

# RAPPORT ANNUEL 2023

SCPI  
ÉPARGNE FONCIÈRE



**LA FRANÇAISE**  
INVESTING TOGETHER

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

### Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 25 juin 2024



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

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

<b>1/</b>	<b>CONJONCTURE</b>	2
<b>2/</b>	<b>FICHE D'IDENTITÉ</b>	10
<b>3/</b>	<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023</b>	12
<b>4/</b>	<b>GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE</b>	32
<b>5/</b>	<b>POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI</b>	34
<b>6/</b>	<b>TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	36
<b>7/</b>	<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b>	40
<b>8/</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	42
<b>9/</b>	<b>TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	44
<b>10/</b>	<b>TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b>	47
<b>11/</b>	<b>COMPTES ANNUELS</b>	52
<b>12/</b>	<b>ANNEXE</b>	55
<b>13/</b>	<b>TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE</b>	64
<b>14/</b>	<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	84
<b>15/</b>	<b>ANNEXE RTS SFDR</b>	88

# 1 / CONJONCTURE

## ÉCONOMIE

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

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

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

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

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

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

Source : CBRE, Rexecode.





## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### Un marché nettement en dessous de son potentiel

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

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

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

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

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

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

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

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

Source : CBRE, MBE, Knight Frank.

## BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

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

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

Le segment des grandes transactions plus sensible aux incertitudes de l'environnement géopolitique mondial marque un net recul et termine l'année avec 56 transactions pour 620 000 m<sup>2</sup>, un volume inférieur de 22,0 % à la moyenne décennale. La Défense, traditionnellement animée par les transactions d'envergure affiche son plus mauvais résultat depuis 2014.

# 1/ CONJONCTURE

En termes de secteur d'activité, tous les secteurs ne réduisent pas leurs surfaces de bureaux dans les mêmes proportions. La consommation moyenne de m<sup>2</sup> a diminué de 23 % dans celui de l'industrie-distribution et de 36 % dans celui de la banque-finance, habitués aux « méga-transactions » avant le Covid-19. À l'inverse des grandes banques françaises, la demande des sociétés financières internationales demeure dynamique et exclusivement concentrées dans le Quartier Central des Affaires (QCA). D'autres secteurs d'activité sont en expansion, comme le luxe ou le conseil.

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

En dépit d'un niveau de demande satisfaisant, l'offre en Île-de-France continue de progresser. Elle affiche une hausse de 10 % sur un an pour atteindre 4,6 millions de m<sup>2</sup> disponibles, ce qui correspond à un taux de vacance de 7,9 % pour la région du Grand Paris. L'absorption nette devrait être négative en 2023, ce qui correspond à un marché où les utilisateurs, quand ils déménagent libèrent plus de surfaces qu'ils n'en louent. En outre, bien souvent ces déménagements privilégient les marchés plus centraux, venant nourrir la vacance en périphérie. Ainsi, le marché reste très segmenté en fonction des localisations avec les localisations centrales toujours en situation de sous-offre, quand les périphéries présentent des taux de vacance supérieurs à 15 %. En Île-de-France, le niveau

d'offre devrait rester globalement élevé en 2024. Les nouvelles contraintes environnementales et le besoin de qualité des espaces de travail et de centralité accélérant l'obsolescence de certains immeubles de bureaux, les libérations en état d'usage devraient continuer de progresser. Par ailleurs, malgré une chute des livraisons en 2023, plus de 40 % des m<sup>2</sup> de bureaux achevés cette année, sont encore disponibles et entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2024.

Sur les 4,6 millions de m<sup>2</sup> de bureaux disponibles en Île-de-France fin 2023, 1,1 million de m<sup>2</sup> sont vacants depuis 4 ans et 882 000 m<sup>2</sup> le sont depuis 2017. Ces actifs en difficulté, inégalement répartis sur le territoire, se concentrant dans les secteurs de la deuxième couronne et de la Boucle Nord (Asnières, Gennevilliers). Ils constituent un gisement d'espaces à convertir en d'autres usages.

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

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

Source : CBRE, MBE, JLL, Knight Frank.

## MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

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

<sup>(1)</sup> Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

## TAUX DE RENDEMENT PRIME

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

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

## COMMERCE

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

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

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

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

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

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

Source : CBRE, Knight Frank.



# 1/ CONJONCTURE

## SANTÉ EN EUROPE

L'engouement des investisseurs pour l'immobilier de santé n'a cessé de croître au cours de la dernière décennie, porté par ses fondamentaux immobiliers solides et son impact social, conforme notamment aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies. Ainsi, alors que les volumes d'investissement atteignaient en moyenne 5,7 milliards d'euros et représentaient 2 % des volumes investis en immobilier tertiaire en Europe de 2014 à 2018, ces chiffres bondissent à 10,4 milliards d'euros et 5 % des volumes investis pour la période 2019-2023. En 2023, les investissements en santé sont toutefois en recul de 24 %, à comparer à la baisse moyenne de 47 % des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise, en Europe.

