela se traduit par un objectif de distribution en 2026 comprise entre **3,8 et 4,3 euros par part**⁽²⁾.

Une nécessité de faire évoluer le réemploi des produits des cessions

Pour préserver les intérêts des associés, dans un marché soumis à des tensions en termes de valeurs et de liquidité, et alors même que les cycles immobiliers se sont nettement raccourcis, notre stratégie de réemploi des ressources issues des arbitrages se doit d'évoluer en 2026.

Le réemploi des produits de cession servira désormais à protéger la valeur des patrimoines et à préparer l'avenir en :

- repositionnant et entretenant les actifs en portefeuille ;
- assurant les refinancements ;
- réinvestissant à des rendements supérieurs et dans de nouvelles classes d'actif.



Retrouvez également Guillaume Allard, Président La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en scannant avec votre smartphone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url :

<https://lp.la-francaise.com/fr/credit-mutuel-pierre-1/>

⁽¹⁾ Source : JLL.

⁽²⁾ Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	372 517 400 €	Prix de souscription par part au 31 décembre 2024	265,00 €
Nombre de parts	3 725 174	Prix de souscription par part au 31 décembre 2025	215,00 €
Capitalisation	800 912 410	Variation du prix de souscription sur l'année 2025	-18,87 %
Nombre d'associés	18 412	Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2025	197,80 €

	2025 (en euros)	2024 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	70 238 536,14	80 260 218,19
dont loyers	38 064 808,63	44 156 545,78
Total des charges	42 327 849,61	51 876 567,36
Résultat	27 910 686,53	28 383 650,83
Distribution	32 458 958,53	40 408 088,20
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	372 517 400,00	584 351 370,00
Total des capitaux propres	843 896 055,01	846 292 019,87
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	1 015 812 778,31	1 045 791 083,57

	Global 2025 (en euros)	Par part 2025 (en euros)
Autres informations		
Résultat	27 910 686,53	7,33 ⁽¹⁾
Distribution	32 458 958,53	8,52 ⁽¹⁾
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	923 604 746,56	247,94
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	837 043 910,64	224,70

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

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

PERFORMANCE GLOBALE

Taux de distribution⁽¹⁾

4,49 %



3,41 %	Distribution de résultat
-	Distribution de plus-values
0,55 %	Distribution de report à nouveau
0,03 %	Fiscalité Europe
0,50 %	Fiscalité plus-values immobilière France

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Taux de distribution

Taux de distribution 2025 (A) 4,49 %

Distribution (en euros par part)

Distribution de l'exercice 2025⁽³⁾ (B) 8,52

dont distribution de résultat 7,33

dont distribution de plus-values -

dont distribution de report à nouveau 1,19

Fiscalité payée par le fonds (C) 1,13

Fiscalité Europe 0,06

Fiscalité plus-values immobilières France 1,07

Distribution brute avec fiscalité (D)=(B)+(C) 9,65

Valeur de réalisation (en euros par part)

Valeur de réalisation 2024 193,37

Valeur de réalisation 2025 179,26

Variation valeur de réalisation (E) -7,30 %

Performance globale annuelle

Prix de souscription au 1^{er} janvier 2025 (F) 215,00

Prix de souscription au 1^{er} janvier 2026 (G) 215,00

Performance globale annuelle ((D)+(G-F))/F 4,49 %

Rendement global immobilier

Rendement global immobilier⁽⁴⁾ (A)+(E) -2,81 %

⁽³⁾ Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

⁽⁴⁾ Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1). Cet indicateur mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.

Performance globale annuelle⁽²⁾

4,49 %

⁽²⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans

-2,74 %

10 ans

0,97 %

15 ans

2,52 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	1 015 812 778,31
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(171 916 723,30)
Valeur comptable	843 896 055,01
Valeur comptable ramenée à une part	226,54

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	837 043 910,64
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(169 270 565,60)
Valeur de réalisation	667 773 345,04
Valeur de réalisation ramenée à une part	179,26

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	667 773 345,04
Frais d'acquisition des immeubles	84 491 900,59
Commission de souscription	65 414 369,19
Valeur de reconstitution⁽¹⁾	817 679 614,82
Valeur de reconstitution ramenée à une part	219,50

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

VALEUR IFI

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 ^{er} janvier 2026 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
167,00	167,00

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



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for writing.

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

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION⁽¹⁾ EN DIRECT

66

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION⁽¹⁾ VIA SCI

55

SURFACE EN EXPLOITATION (HORS VEFA⁽²⁾)

259 013 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS

60 714 m²

⁽¹⁾ Détenus au 31/12/2025.

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

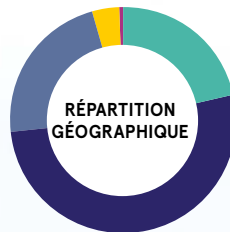
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE au 31/12/2025



Bureaux
85,05 %

Commerces
13,00 %

Hôtels, tourisme et loisirs
1,95 %



Paris
21,68 %

Île-de-France
51,89 %

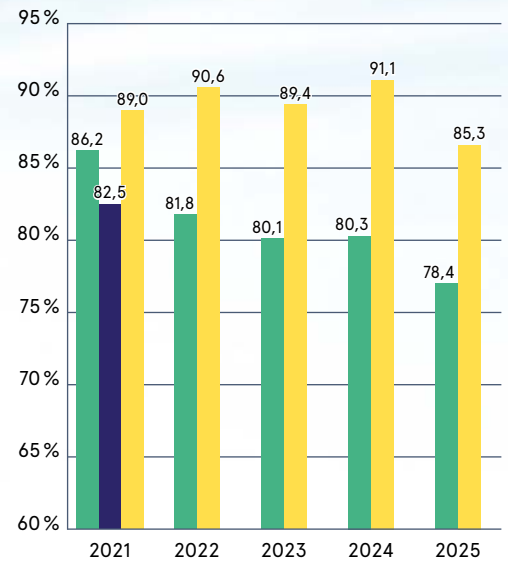
Régions
22,46 %

Allemagne
3,88 %

Espagne
0,09 %

TAUX D'OCCUPATION

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

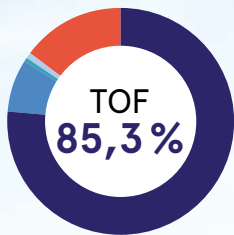


■ Taux d'occupation physique annuel
■ Taux d'occupation financier annuel
■ Taux d'occupation financier (indicateur ASPIM)

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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2025



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés

76,7 %

Locaux occupés sous franchise

7,6 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)

0,4 %

Locaux vacants sous promesse de vente

0,7 %

Locaux vacants en recherche de locataire

14,7 %

CONCENTRATION LOCATIVE

442
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

41,0 %
des loyers

5
principaux locataires

16,6 %
des loyers



CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU

4,0 %

TIKTOK

3,6 %

PARIS MUSÉES

3,5 %

CROIX ROUGE

3,2 %

SAS C.S.F.

2,3 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir (WALT)

5,7 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Carré Daumesnil - PARIS (75012)	4,4
Center Parcs Park - ALLGÄU - ALLEMAGNE	11,3
Ileo - Horizon Seine - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	7,0
Le Campus zone nord - MASSY (91)	6,1
La Suite - PARIS (75010)	8,6

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

INVESTISSEMENTS

En l'absence de collecte nette, Crédit Mutuel Pierre 1 n'a pas disposé de liquidités pour financer de nouvelles acquisitions en 2025.

CESSIONS DE L'EXERCICE 2025

En 2025, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé un plan d'arbitrages de 9 actifs pour un montant total de 73,4 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI ⁽¹⁾ (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI ⁽¹⁾	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle ⁽²⁾ (euros)	Valeur d'expertise ⁽²⁾ (euros)	Prix de cession brut (euros)
28/03/25	17 bis rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	BUR	34	623	46	30/05/90	2 179 061	3 723 000	4 420 000
31/03/25	Carrefour Market Rue Jeanne Pinet 91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	COM	100	4 280		27/12/11	6 094 440	7 340 000	7 800 000
30/07/25	L'Orée des Batignolles 115 rue Cardinet 75017 PARIS	BUR	100	1 050	1 050	19/08/94	4 170 946	10 900 000	10 884 000
18/09/25	Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau et 8 place de la Bourse 75002 PARIS	BUR	49	3 323	173	30/09/04	28 916 040	42 267 168	40 863 550
12/12/25	LF OFFENBACH Elise Elisabethstrasse 65 DE 40217 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE	BUR	7	666	4	03/12/16	1 871 684	2 790 326	2 729 610
17/12/25	LF MULTI BBQ Buffalo Grill 107 rue de Chanzy 59260 LEZENNES	COM	15	95		18/02/15	265 302	309 515	268 948
17/12/25	LF MULTI BBQ Buffalo Grill 446 rue des Marettes - La Glacière 50470 CHERBOURG-EN-COTENTIN	COM	15	106		18/02/15	196 712	330 550	349 782
17/12/25	LF MULTI BBQ Buffalo Grill Centre Commercial La Lézarde - D489 76290 MONTIVILLIERS	COM	15	81		30/05/17	317 097	369 615	306 510
19/12/25	Le Plaza 185 boulevard du Maréchal Leclerc 33000 BORDEAUX	BUR	100	2 768	483	01/07/03	3 568 744	5 820 000	5 800 000
Total général				12 992	1 756		47 580 026	73 850 174	73 422 400

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI

⁽²⁾ Valeurs : dernières connues au 31/12/2024 pour 1^{er} semestre puis au 30/06/2025 à compter du 2^e semestre.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2025

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concerné (m ²)	Surface concernée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Location	La Suite 46 rue de l'Échiquier 75010 PARIS	BUR	2 443	2 443	2 443 100 %	06/2025 08/2025	TIKTOK : bail 3/6/9 ans après la liquidation de MYFLEXGROUP.
Location	Watt 16-32 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	3 243	1 135 35 %	06/2025	929 m ² DEVIALET : bail 6/9/10 ans, 206 m ² GCC : bail dérogatoire 27 mois.
Maintien réduit	Station SQY 1 avenue des Prés 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 789	4 541	2 407 53 %	04/2025 07/2025	244 m ² ERCG : nouveau bail réduit de 342 m ² (QP), 2 163 m ² INSEE : nouveau bail réduit de 745 m ² (QP).
Location Réduction Maintien	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	4 685	1 171 25 %	01/2025 07/2025 08/2025 12/2025	634 m ² ONEFIELD : nouveau bail réduit 4/6/9 ans, 167 m ² GIREV : bail 3/6/9 ans, 57 m ² IDIADA AUTOMOTIVE TECHNOLOGY : bail 3/6/9 ans, 157 m ² HIPTOWN : bail dérogatoire 12/36 mois, 156 m ² INDIVIOR FRANCE : report de congé de 12/2025 à 05/2026.
Maintien Renégociation	Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	23 474	1 812	362 20 %	01/2025 12/2025	138 m ² SERENEST ENTREPRISE : nouveau bail 9 ans, 224 m ² NM MEDICAL : renégociation du loyer avec prolongation du bail jusqu'en décembre 2030.
Renouvellement	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	1 933	483 25 %	01/2025	SEDGWICK FRANCE : bail 6/9/10 ans.
Location	18-20 rue Édouard Jacques 75014 PARIS	BUR	794	256	256 100 %	06/2025	C-WAYS : bail 6/9 ans.
Maintien	6 rue de Copenhague 67000 SCHILTIGHEIM	BUR	2 032	704	704 100 %	07/2025	ATOS FRANCE : maintenu à l'identique au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Renouvellement Réduction	Panside (Panorama Seine) 47 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	10 033	7 905	1 186 15 %	01/2025	SODEXO : nouveau bail 9 ans sur le Panorama Seine.
Renouvellement	Axialys 1 et 2 276 (AX1) / 274 (AX2) avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	24 324	10 817	1 623 15 %	07/2025	GRUPE RANDSTAD FRANCE : avenant de renouvellement 6/9/10 ans.
Location	Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	BUR	15 400	16 688	834 5 %	01/2025	GRUPE INTERMARCHÉ : bail 9 ans.
Renouvellement	Areine 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 358	2 147	322 15 %	01/2025	LA MAISON BLEUE : bail 6/9/10 ans. Une sortie partielle est prévue au bail pour 01/2026 (-99 m ²).

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2025

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée de l'immeuble (m ²)	Surface libérée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	BUR	19 148	19 148	5 744 30 %	09/2025	VEOLIA ENVIRONNEMENT : congé. Bail signé avec la DDHIP sur 2 164 m ² effet 07/2026.
La Suite 46 rue de l'Échiquier 75010 PARIS	BUR	2 443	2 443	2 443 100 %	06/2025	MYFLEXGROUP : liquidation. Repris par TIKTOK.
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 742	4 742	948 20 %	06/2025	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS : congé.
ZAC de Saint-Martin du Touch 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	BUR	5 866	5 866	1 760 30 %	12/2025	ALTEN : congé. Maintien même surface au 01/01/2026.
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	17 248	4 536	1 474 32,5 %	03/2025 09/2025 12/2025 12/2025	296 m ² OQORO : congé. Nouveau bail 3/6/9 ans signé, 397 m ² TRSB : congé, 531 m ² CM CIC FACTOR : congé, 250 m ² ICF SUD-EST MÉDITERRANÉE : congé.
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	BUR	17 075	804	201 25 %	02/2025 11/2025	ALTEN : congé 2 baux.
6 rue de Copenhague 67000 SCHILTIGHEIM	BUR	2 032	704	704 100 %	06/2025	ATOS France : congé. Nouveau bail signé pour maintien en place 1/4/6/9 ans.
18-20 rue Édouard Jacques 75014 PARIS	BUR	794	251	251 100 %	03/2025	ORMAZABAL : congé.
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	1 641	492 30 %	09/2025 08/2025	394 m ² NUVIA : congé, 98 m ² DBCI INGÉNIERIE : expulsion.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	BUR	11 433	1 133	283 25 %	10/2025	ÉTABLISSEMENT DE L'ARS : réduction partielle. Maintien sur 1 882 m ² (QP).
Panside 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	10 033	2 129	319 15 %	06/2025	SODEXO : résiliation amiable du bâtiment Dockside. Promesse de vente signée en 12/2025. Vente prévue en 2026.

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2025, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 60 714 m² (52 980 m² fin 2024) et se répartissent comme suit :

Paris	750 m ²	1,2 %
Île-de-France	54 043 m ²	89,0 %
Régions	3 951 m ²	6,5 %
Europe	1 970 m ²	3,2 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2025 un loyer potentiel de 10,4 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2025 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
We 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	BUR	30 260	30 260	9 078 30 %	Secteur très concurrentiel. Quelques visites et offres locatives.
Le Vermont 119-125 rue des Trois Fontanot - 92000 NANTERRE	BUR	19 148	19 148	5 744 30 %	Bail signé avec la DDFIP pour 2 164 m ² effet 07/2026.
Station SQY 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 789	12 948	6 862 53 %	Plusieurs offres envoyées sur les surfaces vacantes. Un bail signé avec DENTSPLY sur 929 m ² (QP) effet 10/2026.
Le Prisme 1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT	BUR	4 632	4 632	4 632 100 %	Arbitrage en cours avec une structure étatique.
Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	6 464	3 049	3 049 100 %	Commercialisation en cours, le secteur souffre du peu de demandes.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	BUR	18 045	8 429	2 739 32,5 %	Travaux de rénovation terminés. Quelques visites. Secteur très concurrentiel.
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	BUR	17 075	8 754	2 188 25 %	Commercialisation en cours, des visites mais le secteur souffre de la concurrence avec Boulogne-Billancourt.
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	4 299	1 548 36 %	La commercialisation se poursuit. Un contact en cours.
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 742	4 742	948 20 %	Vacant depuis 07/2025 après départ des NOUVEAUX CONSTRUCTEURS. Bail signé sur la totalité par AUBAY avec effet 11/2026, après travaux bailleur.
Le Thalès 141-145 rue Michel Carre - 95100 ARGENTEUIL	BUR	3 316	3 316	3 316 100 %	Immeuble vendu le 02/03/2026.
ZAC du Cornillon Sud 21 rue des Bretons 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	1 785	1 785	1 785 100 %	Immeuble vendu le 30/01/2026.
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	BUR	17 248	4 237	1 377 32,5 %	Commercialisation en cours. Quelques visites et contacts.
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 103	7 103	1 421 20 %	Secteur atone, pas de demande. Arbitrage favorisé.
Péripole 2 - 1 ^{er} et 3 ^e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	1 903	1 903	1 903 100 %	Demande atone sur ce secteur. Arbitrage favorisé.
Péripole 2 - 2 ^e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	1 493	1 493	1 493 100 %	Demande atone sur ce secteur. Arbitrage favorisé.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Le Jazz 27-31 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	7 468	7 242	501 15 %	Plusieurs contacts en cours sur des segments de surfaces variés.
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	BUR	20 590	2 188	519 24 %	Commercialisation en cours.
Areine 146 à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 358	3 342	501 15 %	Commercialisation en cours. Quelques contacts. Secteur de Boulogne-Billancourt très concurrentiel.
Dont actifs en restructuration					
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	BUR	30 297	24 396	1 708 7 %	Actif en cours de repositionnement.

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2026 au 30/06/2026) portent sur 8 091 m², soit 3,12 % de la surface en exploitation (271 005 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
1-11 allée des Palombes ZAC du Mandinet 77185 LOGNES	COM	14 161	2 270	1 521 67 %	03/2025	ANIMALIS : résiliation amiable. Projet de transformation pour reprise par une enseigne de sport.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	23 474	4 474	894 20 %	04/2026 06/2026	185 m ² SANTERNE IDF : congé, 384 m ² WESTCON GROUP EUROPEAN OPERATIONS LIMITED : congé, 325 m ² TELEPERFORMANCE France : congé.
ZAC Nozal Chaudron 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	6 464	666	666 100 %	05/2025	INTERACT SYSTEMES IDF.
Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	BUR	2 951	501	251 50 %	03/2026	ALSEI : congé.
Dont actifs détenus au travers de SCPI						
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	7 573	7 573	1 287 17 %	06/2026	HIPTOWN fin du bail dérogatoire au 30/06/2026. Prorogation au 30/06/2027 en cours.
Axialis 1 et 2 276 (AX1) / 274 (AX2) avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	24 324	13 507	2 026 15 %	04/2026	DIRCOFI : congé.
Le Smart'up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	BUR	23 215	6 528	326 5 %	03/2026	COMPASS : congé.

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 280 586,94 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 1 546 959,38 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 1 266 372,44 euros.

Au 31 décembre 2025, la provision pour créances douteuses s'établit à 4 777 591,22 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise de provision pour risque significative, il convient d'évoquer le dossier Castorama (rue des Arpents, ZAC des Brateaux à Villabé 91100), dont le contentieux portait sur le risque de restitution par la SCPI, d'une part du loyer trop-perçus dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer, et d'autre part de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Un accord amiable ayant été conclu avec le locataire pour la restitution et le renouvellement du bail permettant de mettre un terme au litige, une reprise de provision a pu être effectuée en 2025 pour 3 055 191 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-contre reprennent :

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

2025	En euros
Travaux réalisés	15 249 647,58
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 646 157,70

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
21-23 rue de la Vanne	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Travaux de résine sur terrasse	102 034,10
107-109 boulevard Vivier Merle	NANTERRE	Création d'une salle de réunion avec équipement audio	71 237,02
12 à 16 rue Sarah Bernhardt	PARIS	Installation d'un système de couverture réseau sur l'immeuble	38 878,45
16-32 rue Henri Regnault	PARIS	Création d'une plateforme pour permettre la sécurisation à l'accès de l'immeuble	28 627,15
21-37 rue de Stalingrad	BOULOGNE-BILLANCOURT	Installation d'une gestion technique du bâtiment.	7 904,61

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 avenue des Prés	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Restructuration lourde en site occupé de l'immeuble	6 876 714,66
61 avenue Jules Quentin	NANTERRE	Démolition de Vectorial et construction de l'immeuble WE	3 040 809,88
32 rue de Chabrol	PARIS	Rénovation actif et révision CVC	174 262,43
46 rue de l'Échiquier	PARIS	Restructuration immeuble	43 242,02
43 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration de l'immeuble	16 493,19

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Remise en état des locaux	1 656 190,80
20/22 rue Marius Aujan	LEVALLOIS-PERRET	Aménagement des locaux, installation des cloisons et des sanitaires intérieures	1 208 216,40
129 rue Servient	LYON	Aménagement des locaux	728 725,02
46 rue de l'Échiquier	PARIS	Réfection de deux plateaux d'une surface de 719 m ²	510 179,94
107-109 boulevard Vivier Merle	LYON	Remise en état des locaux suite au départ du locataire CARSAT.	349 813,00

TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
129 rue Servient	LYON	Travaux de requalification	164 240,82
66 avenue du Maine	PARIS	Remise en état des locaux vacants 4 ^e et 5 ^e étage	38 461,72
28 boulevard de Pesaro	NANTERRE	Etudes phase programmation dans le cadre de la prise de bail avec la DDFIP	30 357,13
185 boulevard du Maréchal Leclerc	BORDEAUX	Travaux dans le cadre de la vente en fin d'année	26 927,10
9-11 bis rue des Halles	PARIS	Travaux de toiture	25 945,50

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
129 rue Servient	LYON	Mission ouvrage désamiantage	8 343,70
102-116 rue Victor Hugo	LEVALLOIS-PERRET	Maintenance décennale réglementaire des organes de sécurité	7 605,00
5-6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Travaux sur une poutre porteuse dans le parking	6 259,63
115 rue Cardinet	PARIS	Audit maintenance équipement	6 000,00
46 rue de l'Échiquier	PARIS	Travaux pour une étude de mur et du bornage partiel	4 095,00

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

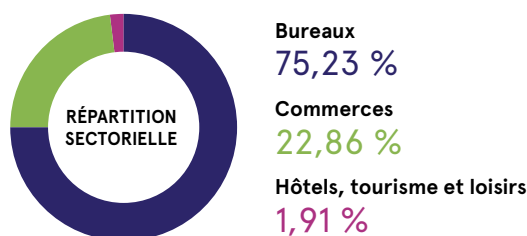
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'élève au 31 décembre 2025 à 923 604 747 euros dont 707 401 867 euros d'actifs détenus en direct et 216 202 880 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 3,9 % par rapport à l'exercice précédent.

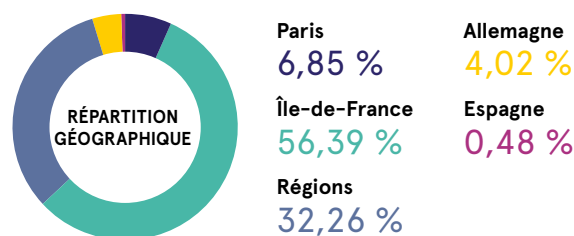
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Crédit Mutuel Pierre 1 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 259 013 m².

Répartition par nature de locaux



Répartition géographique



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025⁽¹⁾

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Total en €	Total en %
Paris	181 637 654,71	18 645 000,00		200 282 654,71	21,68 %
Île-de-France	431 844 482,12	47 357 934,31		479 202 416,44	51,89 %
Régions	153 355 785,75	54 103 794,89		207 459 580,64	22,46 %
Allemagne	17 790 094,77		18 020 000,00	35 810 094,77	3,88 %
Espagne	850 000,00			850 000,00	0,09 %
Total en €	785 478 017,35	120 106 729,21	18 020 000,00	923 604 746,56	
Total en %	85,04 %	13,00 %	1,95 %		100,00 %
Total 2024 en €	884 386 461,29	127 659 783,79	17 782 000,00	1 029 828 245,07	
Total 2024 en %	85,88 %	12,40 %	1,73 %		100,00 %

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

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

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	32 535,35	4 542,77	4 961,40	42 039,52
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	219 246 012,27	10 504 497,45	16 779 000,00	246 529 509,72
Valeurs estimées du patrimoine	174 282 850,71	23 900 029,21	18 020 000,00	216 202 879,92

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2025 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	318,26
Dettes et engagements	22,58 %	239,50
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 3,5 ans)	12,68 %	134,52
- dont emprunts court terme	9,82 %	104,17
- dont opérations immobilières en VEFA	0,08 %	0,81

GARANTIES

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

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

LEVIER AIFM

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute⁽¹⁾, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 132 % de la valeur des actifs.

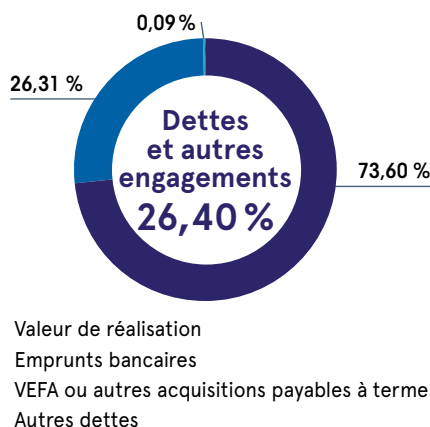
⁽¹⁾ Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :

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

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2025 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.



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

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(146 479 528,82)	(92 207 258,39)	(238 686 787,21)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que le changement substantiel survenu au cours de l'exercice est le suivant :

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

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

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que l'événement important survenu au cours de l'exercice est le suivant :

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

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

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS APRES LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que le changement substantiel survenu après la clôture de l'exercice est le suivant :

SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

La société de gestion a suspendu la variabilité du capital de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 à compter du 1^{er} juin 2026.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que les événements importants survenus après la clôture de l'exercice sont les suivants :

SUSPENSION DU MARCHÉ DES PARTS

La société de gestion a décidé la suspension temporaire du marché des parts de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 à compter du 13 février 2026.

MODIFICATION DE LA FACULTÉ DE SUSPENSION ET DE RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL - MODIFICATION DU TAUX DE LA COMMISSION DE CESSIION RÉSULTANT DES SOUSCRIPTIONS RÉALISÉES PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE ET FIXATION DES FRAIS ADMINISTRATIFS

Lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 avril 2026, les associés ont décidé de modifier :

- la faculté de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 ;
- le taux de la commission de cession résultant des souscriptions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation des frais administratifs.

CONTEXTE GÉOPOLITIQUE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements 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.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 20 février 2026.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 3 candidats au moins et de 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028. Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature, la liste exhaustive de leurs mandats étant publiée sur le site internet de la société de gestion en suivant le lien qui vous a été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale.

CANDIDATS SORTANTS

PERSONNES PHYSIQUES

Gérard BAUDIFFIER – 68 ans

Détenant : 420 parts

Demeurant à : Châtelleraut (86)

Profession / activité : Ancien cadre dans l'industrie aéronautique

Nombre de mandats CS SCPI : 7

Jean-Baptiste BILLY – 46 ans

Détenant : 712 parts

Demeurant à : Clermont-Ferrand (63)

Profession / activité : Directeur de projets en transformations organisationnelles chez Capgemini

Nombre de mandat CS SCPI : 1

Olivier BLICQ – 68 ans

Détenant : 100 parts

Demeurant à : Lille (59)

Profession / activité : Investisseur privé

Nombre de mandats CS SCPI : 16

Bertrand de GELOES – 78 ans

Détenant : 220 parts

Demeurant à : Vannes (56)

Profession / activité : Ancien chef d'entreprise dans le transport

Nombre de mandats CS SCPI : 7

Antoine de MIRIBEL – 45 ans

Détenant : 500 parts

Demeurant à : Ajaccio (20)

Profession / activité : Officier de gendarmerie

Nombre de mandat CS SCPI : 1

Philippe Georges DESCHAMPS – 65 ans

Détenant : 243 parts

Demeurant à : Puy-Sanières (05)

Profession / activité : Conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine

Nombre de mandats CS SCPI : 8

Président sortant

Bernard DESTOMBES – 77 ans

Détenant : 866 parts

Demeurant à : Marcq-en-Barœul (59)

Profession / activité : Ancien commissaire aux comptes

Nombre de mandats CS SCPI : 2

Ronan LAUDEN – 65 ans

Détenant : 103 parts

Demeurant à : L'Huisserie (53)

Profession / activité : Retraité, consultant en microfinance internationale

Nombre de mandat CS SCPI : 2

Jacques MORILLON – 61 ans

Détenant : 183 parts

Demeurant à : Massy (91)

Profession / activité : Ingénieur, investisseur privé

Nombre de mandats CS SCPI : 12

François RINCHEVAL – 60 ans

Détenant : 180 parts

Demeurant à : Chartres (28)

Profession / activité : Dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine, investisseur et bailleur immobilier privé

Nombre de mandats CS SCPI : 12

Secrétaire sortant

Franco TELLARINI – 76 ans

Détenant : 500 parts

Demeurant à : Grimaud (83)

Profession / activité : ancien chef d'entreprise

Nombre de mandats CS SCPI : 7

PERSONNE MORALE

ACM VIE SA

Détenant : 3 177 parts

Siège social : Strasbourg (67)

RCS : Strasbourg 332 377 597

Activité : Compagnie d'assurances

Nombre de mandats CS SCPI : 4

SCI ANTHIRE

Détenant : 188 parts

Siège social : Paris 15^e (75)

RCS : Paris 799 436 449

Activité : SCI familiale

Nombre de mandat CS SCPI : 1

NOUVEAUX CANDIDATS

PERSONNES PHYSIQUES

Véronique DREYER – 68 ans

Détenant 417 parts

Demeurant à : Rennes (35)

Profession / activité : Ancienne directrice hospitalière

Nombre de mandats CS SCPI : 1

Monique GUILLOSSOU – 74 ans

Détenant : 330 parts

Demeurant à : Marcq (78)

Profession / activité : Ancienne collaboratrice et conjointe du dirigeant d'une PME

Nombre de mandats CS SCPI : Aucun

3 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : **risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par

une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité

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

Risque lié au crédit

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

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

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

Risque lié à l'effet de levier

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

Risque de gestion discrétionnaire

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

Risque de durabilité

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel s'est élevé à :

Variable	Nombre bénéficiaire variable	% variable
1 489 404,99	83	9,56 %

Total rémunération Cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
1 140 302,82	3 453 947,49

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

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

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

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française⁽¹⁾.

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe
220	15 586 999,80	14 097 594,81	90,44 %

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

Veillez 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-fr/politique-de-cookies.html> <https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-confidentialite.html>

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

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

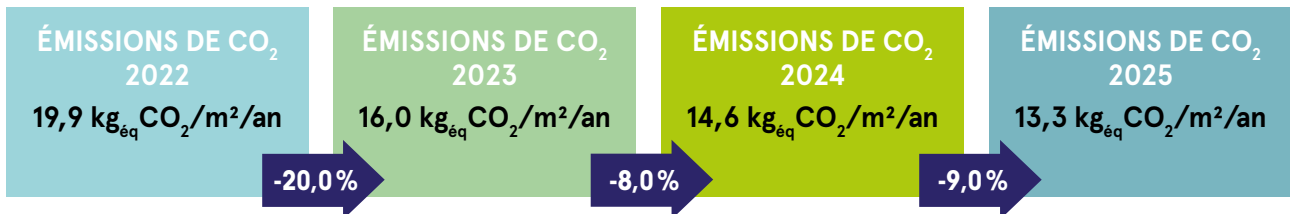
(1) https://cdnwmsi.e-i.com/SITW/wm/global/1.0.0/la-francaise/assets/content/download/Politique_de_remuneration_Groupe_La_Francaise_..._2025_01_07.pdf

4 / POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

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

Bilan 2025

Sur le périmètre des SCPI de La Française REM⁽¹⁾, après trois baisses consécutives entre 2022 et 2024, les émissions de CO₂ reculent une nouvelle fois de 9 % en 2025 pour s'établir en moyenne à 13,3 kgCO₂/m²/an.



La hausse continue des tarifs énergétiques pèse directement sur les charges d'exploitation de nos locataires et donc sur la rentabilité de vos SCPI. Chaque action menée pour réduire les consommations d'énergie défend la valeur des actifs immobiliers et anticipe les exigences réglementaires françaises et européennes.

Solutions innovantes

Collecte et fiabilisation des données

Depuis 5 ans, la société de gestion collecte et fiabilise les consommations d'énergie réelles afin de pouvoir suivre l'impact concret de ses actions sur la performance énergétique. En 2025, un effort particulier a été mené pour accélérer la collecte à l'international, une démarche encore peu répandue hors France.

Grâce aux efforts combinés des Asset Managers, Property Managers, du département ISR et de notre partenaire Deepki, 71 % des consommations d'énergie ont été collectées et fiabilisées sur les actifs.

Optimisation des systèmes CVC⁽²⁾ en temps réel

Notre partenaire IQ Spot agit en temps réel sur les paramètres de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation). Les économies réalisées couvrent les coûts de la prestation. Ce dispositif est déployé sur 49 immeubles fin 2025.

Intelligence artificielle prédictive

En 2025, La Française REM a testé une nouvelle solution basée sur l'intelligence artificielle prédictive, développée par Thermosphr. Le système ajuste en continu les paramètres des CVC⁽²⁾, notamment en fonction des prévisions météorologiques, et optimise la maintenance pour maximiser le confort intérieur des occupants.



Mobilisation des parties prenantes

La multiplicité des acteurs impliqués dans la gestion d'un actif immobilier freine la diffusion des bonnes pratiques et des solutions innovantes. En 2025, la société de gestion a créé un club ESG pour s'assurer que les bonnes informations parviennent aux bonnes personnes. Au total, plus de 70 mainteneurs et property managers ont assisté à des ateliers de co-construction pour identifier les freins au changement et partager les leviers d'actions efficaces.

Les participants ont découvert la charte d'exploitation durable de La Française REM, outil de référence pensé pour accélérer l'adoption des meilleures pratiques sur l'ensemble du patrimoine géré.

Biodiversité

Au-delà des obligations réglementaires croissantes, préserver voire améliorer la biodiversité sur nos actifs contribue à leur qualité d'usage, à leur acceptabilité sociale et à leur résilience face aux risques climatiques.

Un document de référence

La Française REM a formalisé sa stratégie biodiversité dans un document de référence. Ce cadre garantit la cohérence des décisions à toutes les échelles (du bâtiment au portefeuille) en priorisant les actions aux phases où les leviers d'impact sont les plus élevés.

Une approche pragmatique

Les engagements de la société de gestion sont déployés de manière progressive, proportionnée et adaptée aux spécificités de chaque site. Les actions sont définies en fonction des enjeux locaux, des contraintes opérationnelles et des usages, dans une logique d'amélioration continue.

⁽¹⁾ Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales.

⁽²⁾ CVC : Chauffage, Ventilation et Climatisation.

Des exemples concrets sur les immeubles des patrimoines de vos SCPI



THE WHOO HOSTEL – BORDEAUX

S'assurer de la performance théorique

Cet actif de tourisme, combinant résidence étudiante et auberge de jeunesse, présentait lors de sa livraison en 2022, un profil environnemental performant notamment grâce à son raccordement au réseau de chaleur urbain.

Les comités verts permettent le suivi opérationnel et un pilotage fin des actions d'amélioration continue. L'installation photovoltaïque en autoconsommation couvre 13 % des besoins électriques de l'établissement, réduisant structurellement la dépendance au réseau. La GTB⁽³⁾ assure des réglages optimisés et permet de constater une corrélation avérée entre consommations énergétiques et variations d'occupation. Elles baissent graduellement en mai/juin, période de départ des étudiants, et remontent progressivement en septembre. Le suivi intelligent des consommations d'eau a permis d'identifier une suroccupation des logements étudiants prévus pour une personne et occupés par deux., illustrant la valeur opérationnelle de la donnée en temps réel.

MEMPHIS – PARIS 13^e

Prévoir la mise aux derniers standards dès l'acquisition

Immeuble mixte emblématique du 13^e arrondissement accueillant un magasin Decathlon sur 4 000 m² et 10 000 m² de bureaux, acquis en décembre 2023.

Les audits pré-acquisition avaient identifié plusieurs gisements d'amélioration énergétique sur la partie commerce. Ces travaux ont été intégrés dans le business plan de l'actif et déduit du prix d'acquisition. Un sas d'entrée non climatisé a été créé afin de réduire les déperditions thermiques liées aux flux de clientèle. Le remplacement des éclairages fluorescents par des LED sur l'ensemble des surfaces de vente génère une économie d'environ 10 %. Le renouvellement des terminaux de distribution de climatisation et de ventilation devrait apporter un gain équivalent.

Les premiers retours sont positifs avec une amélioration sensible du confort thermique et lumineux pour les clients comme pour les équipes du magasin.



COLOMBIA – BOIS-COLOMBES

Moderniser notre patrimoine existant

Immeuble de bureau de 10 000 m² livré en 2003 et acquis en 2019.

En 2023, et 2024, les consommations énergétiques s'affichaient environ 15 % au-dessus des benchmarks de l'OID⁽⁴⁾. Le locataire exprimant des attentes d'amélioration du confort thermique. Nous coconstruisons un programme de travaux pour agir sur les équipements techniques et optimiser la régulation de l'immeuble.

Le remplacement des groupes froids existants par des pompes à chaleur haute performance, a permis d'arrêter la chaudière à gaz en juin 2025. Au-delà du gain environnemental significatif, les occupants bénéficient d'un système plus fiable et d'un ajustement thermique plus fluide au quotidien, ainsi que d'une réduction des charges d'exploitation. En parallèle, un bureau d'étude environnemental accompagne les mainteneurs dans l'optimisation de la gestion des équipements de régulation.

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

Votre SCPI se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/investisseur/nos-fonds/actifs-non-cotes/immobilier.aspx>
Onglet document.

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

⁽³⁾ GTB : Gestion Technique du Bâtiment.

⁽⁴⁾ OID : Observatoire de l'Immobilier Durable.

5 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL (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⁾
2021	596 339 991,00	(16 765 980,00)	3 897 647	19 895	2 117 755,20	285,00
2022	590 394 870,00	(11 074 245,00)	3 858 790	19 530	167 967,60	285,00
2023	584 351 370,00	(11 180 560,00)	3 819 290	19 273	8 911,20	265,00
2024	584 351 370,00		3 819 290	19 395	5 512,00	265,00
2025	372 517 400,00	(20 234 940,00)	3 725 174	18 412	567,60	215,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	285,00	285,00	285,00	265,00	215,00
Dividende versé au titre de l'année (euros) ⁽¹⁾	11,40	11,40	11,40	10,58	8,52
dont distribution de report à nouveau (en %)			27,37 %		13,97 %
dont distribution de réserves de plus-values (en %)	28,42 %	47,37 %	2,37 %	31,10 %	
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽²⁾	4,00 %	4,00 %			
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)	1,40	0,58	0,10	1,39	1,13
Taux de distribution (en %) ⁽³⁾	4,49 %	4,20 %	4,34 %	4,52 %	4,49 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁴⁾	5,85	8,36	5,31	5,45	4,37

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

⁽²⁾ Ancienne méthode correspondant à la division :

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

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

⁽³⁾ Le taux de distribution est la division :

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

(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽⁴⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2025 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier
Parts nouvelles		
Parts retirées avec contrepartie	33	NS
Parts cédées de gré à gré	157 581	4,1 %
Parts transférées par succession et/ou donation	25 819	NS
Parts annulées	94 116	2,4 %
	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre
Parts en attente de retrait au 31/12	393 340	10,6 %

En 2025, dans un contexte immobilier difficile, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 n'a enregistré aucune part nouvelle.

La société de gestion a doté le fonds de remboursement de votre SCPI sur le 4^e trimestre à hauteur de 20 millions d'euros. Il a permis de traiter 94 116 parts sur la base du prix fixé à 167 euros et dans la limite de 200 parts par associé.

Cependant, le nombre de demandes de retrait a augmenté sur la période et le nombre de parts en attente est en augmentation fin 2025, en raison de l'annulation d'un nouvel ordre d'un associé institutionnel à hauteur de 26 millions d'euros. Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à **393 340 parts**, soit 10,6 % du total des parts de la SCPI (vs. 275 775 au 31 décembre 2024).

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (HT)
2021	92 884	2,35 %	24 mois ⁽¹⁾	64 073	29 401,06
2022	7 367	0,19 %	24 mois ⁽¹⁾	115 754	27 742,16
2023	398	0,01 %	36 mois ⁽¹⁾	403 117	44 103,59
2024	260	NS	36 mois ⁽¹⁾	275 775	34 184,91
2025	33	NS	NC ⁽²⁾	393 340	

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

⁽²⁾ Rappel : la société de gestion a décidé la suspension temporaire du marché des parts de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 à compter du 13 février 2026.

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

	2021		2022		2023		2024		2025	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	14,16	97,88	13,42	97,66	14,10	95,12	14,06	97,57	12,36	98,29
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,20	1,38	0,08	0,61	0,18	1,25	0,16	1,14	0,04	0,34
Produits divers	0,11	0,75	0,24	1,74	0,54	3,64	0,19	1,29	0,17	1,37
Total des revenus (I)	14,47	100,00	13,74	100,00	14,83	100,00	14,41	100,00	12,57	100,00
Charges										
Commission de gestion	1,24	8,60	1,14	8,32	1,23	8,27	1,20	8,35	1,05	8,32
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	0,76	5,23	1,01	7,32	2,05	13,82	2,27	15,77	1,57	12,83
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,17	1,19	0,15	1,10	0,11	0,75	0,16	1,08	0,14	1,13
Charges immobilières non récupérées	1,89	13,06	2,41	17,52	2,13	14,35	2,29	15,91	2,03	16,18
Sous total - charges externes	4,06	28,08	4,71	34,25	5,52	37,20	5,92	41,12	4,79	38,45
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,47	3,26	0,43	3,13	0,54	3,67	0,58	4,05	0,85	6,74
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,39	2,67	(0,03)	(0,23)	0,20	1,35	0,11	0,79	0,06	0,48
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾	0,03	0,24	0,20	1,48	0,56	3,80	0,35	2,45	(0,47)	(3,75)
Sous total - charges internes	0,89	6,17	0,60	4,37	1,31	8,82	1,05	7,30	0,44	3,47
Total des charges (II)	4,96	34,25	5,31	38,63	6,82	46,01	6,98	48,42	5,23	41,92
Résultat (I)-(II)	9,51	65,75	8,43	61,37	8,01	53,99	7,43	51,58	7,33	58,08
Variation du report à nouveau	1,34	9,25	2,44	17,77	(3,13)	(21,08)	0,14	0,98	(1,19)	(9,50)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	11,40	78,78	11,40	82,96	11,40	76,88	10,58	73,44	8,52 ⁽³⁾	67,78
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,40	78,78	11,37	82,74	11,36	76,61	10,58	73,44	8,46	67,30

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

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

⁽³⁾ Dont 3,29 euros prélevés sur la réserve de plus-values.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2024 ⁽¹⁾	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	897 046 160,20	(20 234 940,00)	876 811 220,20
Écart sur remboursement de parts	13 433 135,35	2 898 772,80	16 331 908,15
Cessions d'immeubles	650 335 742,55	44 700 910,92	695 036 653,47
Plus et moins-values sur cessions	11 612 343,06	17 933 687,15	29 546 030,21
Réévaluations	5 150 784,47	(56 558,01)	5 094 226,46
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(101 778 541,02)	1 611 345,20	(100 167 195,82)
Achats d'immeubles	(1 482 282 191,17)	(10 527 800,35)	(1 492 809 991,52)
Achats de parts de sociétés immobilières	(196 399 230,37)	(4 480 341,52)	(200 879 571,89)
Sommes restant à investir	(202 881 796,93)	31 845 076,19	(171 036 720,74)

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.

5 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2025								
Fournisseurs		2 143 292,10						2 143 292,10 ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations							714 327,83	714 327,83 ⁽²⁾
Total à payer		2 143 292,10					714 327,83	2 857 619,93
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		2 100 083,51						2 100 083,51 ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations							922 428,22	922 428,22 ⁽²⁾
Total à payer		2 100 083,51					922 428,22	3 022 511,73

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

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

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Recettes immobilières quittancées	38 722 326,30	10 499 555,23	49 221 881,53
Loyers	38 064 808,63	10 499 555,23	48 564 363,86
Produits annexes	657 517,67		657 517,67
Charges locatives non quittancées	(5 849 947,19)	(829 028,69)	(6 678 975,88)
Charges sur locaux vacants	(4 236 119,50)	(499 922,74)	(4 736 042,24)
Charges non récupérables	(1 613 827,69)	(329 105,95)	(1 942 933,64)
Charges liées à l'activité immobilière	(4 102 818,05)	(659 702,59)	(4 762 520,64)
Charges de travaux	(979 207,67)	(652 942,87)	(1 632 150,54)
Contentieux	(1 269 608,20)	(6 759,72)	(1 276 367,92)
Autres charges immobilières	(1 854 002,18)		(1 854 002,18)
Résultat immobilier	28 769 561,06	9 010 823,95	37 780 385,01
Rémunération de la société de gestion	(3 984 191,19)	(963 462,54)	(4 947 653,73)
Honoraires des commissaires aux comptes	(77 211,03)	(23 759,74)	(100 970,77)
Honoraires des experts immobiliers	(113 697,70)	(18 304,27)	(132 001,97)
Honoraires divers	(58 134,57)	(177 327,76)	(235 462,33)
Informations aux associés et informations légales	(167 311,43)	(270,79)	(167 582,22)
Frais de conseils et d'assemblées	(56 678,50)	(74 303,71)	(130 982,21)
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(8 223,31)		(8 223,31)
Autres charges d'exploitation	(26 181,04)	(57 196,08)	(83 377,12)
Autres produits d'exploitation	97 195,70	1 675,67	98 871,37
Résultat d'exploitation	(4 394 433,07)	(1 312 949,21)	(5 707 382,28)
Intérêts des emprunts	(4 499 283,67)	(2 020 593,50)	(6 519 877,17)
Charges financières	(1 132 565,17)	(80 414,66)	(1 212 979,83)
Produits financiers	160 657,78	76 766,00	237 423,78
Résultat financier	(5 471 191,06)	(2 024 242,16)	(7 495 433,22)
Charges exceptionnelles			
Produits exceptionnels			
Résultat exceptionnel			
Total	18 903 936,93	5 673 632,58	24 577 569,51



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended for writing.

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

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

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 a supprimé le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Ainsi, nous vous proposons de supprimer la référence au délai de six jours relatifs aux secondes convocations.

En conséquence, le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts serait modifié comme suit :

« Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. ~~sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.~~ »

INTRODUCTION D'UN RÉGIME DE SÛRETÉS RÉELLES ACCORDÉES AUX SCPI

Le décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs ouvre la possibilité aux SCPI de recevoir ou d'octroyer des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels ou sur les parts ou actions de sociétés qu'elle détient ainsi que des sûretés personnelles afférentes à ces mêmes actifs.

Nous vous proposons en conséquence de modifier l'article II « Objet » des statuts comme suit :

« Article II : Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

MODIFICATION DES RÈGLES RELATIVES À LA DURÉE DU MANDAT DE L'EXPERT INDÉPENDANT, À LA FRÉQUENCE DES EXPERTISES ET À L'ACTUALISATION ET LA PUBLICATION DES VALEURS EN APPLICATION DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Le décret n°2025-762 du 4 août 2025 a apporté plusieurs modifications aux règles relatives aux expertises immobilières des SCPI.

Ainsi, l'actualisation semestrielle de la valeur de réalisation et de reconstitution des SCPI est désormais exigée, cette information devant être publiée dans le bulletin d'information.

Par ailleurs, il est dorénavant obligatoire de réaliser une expertise tous les trois ans et de procéder à une actualisation de cette dernière chaque semestre.

Enfin, la société de gestion nomme désormais l'expert responsable de l'évaluation des immeubles pour une durée de six ans ; sa candidature n'ayant plus besoin de l'aval de l'assemblée générale ordinaire des associés.

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

« Article XXVI : Valeurs de la Société

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

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. [chaque immeuble faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.](#)

L'expert dont la candidature aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour une durée de six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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

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

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU RÈGLEMENT DU DROIT FIXE FORFAITAIRE EN CAS DE CESSIIONS

Actuellement, le règlement du droit fixe forfaitaire de 150 euros HT en cas de cession s'effectue par chèque bancaire.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de procéder au règlement de ce droit fixe forfaitaire exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne serait plus accepté.

Ainsi, le paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

6. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/ héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé acquéreur, une commission de cession calculée au taux de 5 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement. En cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation des ordres d'achat et de vente, des frais de traitement administratif correspondant à 1 % TTC du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC seront payés à la Société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email. »

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

La société de gestion



77 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes de votre SCPI. 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 7 095 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des associés sortants.

Il a été traité 94 149 parts selon la répartition suivante :

- 33 parts retirées avec contrepartie ;
- 94 116 parts remboursées par le fonds de remboursement.

La société de gestion a doté le fonds de remboursement de 19 999 920 euros au 4^e trimestre 2025, sur la base d'un prix de sortie fixé à 167 euros et dans la limite de 200 parts par associé.

Le capital effectif, qui s'élevait à 584 351 370 euros en début d'année, était ainsi ramené à 372 517 400 euros au 31 décembre 2025. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 800 912 410 euros et 393 340 parts étaient en attente de retrait, soit 10,56 % du nombre de parts de la SCPI.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les opérations réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger de leur bien fondé.

Nous avons ainsi été informés des 9 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 12 992,09 m², dont 14 % de surfaces vacantes, pour un montant global de 73 422 399,50 euros.

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

Au niveau locatif, dans un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et physique moyens s'élèvent respectivement à 85,3 % et 78,4 % sur l'exercice 2025.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Déterminée sur la base des valeurs d'expertise, la valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2025, à 837 043 910,64 euros, dont 707 401 866,64 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 129 642 044,00 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 817 679 614,82 euros au 31 décembre 2025 contre 899 626 412,50 euros au 31 décembre 2024, soit ramenée par part à 219,50 euros contre 235,55 euros au 31 décembre 2024 soit une baisse de 6,8 %.

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

Par ailleurs, suite à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a informé le Conseil de surveillance de sa décision de repositionner le prix de part en bas de borne, à 215 euros à compter du 1^{er} janvier 2025 contre 265 euros précédemment, soit une baisse de 18,87 % de son prix de souscription.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2026, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2025 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2025 de 27 910 686,53 euros, correspondant à un résultat par part de 7,33 euros.

Le dividende versé s'est élevé à 8,52 euros par part, dont un prélèvement sur le report à nouveau de 1,19 euro par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,49 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 4,37 euros par part, soit 6 mois de distribution.

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

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.

Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

La société de gestion vous propose de :

- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales ;
- introduire un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI ;
- modifier les règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions réglementaires ;
- préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions.

PROJETS DE RÉOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté le 4 mars 2026 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Certains membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Votre conseil de surveillance s'est montré particulièrement assidu et a fait preuve d'un total investissement ; les membres qui sollicitent leur renouvellement méritent votre soutien au regard de leur réel engagement au cours des trois dernières années.

Dans un contexte économique et géopolitique particulièrement instable, caractérisé par une hausse prolongée des taux d'intérêt, un resserrement marqué des conditions de financement, une baisse de la liquidité sur les marchés immobiliers et une réestimation généralisée des actifs, le conseil de surveillance a constaté l'importance des efforts engagés par la société de gestion et tient à saluer l'implication constante de ses équipes.

Il souhaite également lui réaffirmer sa pleine confiance quant à sa capacité à faire face aux défis actuels et à conduire, avec professionnalisme et discernement, les actions nécessaires pour adapter la SCPI à un environnement durablement exigeant, tant sur le plan financier qu'opérationnel.

Le conseil de surveillance demeure pleinement conscient des difficultés auxquelles la SCPI est confrontée et souligne la détermination ainsi que la rigueur dont l'équipe de gestion a fait preuve jusqu'à présent, notamment dans la mise en œuvre de mesures d'ajustement rendues indispensables par la conjoncture.

Convaincus de la pertinence des actions engagées, nous considérons que la poursuite des efforts entrepris, associée à la vision stratégique de la société de gestion, constitue un socle solide pour rétablir progressivement une dynamique plus favorable et pérenne, en ligne avec les fondamentaux immobiliers de long terme.

Le conseil de surveillance réaffirme enfin son engagement à accompagner, avec exigence, transparence et sens des responsabilités, l'ensemble des parties prenantes. Nous demeurons confiants dans la capacité collective à restaurer, dans le temps, la stabilité et la valeur de notre SCPI, au bénéfice de tous les associés.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Enfin, nous invitons l'ensemble des associés à participer activement à notre assemblée générale, ou à exercer leur droit de vote par correspondance ou par voie électronique.

**Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS, Président**

8 / 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 2025 – 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 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 372 517 400 euros et un bénéfice net de 27 910 686,53 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 27 910 686,53 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 20 828 137,81 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 48 738 824,34 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 32 458 958,53 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 16 279 865,81 euros.

TROISIÈME 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.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

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

CINQUIÈME 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 2026.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SIXIÈME 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 2026.

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 2025 à 1 908 761 euros, soit 1,07 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Nomination de trois associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance

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

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

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de 2028 : (Seront nommés les trois associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Candidats sortants		
Personnes physiques		
Gérard BAUDIFFIER		
Jean-Baptiste BILLY		
Olivier BLICQ		
Bertrand de GELOES		
Antoine de MIRIBEL		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Bernard DESTOMBES		
Ronan LAUDEN		
Jacques MORILLON		
François RINCHEVAL		
Franco TELLARINI		
Personnes morales		
ACM VIE SA		
SCI ANTHIRE		
Nouveaux candidats		
Personnes physiques		
Véronique DREYER		
Monique GUILLOSSOU		

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

9 / TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et modification corrélative du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et de modifier corrélativement le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Introduction d'un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI et modification de l'article II « Objet » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant et afin de se mettre en conformité avec l'article 10 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 créant l'article R.214-135-1 du Code monétaire et financier accordant un régime de sûretés réelles aux SCPI, décide de modifier en conséquence l'article II « Objet » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article II : Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article II : Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

TROISIÈME RÉOLUTION

Modification des règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions réglementaires – Modification corrélative de l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide afin de se mettre en conformité avec l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier :

- de modifier les règles relatives (i) à la durée du mandat de l'expert indépendant, (ii) à la fréquence des expertises et à l'actualisation du patrimoine immobilier de la SCPI, (iii) à la publication des valeurs de reconstitution et de réalisation ;
- de modifier corrélativement l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXVI : Valeurs de la Société

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXVI : Valeurs de la Société »

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

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant, chaque immeuble faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.

L'expert dont la candidature aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour une durée de six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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

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

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélative du paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et de modifier corrélativement le paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion »

(...)

6. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/ héritier retrouvé suite aux

diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé acquéreur, une commission de cession calculée au taux de 5 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement. En cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation des ordres d'achat et de vente, des frais de traitement administratif correspondant à 1 % du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € seront payés à la Société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion »

(...)

6. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/ héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé acquéreur, une commission de cession calculée au taux de 5 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement. En cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation des ordres d'achat et de vente, des frais de traitement administratif correspondant à 1 % TTC du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC seront payés à la Société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	814 933 206,42	707 401 866,64	849 391 853,20	793 976 273,07
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	814 933 206,42	707 401 866,65	849 391 853,20	793 976 273,07
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	(3 044 755,68)	(398 597,98)	(6 050 834,87)	(3 460 002,45)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(2 646 157,70)		(2 590 832,42)	
Provisions pour risques et charges	(398 597,98)	(398 597,98)	(3 460 002,45)	(3 460 002,45)
Titres financiers contrôlés	200 879 571,89	129 642 044,00	196 399 230,37	141 456 119,92
Immobilisations financières contrôlées	200 879 571,89	129 642 044,00	196 399 230,37	141 456 119,92
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	1 012 768 022,63	836 645 312,66	1 039 740 248,70	931 972 390,54
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)				
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation	430 469,59	430 469,59	422 689,84	422 689,84
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	430 469,59	430 469,59	422 689,84	422 689,84
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	34 951 244,89	34 951 244,89	43 819 652,90	43 819 652,90
Locataires et comptes rattachés	10 076 061,06	10 076 061,06	10 945 477,95	10 945 477,95
Provisions pour dépréciation des créances	(4 777 591,22)	(4 777 591,22)	(3 511 218,78)	(3 511 218,78)
Autres créances	29 652 775,05	29 652 775,05	36 385 393,73	36 385 393,73
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	11 928 060,50	11 928 060,50	3 987 688,81	3 987 688,81
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	5 936 378,00	5 936 378,00	1 653 830,00	1 653 830,00
Autres disponibilités	5 991 682,50	5 991 682,50	2 333 858,81	2 333 858,81
Total III (Actifs d'exploitation)	47 309 774,98	47 309 774,98	48 230 031,55	48 230 031,55
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(216 766 697,95)	(216 766 697,95)	(242 224 282,41)	(242 224 282,41)
Dettes financières	(162 186 143,43)	(162 186 143,43)	(189 366 744,46)	(189 366 744,46)
Dettes d'exploitation	(20 007 716,39)	(20 007 716,39)	(15 866 126,51)	(15 866 126,51)
Dettes diverses	(34 572 838,13)	(34 572 838,13)	(36 991 411,44)	(36 991 411,44)
Total IV (Passifs d'exploitation)	(216 766 697,95)	(216 766 697,95)	(242 224 282,41)	(242 224 282,41)
Comptes de régularisation				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	110 905,78	110 905,78	106 175,20	106 175,20
Produits constatés d'avance	(16 448,96)	(16 448,96)	14 057,37	14 057,37
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	490 498,53	490 498,53	425 789,46	425 789,46
Total V (Comptes de régularisation)	584 955,35	584 955,35	546 022,03	546 022,03
Capitaux propres comptables (+I+II+III+IV+V)	843 896 055,01		846 292 019,87	
Valeur estimée du patrimoine		667 773 345,04		738 524 161,71

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2024	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
Capital	584 351 370,00		(211 833 970,00)	372 517 400,00
Capital souscrit	584 351 370,00		(211 833 970,00)	372 517 400,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	224 349 384,53		196 109 148,00	420 458 532,53
Prime d'émission	169 451 472,16		191 599 030,00	361 050 502,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(93 089 975,54)		1 611 345,20	(91 478 630,34)
Écarts sur remboursements de parts	13 433 135,35		2 898 772,80	16 331 908,15
Prime de fusion	143 243 318,04			143 243 318,04
Prélèvement sur prime de fusion	(8 688 565,48)			(8 688 565,48)
Écart de réévaluation	5 150 784,47		(56 558,01)	5 094 226,46
Écart de réévaluation	5 150 784,47		(56 558,01)	5 094 226,46
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	11 612 343,06		17 933 687,15	29 546 030,21
Réserves				
Report à nouveau	20 287 111,08	541 026,73		20 828 137,81
Résultat de l'exercice	541 026,73	(541 026,73)	(4 548 272,00)	(4 548 272,00)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	28 383 650,83	(28 383 650,83)	27 910 686,53	27 910 686,53
Acomptes sur distribution	(27 798 220,19)	27 798 220,19	(32 384 842,86)	(32 384 842,86)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(44 403,91)	44 403,91	(74 115,67)	(74 115,67)
Total général	846 292 019,87		(2 395 964,86)	843 896 055,01

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Loyers	38 064 808,63	44 156 545,78
Charges facturées	17 693 423,80	18 354 022,28
Produits des participations contrôlées	9 006 749,60	9 530 278,39
Produits annexes	657 517,67	551 536,34
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	65 422 499,70	72 592 382,79
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 693 423,80	18 354 022,28
Travaux de gros entretiens	42 855,26	136 442,23
Charges d'entretien du patrimoine locatif	539 166,04	595 499,21
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 396 180,82	2 539 121,31
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	7 703 949,37	12 516 221,04
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	27 375 575,29	34 141 306,07
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	38 046 924,41	38 451 076,72
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	7 450,00	
Reprises de provisions d'exploitation	4 270 146,02	2 102 421,82
Transfert de charges d'exploitation		3 904 353,89
Reprises de provisions pour créances douteuses	280 586,94	876 193,54
Reprises de provisions pour autres créances		
Autres produits d'exploitation	97 195,70	
Total I : Produits d'exploitation	4 655 378,66	6 882 969,25
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	3 984 191,19	4 594 979,38
Charges d'exploitation de la société	249 043,30	167 540,76
Diverses charges d'exploitation	261 630,04	243 340,20
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 234 814,50	2 229 586,81
Dotations aux provisions d'exploitation	43 787,07	1 455 319,62
Dépréciations des créances douteuses	1 546 959,38	770 096,95
Total II : Charges d'exploitation	9 320 425,48	9 460 863,72
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(4 665 046,82)	(2 577 894,47)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	160 657,78	628 727,39
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	160 657,78	628 727,39
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	4 499 283,67	7 854 148,95
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	1 132 565,17	420 245,63
Dépréciations		
Total II : Charges financières	5 631 848,84	8 274 394,58
Résultat financier C = (I - II)	(5 471 191,06)	(7 645 667,19)
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		156 138,76
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels		156 138,76
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		2,99
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		2,99
Résultat exceptionnel D = (I - II)		156 135,77
Résultat net (A+B+C+D)	27 910 686,53	28 383 650,83

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

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- image fidèle ;
- comparabilité et continuité d'activité (cf. paragraphe spécifique ci-dessous) ;
- régularité et sincérité ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

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.

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, Les comptes annuels de la SCPI sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend

essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;

- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

INCIDENCES DU CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES SUR LES PRINCIPAUX POSTES DE L'EXERCICE 2025

Postes dépenses	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Divers comptes impactés par les changements de méthode		3 904 353,89
Commissions de souscriptions facturées	567,60	5 512,00
Honoraires d'arbitrages facturés	9 413 960,58	3 879 405,13
Frais d'acquisitions facturés		
Honoraires gestion externe		19 436,76
Imputation de ces dépenses en compte en déduction de ce même compte	(9 414 528,18)	
Transfert de charges d'exploitation		(3 904 353,89)
Imputation sur la prime d'émission des différents postes de dépenses ci-dessus par un compte de transfert de charges		(3 904 353,89)
Charges / produits exceptionnels		(156 135,77)
Charges exceptionnelles		2,99
Produits exceptionnels		(156 138,76)
Charges / produits	(25 193,68)	
Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles	3 002,02	
Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels	(253 195,70)	
Dotations aux amortissements d'exploitation - Amortissements des frais de montages d'emprunts		119 033,39
Autres charges financières - Amortissements des frais d'émissions d'emprunts	151 290,93	

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

FAITS MARQUANTS

Néant

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 6 ans (5 ans auxquels s'ajoute une prorogation d'1 an) jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029 statuant sur les comptes

2028. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Actualisation du patrimoine locatif en totalité au 30 juin 2025, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2025 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.

Les principales méthodes utilisées par l'expert sont celles dites 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, et de « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. Une pondération des méthodes est appliquée par l'expert dans le cadre de son évaluation. Il peut décider de ne retenir qu'une seule méthode (pondération à 100 %) ou de retenir deux méthodes avec une pondération différente selon les cas. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2025 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 923 604 746,56 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 2025, pour un montant total de 4 016 161,00 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 1 908 761,00 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 2 107 400,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au **31 décembre 2025**, la provision pour gros entretien s'élève à **2 646 157,70 euros**.

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle. 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.

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements 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.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	728 725 437,62	611 195 166,64	757 095 147,09	691 065 623,07
Commerces	86 207 768,81	96 206 700,00	92 296 706,11	102 910 650,00
Total	814 933 206,42	707 401 866,64	849 391 853,20	793 976 273,07
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	200 879 571,89	129 642 044,00	196 399 230,37	141 456 119,92
Total général	1 015 812 778,32	837 043 910,64	1 045 791 083,57	935 432 392,99

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers		
Immobilisations locatives au 31/12/2024		849 391 853,20
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024		849 391 853,20
Acquisitions		84 460,00
MONTPELLIER – Place Pablo Picasso		84 460,00
Cessions		(34 447 535,32)
PARIS – 5-9 rue Feydeau	(19 428 718,87)	
BALLANCOURT-SUR-ESSONNE – Rue Jeanne Pinnet	(6 094 440,05)	
BORDEAUX – 185 boulevard du Maréchal Leclerc	(3 563 552,37)	
PARIS – 115 rue Cardinet	(3 181 762,86)	
PARIS – 17 rue Joseph de Maistre	(2 179 061,17)	
Travaux de restructuration		10 173 273,72
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – 1 avenue des Prés	6 876 714,66	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	3 040 809,88	
PARIS – 32 rue de Chabrol	174 262,43	
PARIS – 46 rue de l'Échiquier	43 242,02	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance	16 493,19	
LYON – 129 rue Servient	13 115,87	
SÈVRES – 7 avenue de la Cristallerie	5 594,19	
BORDEAUX – 185 boulevard du Maréchal Leclerc	2 000,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 27-33 quai Alphonse Le Gallo	1 041,48	

Travaux de restructuration (cession)		(10 251 763,10)
PARIS – 115 rue Cardinet	(989 182,84)	
PARIS – 5-9 rue Feydeau	(9 262 580,26)	
Acquisitions de travaux immobilisés		272 066,63
MONTROUGE – 21-23 rue de la Vanne	102 034,10	
LYON – 107-109 boulevard Vivier Merle	71 237,02	
ASNIÈRES-SUR-SEINE – 12 à 16 rue Sarah Bernhardt	38 878,45	
COURBEVOIE – 16-32 rue Henri Regnault	28 627,15	
ARCUEIL – 21-37 rue de Stalingrad	7 904,61	
LEVALLOIS-PERRET – 102-116 rue Victor Hugo	6 914,10	
LYON – 129 rue Servient	6 036,33	
VILLABÉ – Rue des 44 arpentis	5 502,75	
NANTERRE – 5-6 esplanade Charles de Gaulle	4 532,12	
LA PLAINE SAINT-DENIS – 17-19 avenue de la Métallurgie	400,00	
Renouvellements de climatisations existantes		1 098 303,98
Sorties de climatisations (renouvellements)		(1 098 303,98)
Autres variations		(3 612,50)
Agencements, aménagements, installations		1 770 466,58
Nouveaux agencements	5 326 710,23	
Agencements, aménagements et installations en cours	2 764 725,38	
Cessions d'agencements de l'exercice	(1 353 515,37)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(4 967 453,66)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		(2 056 002,79)
Dotations de l'exercice	(3 227 364,50)	
Reprises de l'exercice	1 171 361,71	
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2025		814 933 206,42
Immobilisations locatives au 31/12/2025		814 933 206,42
Titres financiers contrôlés au 31/12/2024		196 399 230,37
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024		196 399 230,37
Acquisitions		4 590 297,69
LF CARRÉ DAUMESNIL	146 063,58	
LF JAZZ	519 217,82	
LF AXIALYS	2 295 197,00	
LF PANSIDE	502 877,86	
LF MAILLOT 2000	540 841,92	
LF PRISME	127 654,32	
LF SMART UP	458 445,19	
Réduction immobilisations financières		(109 956,17)
SCI ALLGÄU	(109 956,17)	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2025		200 879 571,89
Titres financiers contrôlés au 31/12/2025		200 879 571,89
Actifs et passifs d'exploitation		
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024		422 689,84
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024		422 689,84
Fonds de roulement versés aux syndicis	9 758,87	
Fonds de roulement restitués par les syndicis	(1 979,12)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2025		430 469,59
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2025		430 469,59

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

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF CAMPUS CYBER	253 068	171 658 267,97	139 607 971,40	50 613 600,00	8 654 702,79	6,00 %	15 246 369,68
LF SMART UP	312 504	44 162 842,41	40 963 010,74	31 250 400,00	742 248,63	5,00 %	4 770 724,26
LF ÉNERGIE +	1 008 481	86 628 046,76	114 068 012,97	10 084 810,00	3 492 265,35	6,00 %	9 680 204,42
LF JAZZ	233 862	34 740 902,60	24 097 155,19	11 693 100,00	(2 649 250,90)	15,00 %	8 166 896,85
LF PRISME	268 982	62 107 179,64	64 076 630,26	13 449 100,00	230 244,28	15,00 %	11 814 212,57
LF PANSIDE	197 159	29 334 532,64	29 127 246,87	9 857 950,00	620 369,41	15,00 %	7 317 372,44
LF CARRÉ DAUMESNIL	522 788	95 057 508,64	90 642 660,96	26 139 400,00	2 258 477,46	23,70 %	30 878 966,99
LF AXIALYS	285 620	42 316 565,94	12 152 119,94	28 562 000,00	2 626 738,97	15,00 %	14 484 711,20
LF OFFENBACH	252 905	133 973 892,44	200 090 838,65	50 581 000,00	3 095 519,58	7,00 %	18 887 154,68
LF GRAND LYON	305 408	127 349 126,97	101 299 666,11	30 540 800,00	4 610 938,02	25,00 %	38 616 193,19
LF MAILLOT 2000	115 542	62 283 155,81	58 916 275,06	11 554 200,00	(3 588 809,15)	17,00 %	16 645 359,34
LF GERMANY OFFICE 2	279 294	166 467 224,17	166 269 828,74	55 858 800,00	4 431 898,11	0,00 %	2 625,78
LF MULTI BBQ	186 414	18 830 915,48	26 490 921,86	9 320 700,00	959 349,43	15,02 %	6 330 593,66
LA FRANÇAISE CROSSROADS	72 202	66 114 402,00	69 020 664,00	64 845 301,00	3 434 594,15	9,00 %	6 537 143,00
SCI ALLGÄU	68 300	44 924 032,00	70 174 430,00	6 183 199,00	2 617 805,00	17,00 %	11 501 043,83
Total							200 879 571,89

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros)	Compte à compte 2025 ⁽¹⁾ (euros)	Dotations 2025 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2025 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	18 023 828,00	(1 171 361,71)	3 227 364,50	20 079 830,79

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2025 (euros)	Compte à compte 2025 (euros)	Dotations 2025 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2025 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		7 450,00		(7 450,00)	
Frais d'émission d'emprunt	425 789,46	216 000,00		(151 290,93)	490 498,53
Total	425 789,46	223 450,00		(158 740,93)	490 498,53

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2024 (euros)	Dotations 2025 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2025 (euros)
Pour gros entretiens	2 590 832,42	1 396 180,82	1 164 954,48	175 901,06	2 646 157,70
Pour risques et charges	3 460 002,45	43 787,07	3 105 191,54		398 597,98
Pour créances douteuses	3 511 218,78	1 546 959,38	280 586,94		4 777 591,22
Total	9 562 053,65	2 986 927,27	4 550 732,96	175 901,06	7 822 346,90

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2024	(5 150 784,47)
Reprises de l'exercice	56 558,01
Total au 31/12/2025	(5 094 226,46)

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2024	28 383 650,83
Report à nouveau 2024	20 287 111,08
Total distribuable	48 670 761,91
Distribution 2024	27 842 624,10
Reconstitution du report à nouveau⁽¹⁾	
Report à nouveau après affectation du résultat	20 828 137,81

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	5 215 570,23
Locataires et comptes rattachés	232 758,79
Autres dettes d'exploitation	11 129 240,17
Intérêts courus à payer	326 390,18
Total	16 903 959,37

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	471 341,69
Fournisseurs et comptes rattachés	84 898,00
Autres créances d'exploitation	10 068 056,88
Intérêts courus à recevoir	248 028,79
Total	10 872 325,36

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 334 924,61
Locataires : factures à établir	471 341,69
Locataires : créances douteuses	7 269 794,76
Total	10 076 061,06

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
LA FRANÇAISE CROSSROADS	752 876,12
LF GERMANY OFFICE 2	213,00
SCI ALLGÄU	1 893 521,88
LF MULTI BBQ	321 531,84
LF CARRÉ DAUMESNIL	1 253 551,67
LF AXIALYS	588 726,48
LF CAMPUS CYBER	706 967,04
LF ÉNERGIE +	327 958,78
LF GRAND LYON	1 671 345,28
LF PANSIDE	147 677,06
LF PRISME	198 522,00
LF OFFENBACH	919 566,95
LF SMART'UP	224 291,50
Total	9 006 749,60

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	24 847,53
--------------------	-----------

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	4 499 283,67
Autres charges financières	1 132 565,17
Total	5 631 848,84

PRODUITS FINANCIERS

Placement de trésorerie	155 657,78
Revenus des autres créances	5 000,00
Total	160 657,78

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant.

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant.

STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	17 356,32
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15% HT du montant de la relocation. 	439 831,58
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> • pour études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. 	44 633,20
Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du coût global TTC des travaux.	289 752,98
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : <ul style="list-style-type: none"> • 1,25 % HT facturés à la cession. 	872 094,38
Commission d'acquisition	<ul style="list-style-type: none"> • 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions). 	
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	3 984 191,19
Commission de souscription	8,00 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	567,60

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

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2025	1 653 830,00
Variation au cours de l'exercice	4 282 548,00
Solde disponible au 31/12/2025	5 936 378,00

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	4 276 514,23
Nantissements de parts sociales	23 893 819,44
Hypothèques	61 729 528,83

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant.

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	8 561 998,00
Entretien et réparations	3 695 776,00
Primes d'assurances	235 180,63
Frais d'actes et contentieux	63 389,00
Taxes bureaux	1 251 121,69
Taxes foncières	3 017 271,00
Taxes ordures ménagères	326 303,00
Autres taxes immobilières	20 568,62
Honoraires de gestion	521 816,00
Total	17 693 423,94

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	3 876 418,40
Commissions de gestion par transparence (filiales)	107 772,79
Commissions de gestion HT	3 984 191,19
Commissions de gestion soumises à TVA	
Prorata TVA non récupérable	
TVA NR commissions de gérance Espagne ou autre	
Commissions de gestion exonérées de TVA	
Total	3 984 191,19

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	3 156 553,59
Loyer bail à construction	121 031,25
Assurances	78 878,26
Frais d'actes et contentieux	222 884,27
Taxes bureaux	850 555,44
Taxes foncières	1 050 642,78
Taxes ordures ménagères	366 852,86
Autres taxes	225 433,01
Honoraires de commercialisation et renégociation	1 196 344,36
Honoraires d'arbitrage	
Honoraires d'acquisition	
Honoraires décrets tertiaires	
Honoraires divers	218 065,23
Honoraires de gestion	207 064,94
Honoraires audit et dégrèvements impôts	
Honoraires audit assurance	9 643,38
Honoraires gestion techniques	
Total	7 703 949,37

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jetons de présence	24 847,53
Commission de souscription	
Commission d'acquisition	
Information des associés (bulletin trimestriel, rapport annuel, fiscalité ...)	125 169,13
Publications et annonces légales	42 142,30
Déplacements, missions, réceptions	40 847,77
Frais bancaires	14 162,22
Cotisation AMF	8 223,31
Taxes diverses – CVAE – CET	
Pertes sur créances irrécouvrables	3 235,76
Frais actes	3 000,00
Pénalités et amendes	
Rompus	2,02
Total	261 630,04

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.

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux								
La Canopée 390 rue Claude Nicolas Ledoux 13100 AIX-EN-PROVENCE	21/07/2022	100,00 %	2 439	CA/CO	8 279 000,00		8 279 000,00	8 279 000,00
Skyline 1 - Borderouge 36 boulevard André Netwiller 31000 TOULOUSE	15/01/2020	100,00 %	2 164	CA/CO	8 580 000,00	319 091,88	8 899 091,88	8 979 988,92
25 avenue Gaspard Coriolis 31100 TOULOUSE	21/07/2008	100,00 %	6 644	CA/CO	13 000 000,00	61 704,41	13 061 704,41	13 164 543,78
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/2012	30,00 %	1 760	CA/CO	5 698 241,10	201 572,40	5 899 813,50	5 698 241,10
Le Plaza 185 boulevard du Maréchal Leclerc 33000 BORDEAUX	01/07/2003	100,00 %		CA/CO				3 569 422,63
Le Prism Place Pablo Picasso 34000 MONTPELLIER	10/11/2021	100,00 %	4 718	CA/CO	16 942 400,00		16 942 400,00	16 857 940,00
Wood Park Parc d'affaires du Château rouge 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	16/01/2018	80,00 %	3 413	CA/CO	10 727 200,00	1 404,80	10 728 604,80	10 729 855,16
Business Office - bât. A 299 rue du Général de Gaulle 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	29/03/2022	100,00 %	4 812	CA/CO	16 980 000,00		16 980 000,00	16 980 000,00
6 rue de Copenhague 67000 SCHILTIGHEIM	17/12/2007	100,00 %	2 032	CA/CO	3 832 006,00	73 149,04	3 905 155,04	3 937 755,04
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	32,50 %	5 464	CA/CO	21 508 178,45	651 527,80	22 159 706,25	22 099 034,67
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	30/06/2008	100,00 %	10 420	CA/CO	12 400 000,00	1 314 721,47	13 714 721,47	13 991 239,81
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/2004	49,00 %		CA/CO				28 905 385,48
32 rue de Chabrol 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	2 457	CA/CO	7 896 759,75	5 432 342,07	13 329 101,82	12 521 192,60
45 rue de Paradis 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %		CA/CO				
La Suite 46 rue de l'Échiquier 75010 PARIS	06/11/2017	100,00 %	2 443	CA/CO	10 587 458,81	12 486 743,64	23 074 202,45	23 033 476,39
Héron Building - 6 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	02/01/1980	100,00 %	597	CA/CO	2 134 286,00	15 788,14	2 150 074,14	2 165 162,37
Héron Building - 12 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2016	50,00 %	670	CA/CO	3 871 802,81		3 871 802,81	3 871 802,81
Héron Building - 6 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100,00 %	560	CA/CO	2 058 062,00	4 610,12	2 062 672,12	2 094 275,07
18-20 rue Édouard Jacques 75014 PARIS	23/04/2003	100,00 %	794	CA/CO	2 626 456,40	137 162,73	2 763 619,13	2 767 673,92

12 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
L'Orée des Batignolles 115 rue Cardinet 75017 PARIS	06/11/1997	100,00 %		CA/CO				4 170 945,69
Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	50,00 %	1 476	CA/CO	10 233 500,00	124 254,39	10 357 754,39	10 371 299,74
17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	01/01/2016	34,00 %		CA/CO				2 179 061,17
199 rue Championnet 75018 PARIS	06/11/1997	33,00 %	1 274	CA/CO	1 641 003,41	2 050 091,27	3 691 094,68	3 691 094,68
Vélizy Valley - Bât. Avenir 386 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	06/11/1997	33,00 %	663	CA/CO	1 358 321,00	215 317,58	1 573 638,58	1 612 648,02
Vélizy Valley - Bât. Ariane 4773 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00 %	1 421	CA/CO	4 400 000,00	57 825,27	4 457 825,27	4 472 156,38
Station SQY (ex Stephenson) 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	06/11/1997	53,00 %	10 488	CA/CO	16 519 102,29	25 940 359,61	42 459 461,90	34 555 359,67
Le Prisme 1 rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	12/12/2002	100,00 %	4 632	CA/CO	9 057 778,01	693 326,27	9 751 104,28	10 058 608,32
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	30,00 %	2 286	CA/CO	8 588 873,70	1 142 188,44	9 731 062,14	9 751 715,25
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	50,00 %	6 798	CA/CO	33 494 116,70	1 004 571,13	34 498 687,83	34 339 771,38
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %	9 078	CA/CO	56 751 786,54	4 525 574,38	61 277 360,92	58 236 551,04
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	30,00 %	5 744	CA/CO	29 493 263,04	8 288 414,31	37 781 677,35	37 740 985,63
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	32,50 %	5 865	CA/CO	40 372 556,97	1 778 357,65	42 150 914,62	42 030 316,53
Le Métropole 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	06/11/1997	85,00 %	1 261	CA/CO	4 705 341,95	267 873,06	4 973 215,01	5 032 611,82
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 361	CA/CO	30 092 254,43	15 818 445,35	45 910 699,78	46 346 886,83
Wanna 43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	25,00 %	1 698	CA/CO	14 403 088,43	1 110 416,87	15 513 505,30	15 497 012,11
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	20,00 %	948	CA/CO	10 404 076,00	11 545,66	10 415 621,66	10 406 103,66
Ipsa Facto 21-23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	34,00 %	4 844	CA/CO	25 926 642,20	418 824,73	26 345 466,93	26 361 802,79
Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	30,00 %	3 049	CA/CO	14 380 242,00	341 160,81	14 721 402,81	14 827 499,18
20/22 rue Marius Aujan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	60,00 %	1 869	CA/CO	23 051 400,00	1 025 494,35	24 076 894,35	24 259 616,40
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	30/06/2003	25,00 %	4 269	CA/CO	16 103 411,89	9 453 497,92	25 556 909,81	25 571 082,38
Watt 16-32 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	35,00 %	3 846	CA/CO	47 142 097,13	4 348 661,24	51 490 758,37	51 130 357,14

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	06/07/2015	20,00 %	4 695	CA/CO	21 452 000,00	720 604,18	22 172 604,18	22 173 575,49
21 rue des Bretons 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	29/01/2003	100,00 %	1 785	CA/CO	4 774 587,00		4 774 587,00	4 774 587,00
Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	16/11/2004	100,00 %	6 464	CA/CO	18 240 328,88	1 275 274,03	19 515 602,91	19 468 279,03
Le Baudran 21-37 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	14/11/2001	100,00 %	5 154	CA/CO	7 828 891,64	2 595 280,96	10 424 172,60	10 968 318,34
Péripole 2 - 5 ^e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	06/11/1997	100,00 %	703	CA/CO	853 714,00	301 725,57	1 155 439,57	1 157 974,29
Péripole 2 - 1 ^{er} et 3 ^e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	06/11/1997	100,00 %	1 903	CA/CO	2 210 511,00	744 239,50	2 954 750,50	2 982 653,73
Péripole 2 - 2 ^e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2016	100,00 %	1 493	CA/CO	3 715 728,90	10 795,79	3 726 524,69	3 748 416,19
Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	22/05/1989	100,00 %	4 725	CA/CO	6 947 915,21	244 354,52	7 192 269,73	7 265 420,22
10-12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	21/05/1992	50,00 %	1 742	CA/CO	5 242 400,00	151 035,13	5 393 435,13	5 407 121,74
Le Thalès 141-145 rue Michel Carre 95100 ARGENTEUIL	06/11/1997	100,00 %	3 315	CA/CO	4 725 919,00	595 549,64	5 321 468,64	5 321 468,64
Parc Technologique Barajas Calle San Severo 12 - ES 28042 MADRID	06/11/1997	100,00 %	1 253	CA/CO	1 537 856,87		1 537 856,87	1 537 856,87
Total bureaux			162 487		622 770 559,51	105 954 878,10	728 725 437,61	757 095 147,09
Commerces								
Les Portes de l'Arenas 455 promenade des Anglais - 06200 NICE	06/11/1997	100,00 %	278	CA/CO	161 848,96	92,49	161 941,45	161 941,45
Centre commercial Roques 3 allée Fraixinet - 31120 ROQUES	04/08/2022	25,00 %	3 119	CA/CO	7 727 722,75		7 727 722,75	7 727 722,75
Centrakor 3 avenue des Palanques 31120 PORTET-SUR-GARONNE	04/08/2022	25,00 %	898	CA/CO	2 014 276,50		2 014 276,50	2 014 276,50
Grand Frais Route de Crémieu 38230 TIGNIEU-JAMEYZIEU	30/06/2015	100,00 %	1 857	CA/CO	2 777 492,00		2 777 492,00	2 777 492,00
Carrefour Market 71 rue du Général Leclerc - 59510 HEM	27/12/2011	100,00 %	2 890	CA/CO	2 921 565,89		2 921 565,89	2 921 565,89
Carrefour Market ZAE du Moulin à Huile - D 231 62340 GUINES	27/12/2011	100,00 %	3 436	CA/CO	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	CA/CO	3 109 278,16		3 109 278,16	3 109 278,16
Carrefour Market Route du Stade 65400 ARGELES-GAZOST	27/12/2011	100,00 %	4 999	CA/CO	3 731 372,17		3 731 372,17	3 731 372,17
Carrefour Market Boulevard Louis Pradel - 69330 JONAGE	27/12/2011	100,00 %	3 592	CA/CO	3 857 087,42	909 266,53	4 766 353,95	4 766 353,95
Grand Frais 130 rue de la Mandallaz - 74330 ÉPAGNY	24/09/2015	100,00 %	1 964	CA/CO	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	CA/CO	1 508 902,80		1 508 902,80	1 508 902,80
1 rue du 29 juillet 75001 PARIS	17/05/2022	100,00 %	147	CA/CO	4 460 000,00		4 460 000,00	4 460 000,00
16 rue Royale 75008 PARIS	01/01/2016	50,00 %	200	CA/CO	5 015 586,35		5 015 586,35	5 015 586,35
4 avenue de Friedland 75008 PARIS	14/11/2001	100,00 %	157	CA/CO	582 508,00		582 508,00	582 508,00
1-11 allée des Palombes 77185 LOGNES	29/06/2004	67,00 %	9 488	CA/CO	12 288 221,37	2 571,20	12 290 792,57	12 290 792,57
Grand Frais 9 bis rue Jean Monnet 77410 CLAYE-SOUILLY	30/06/2015	100,00 %	2 181	CA/CO	4 933 569,00		4 933 569,00	4 933 569,00

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Commerces (suite)								
Grand Frais 34 rue Amédée Gordini 87280 LIMOGES	24/09/2015	100,00 %	1 955	CA/CO	2 917 985,00		2 917 985,00	2 917 985,00
Jardiland Rue des 44 Arpents - 91100 VILLABÉ	02/03/2010	58,00 %	4 625	CA/CO	5 010 033,90		5 010 033,90	5 010 033,90
Castorama Rue des 44 Arpents - 91100 VILLABÉ	02/03/2010	58,00 %	9 546	CA/CO	16 312 254,90	5 502,75	16 317 757,65	16 312 254,90
Carrefour Market Rue Jeanne Pinnet 91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	27/12/2011	100,00 %		CA/CO				6 094 440,05
Total commerces			54 716		85 290 335,84	917 432,97	86 207 768,81	92 296 706,11
Total général			217 203		708 060 895,35	106 872 311,07	814 933 206,42	849 391 853,20

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

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

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

Sociétés	Quote-part détenue	Sociétés	Quote-part détenue
LF GERMANY OFFICE 2	0,00 %	LF PANSIDE	15,00 %
LF CARRÉ DAUMESNIL	23,70 %	LF PRISME	15,00 %
LF JAZZ	15,00 %	LF SMART'UP	5,00 %
LF AXIALYS	15,00 %	LF OFFENBACH	7,00 %
LF CAMPUS CYBER	6,00 %	LA FRANÇAISE CROSSROADS	9,00 %
LF ÉNERGIE+	6,00 %	LF MULTI BBQ	15,02 %
LF GRAND LYON	25,00 %	SCI ALLGÄU	17,00 %
LF MAILLOT 2000	17,00 %		

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux								
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 DE 20457 HAMBOURG	01/12/2017	100,00 %	19 972	CA/CO	53 756 725,24		53 756 725,24	55 990 140,96
Steag Rüttenscheider Straße 1-3 DE 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506	CA/CO	59 112 743,01		59 112 743,01	59 111 824,30
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 DE 80687 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763	CA/CO	40 869 919,93		40 869 919,93	40 869 500,96
Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 981	CA/CO	28 941 606,08		28 941 606,08	28 943 366,32
Hansastraße 33 DE 90441 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	4 846	CA/CO	14 093 651,38		14 093 651,38	14 406 220,11
Suttner-Nobel-Allee 7 DE 44803 BOCHUM	23/06/2023	100,00 %	6 192	CA/CO	21 639 047,00		21 639 047,00	21 873 250,00
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 DE 28207 BRÉME	31/12/2021	100,00 %	14 437	CA/CO	46 490 565,00		46 490 565,00	46 325 000,00
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			92 697		264 904 257,64		264 904 257,64	267 519 302,65
Carré Daumesnil 48-56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590	CA/CO	160 887 676,54		160 887 676,54	163 833 093,97
Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			20 590		160 887 676,54		160 887 676,54	163 833 093,97

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux (suite)								
Le Jazz 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 468	CA/CO	55 404 000,00		55 404 000,00	62 473 634,20
Total SCI LF JAZZ			7 468		55 404 000,00		55 404 000,00	62 473 634,20
Axialys 1 et 2 275-276 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324	CA/CO	80 941 314,64		80 941 314,64	107 231 250,00
Total SCI LF AXIALYS			24 324		80 941 314,64		80 941 314,64	107 231 250,00
Tour Éria 5-7, rue Bellini - 54-58, rue Arago 92800 PUTEAUX	29/07/2022	100,00 %	26 447	CA/CO	224 910 000,00		224 910 000,00	246 680 249,99
Total SCI LF CAMPUS CYBER			26 447		224 910 000,00		224 910 000,00	246 680 249,99
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219	CA/CO	86 577 159,71		86 577 159,71	88 724 878,63
Total SCI LF ÉNERGIE +			14 219		86 577 159,71		86 577 159,71	88 724 878,63
Le Green 241 rue Garibaldi - 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433	CA/CO	48 548 388,10		48 548 388,10	49 177 309,50
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207	CA/CO	46 722 128,65		46 722 128,65	50 501 092,93
les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier - 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 237	CA/CO	66 797 430,00		66 797 430,00	81 318 830,00
Total SCI LF GRAND LYON			37 877		162 067 946,75		162 067 946,75	180 997 232,43
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 573	CA/CO	115 338 458,87		115 338 458,87	112 778 099,00
Total SCI LF MAILLOT 2000			7 573		115 338 458,87		115 338 458,87	112 778 099,00
Panside (Dockside et Panorama Seine) 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	7 905	CA/CO	69 536 445,64		69 536 445,64	69 828 584,93
Total SCI LF PANSIDE			7 905		69 536 445,64		69 536 445,64	69 828 584,93
Le Prisme 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 358	CA/CO	61 526 007,38		61 526 007,38	62 410 434,68
Total SCI LF PRISME			10 358		61 526 007,38		61 526 007,38	62 410 434,68
Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215	CA/CO	123 401 923,89		123 401 923,89	128 249 391,16
Total SCI LF SMART'UP			23 215		123 401 923,89		123 401 923,89	128 249 391,16
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	14 506	CA/CO	34 984 310,82		34 984 310,82	35 826 674,01
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %		CA/CO				38 072 983,88
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 946	CA/CO	19 947 423,59		19 947 423,59	19 093 801,95
72 West Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 863	CA/CO	13 938 056,61		13 938 056,61	14 455 048,37
2 Towers 51 Leipziger Straße 51 DE 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 739	CA/CO	66 191 114,08		66 191 114,08	69 891 160,04
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 852	CA/CO	25 926 468,99		25 926 468,99	25 911 600,00
Lumincon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 297	CA/CO	31 626 903,57		31 626 903,57	31 626 075,00
Total SCI LF OFFENBACH			78 203		192 614 277,66		192 614 277,66	234 877 343,25
Commerces								
Centre Commercial Toison d'Or 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	5 004	CA/CO	37 177 383,94		37 177 383,94	37 851 780,79
Centre Commercial Alma 35000 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 117	CA/CO	34 404 738,56		34 404 738,56	35 075 345,43
Centre Commercial Confluence 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	5 338	CA/CO	27 695 695,71		27 695 695,71	28 949 261,29
Centre Commercial So Ouest 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 100	CA/CO	20 770 545,76		20 770 545,76	21 483 966,50
Centre Commercial Aéroville 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 412	CA/CO	17 722 271,52		17 722 271,52	19 035 357,06
Total OPPCI LA FRANÇAISE CROSSROADS			27 971		137 770 635,50		137 770 635,50	142 395 711,07

12 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Commerces (suite)								
Buffalo Grill - Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483	CA/CO	1 484 769,73		1 484 769,73	1 535 358,73
Buffalo Grill - 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	471	CA/CO	1 255 938,65		1 255 938,65	1 303 691,47
Buffalo Grill - 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	644	CA/CO	1 362 047,14		1 362 047,14	1 413 834,34
Buffalo Grill - ZAC Maison Neuve 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	635	CA/CO	1 671 735,95		1 671 735,95	1 735 297,80
Buffalo Grill - Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630	CA/CO	1 221 394,39		1 221 394,39	1 267 833,09
Buffalo Grill - Chemin des Malettes 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	516	CA/CO	1 934 890,06		1 934 890,06	1 924 200,00
Buffalo Grill - Rue Alphonse Beau de Rochas - 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574	CA/CO	1 304 673,68		1 304 673,68	1 354 279,66
Buffalo Grill - Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %		CA/CO				1 797 798,67
Buffalo Grill - Rue de Kerelisa 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574	CA/CO	1 332 435,53		1 332 435,53	1 383 096,71
Buffalo Grill - Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	543	CA/CO	1 165 252,83		1 165 252,83	1 209 557,78
Buffalo Grill - Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %		CA/CO				1 335 709,87
Buffalo Grill - Au Bon Secours - RN 9 - Route d'Espagne - 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494	CA/CO	1 610 058,10		1 610 058,10	1 664 916,46
Buffalo Grill - 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483	CA/CO	1 285 550,34		1 285 550,34	1 334 429,21
Buffalo Grill - 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629	CA/CO	2 244 660,06		2 244 660,06	2 437 319,95
Buffalo Grill - Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621	CA/CO	1 487 490,06		1 487 490,06	1 485 909,93
Buffalo Grill - 43 rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	524	CA/CO	2 068 595,58		2 068 595,58	2 151 036,21
Buffalo Grill - Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	510	CA/CO	861 099,12		861 099,12	911 485,03
Buffalo Grill - 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	515	CA/CO	1 530 346,51		1 530 346,51	1 594 052,08
Buffalo Grill - Zone Commerciale de la Lézarde - 76290 MONTIVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	0	CA/CO	29 140,32		29 140,32	2 274 744,29
Buffalo Grill - 195 Chemin des Petits Rougiers - 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	539	CA/CO	1 521 224,89		1 521 224,89	1 613 616,31
Buffalo Grill - Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	623	CA/CO	2 518 956,16		2 518 956,16	2 520 875,02
Buffalo Grill - Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	555	CA/CO	2 069 636,71		2 069 636,71	2 242 754,77
Buffalo Grill - 40 avenue des Églantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	516	CA/CO	2 312 303,79		2 312 303,79	2 437 673,96
Buffalo Grill - Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360	CA/CO	1 138 071,89		1 138 071,89	1 205 920,48
Buffalo Grill - 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	512	CA/CO	1 990 678,89		1 990 678,89	2 075 342,25
Buffalo Grill 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBAIL	30/05/2017	100,00 %	606	CA/CO	1 479 093,33		1 479 093,33	1 544 715,28
Buffalo Grill - Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562	CA/CO	1 266 365,11		1 266 365,11	1 310 724,31
Buffalo Grill - 2 allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	534	CA/CO	1 684 799,82		1 684 799,82	1 828 727,33
Total SCI LF MULTI BBQ			13 651		39 831 208,64		39 831 208,64	46 894 900,99
Hôtels, tourisme et loisirs								
Center Parcs Allgäu - Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	29 185	CA/CO	82 229 791,19		82 229 791,19	84 832 395,00
Total SCI ALLGÄU			29 185		82 229 791,19		82 229 791,19	84 832 395,00

13 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Crédit Mutuel Pierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Changement de méthodes comptables ».

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 22 mai 2026

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 2025

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION 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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2025 :

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.	17 356,32
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation. 	439 831,58
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> • pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. 	44 633,20

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 2025 s'élève à 3 984 191,19 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.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à 567,60 euros.

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 2025 s'élève à 872 094,38 euros HT.

Aucune commission d'acquisition n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2025.

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

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

Le montant comptabilisé s'élève à 289 752,98 euros HT au titre de l'exercice 2025.

Paris La Défense, le 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

14 / ANNEXE RTS SFDR

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

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

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

Objectif d'investissement durable

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

Oui

Non

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : 98,9%

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

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

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

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

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

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

ayant un objectif social

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



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

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

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

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

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

Pour l'exercice 2025 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 10,8 kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM¹ établie à 15,7 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.

En 2025, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

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

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

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesures directes (facture/compteur)	100% des parties communes 100% des parties privatives	0%	52%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	16%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1)	N.A.	50%	21%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	10%

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

En 2025, des plans d'action existaient pour chaque actif afin d'aligner leurs émissions de gaz à effet de serre avec les plafonds du CRREM au plus tard en 2030. La société de gestion a fait appel à un bureau d'étude environnemental externe pour définir ces plans d'action.

En 2025, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

	2021	2022	2023	2024	2025
Emissions de CO2	16,4 kgeqCO2/m²/an	17,6 kgeqCO2/m²/an	12,6 kgeqCO2/m²/an	12,0 kgeqCO2/m²/an	10,8 kgeqCO2/m²/an
Indice de fiabilité du fonds ²	55%	51%	70%	75%	76%

Sur trois ans, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 34% dont 10% sur l'exercice 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les changements climatiques
- Les déchets

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

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

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.

La société de gestion a par ailleurs publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).



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

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

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2025, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0,2%.

Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Pour autant, le Fonds considère que les stations-services localisées sur les parkings des actifs de commerce sont des activités reposant sur la distribution de combustibles fossiles, et entrent donc dans le périmètre de ce PAI.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable, (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (ii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif. Par ailleurs, l'ensemble des actifs du Fonds ne possède pas de DPE dans la mesure où le Fonds concentre ses actions sur la collecte et la fiabilisation des consommations réelles. Un actif n'ayant pas de DPE valide sera considéré comme inefficace pour le calcul de cet indicateur.

En 2025, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 82,7%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2025, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 275 kWh_{EP}/m²/an. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 134 kWh_{EF}/m²/an³.

Emissions de gaz à effet de serre

En 2025, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 10,8 kg_{eq}CO₂/m²/an.

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

En 2025, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.

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



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
La Suite (Paris)	Bureaux	4,3%	France
Carré Daumesnil (Paris)	Bureaux	3,9%	France
32 rue de Chabrol (Paris)	Bureaux	3,9%	France
Iléo (Boulogne Billancourt)	Bureaux	3,6%	France
We (Nanterre)	Bureaux	3,0%	France
Watt (La Défense)	Bureaux	2,8%	France
Ipsos Facto (Montrouge)	Bureaux	2,8%	France
Tour Part Dieu (Lyon)	Bureaux	2,7%	France
Station SQY (Montigny le Bretonneux)	Bureaux	2,5%	France
Campus (Massy)	Bureaux	2,4%	France

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2025-31/12/2025

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



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

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

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2025, ce qui correspond à 98,9% de son actif brut.

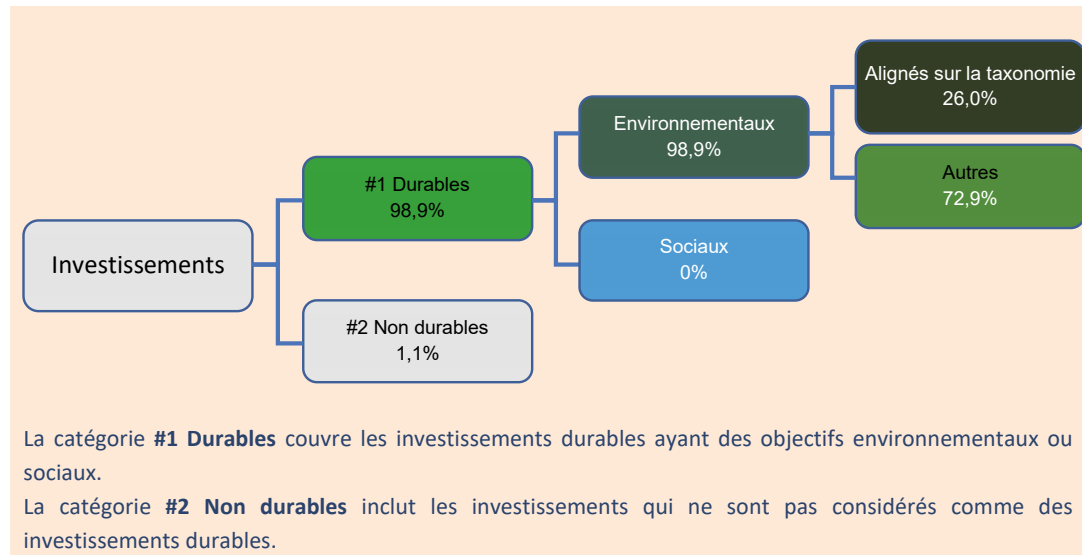
Quelle était l'allocation des actifs ?

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

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

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

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



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

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



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

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

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

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de 26,0%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 à 3,7%.

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

L’alignement à Taxonomie du Chiffre d’Affaires du Fonds en utilisant l’indicateur Chiffre d’Affaires est de 21,4%. Cette donnée est à comparer avec l’alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l’OID pour l’exercice 2024 à 3,2%.

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l’alignement d’un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.

Compte tenu des difficultés à justifier de l’ensemble des critères d’alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l’alignement d’un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.

L’alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l’indicateur Capex est de 23,6%.

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.

Compte tenu des difficultés à justifier de l’ensemble des critères d’alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.

L’alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l’indicateur Opex est de 27,5%.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l’énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l’UE⁴?

- Oui
 - Dans le gaz fossile
 - Dans l’énergie nucléaire
- Non

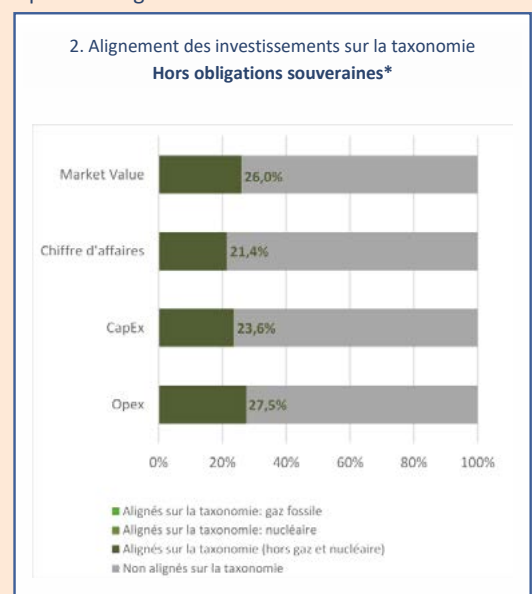
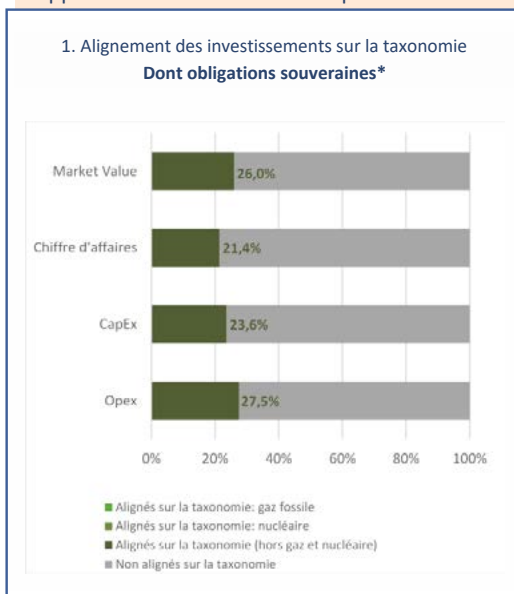
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

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

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

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

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



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

⁴ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l’UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l’UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.

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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

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

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

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

	2022	2023	2024	2025
Alignement sur la Taxonomie				
Indicateur Valeur de Marché	12,0%	24,0%	24,6%	26,0%
Indicateur Chiffre d'Affaires	10,9%	22,9%	17,7%	21,4%
Indicateur Capex	0%	0%	93,5%	23,6%
Indicateur Opex	NA	NA	28,4%	27,5%

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

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

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



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



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

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 72,9%.

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



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

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



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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31 décembre 2025. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.



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

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

Réduction des consommations d'énergie

En 2025, le Fonds a poursuivi sa politique de sobriété et d'efficacité énergétique, en mobilisant l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs d'investissement durable du Fonds.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2025, le Fonds a continué son partenariat avec Deepki afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fonds a mobilisé ses Property Managers et ses locataires. Sur les actifs les plus énergivores, elle a déployé la solution IQSpot pour suivre de manière plus granulaire ces consommations afin d'identifier par usage les consommations d'énergie, et d'être alerté en cas de dérive. Ces actions permettent au Fonds de se conformer au dispositif éco-énergie tertiaire, qui vise une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030 ou l'atteinte de seuils définis par décret.

En 2025, la société de gestion a renforcé le suivi des actions de régulation et de maintenance de ses actifs immobiliers afin d'optimiser les réglages des équipements et réduire les consommations d'énergie.

Le Fonds adapte ses plans d'action aux spécificités de chaque typologie d'actifs.

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

Décarbonation des sources d'énergie

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



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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable

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



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