L'immobilier de santé offre une source de diversification reconnue pour les portefeuilles immobiliers. Avec des baux long terme, des taux d'occupation élevés, le profil défensif de cette classe d'actifs et la forte visibilité offerte sur les revenus locatifs offrent des performances décorrélées des cycles économiques. Alors que sur la période 2022-2023, les taux de rendement immobiliers européens ont affiché une hausse moyenne d'environ 125 pbs, la hausse pour l'immobilier de santé se limite à 60 points de base sur la même période. Fin 2023, les taux prime européens atteignent 4,25 % pour les résidences Services Seniors, 4,75 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques. Comparés à une OAT qui s'établissait à 2,6 % fin décembre en France, ces actifs offrent, en outre, une prime de risque très attractive.

Si le marché de l'investissement a été limité par la hausse des taux financiers, la demande pour les actifs de santé reste forte. Du côté de la demande, les besoins immobiliers s'annoncent pérennes que ce soit pour le court séjour comme les centres de santé de proximité, pour le moyen séjour comme les cliniques ou pour le long séjour comme les résidences seniors. L'offre, elle, reste limitée, notamment sous la contrainte budgétaire des Etats qui freinent les autorisations de nouveaux établissements. Toutefois, le secteur de la santé est confronté à de nombreux défis, dont l'absorption par les exploitations de l'augmentation des charges de service, et les changements structurels liés au financement du vieillissement de la population.

Source : CBRE.



## LOGISTIQUE

Dans un contexte marqué par un environnement économique chahuté et incertain, et des événements géopolitiques déstabilisant le commerce mondial, le marché de la logistique affiche une performance en demi-teinte. Avec plus de 3,6 millions de m<sup>2</sup> commercialisés en 2023, la demande placée affiche une baisse de 20 % comparée à sa moyenne sur les cinq dernières années. Sur l'ensemble de l'année, le ralentissement de l'activité a concerné tous les segments de surfaces, avec un recul particulièrement marqué pour les transactions > 50 000 m<sup>2</sup> (-39 % en volume par rapport à la moyenne quinquennale). Le lot moyen s'établit à 15 900 m<sup>2</sup>, quand il était supérieur à 20 000 m<sup>2</sup> entre 2019 et 2021. Ce phénomène découle directement de l'attentisme des principaux consommateurs de plateformes logistiques XXL, à savoir les acteurs du e-commerce et de la grande distribution. En effet, la hausse des coûts, le durcissement des conditions de financement et le climat d'incertitudes retardent les projets de prise à bail ou d'acquisition d'entrepôt. Dans ce contexte, les logisticiens, dont le modèle repose sur une offre flexible, continuent d'être les principaux soutiens du marché avec une performance annuelle robuste, en ligne avec la moyenne quinquennale.

En 2024, l'accent mis sur la souveraineté économique et la transition écologique devrait continuer de porter la demande. Au-delà de l'essor du e-commerce, qui devrait soutenir la demande d'espaces supplémentaires de préparation de commandes ou de bâtiments organisant les flux, l'ambition de réindustrialisation et la quête de résilience des chaînes d'approvisionnement amont et de distribution aval devraient conduire à augmenter le besoin en locaux de stockage localisés en France. Les entrepôts neufs bien localisés, répondant aux nouveaux standards environnementaux devraient, ainsi, rester très recherchés.

Si au cours de l'année le volume d'offre disponible a progressé, le taux de vacance demeure en deçà du seuil d'équilibre estimé à 5 %. De plus, l'inadéquation de l'offre à la demande reste un frein à l'activité. La hausse de l'offre disponible se concentre essentiellement en Hauts-de-France et, dans une moindre mesure, dans les pôles secondaires de l'Hexagone, les autres marchés demeurant en situation de sous-offre. Ainsi, si le marché lillois voit son taux de vacance approcher le seuil des 10 %, les pôles lyonnais, marseillais continuent de souffrir du manque d'offres comme le soulignent leur taux de vacance très faibles de 1,1 % et 0,2 % respectivement. Malgré une augmentation de l'offre disponible en Île-de-France, le marché reste tendu avec un taux de vacance à 3,8 % fin 2023. La hausse des coûts de construction et le durcissement des conditions de financement contraignent l'offre future, dont la part spéculative affiche un retrait de 63 % sur un an.



L'inadéquation entre l'offre et la demande dans les marchés les plus tendus, combinée à l'impératif de zéro artificialisation nette soutient la hausse des loyers, qui par ailleurs sont indexés à l'inflation. Sur un an, les marchés lillois, marseillais et lyonnais affichent des hausses des plus de 10 %, quand le marché francilien se consolide à un niveau record de 84 euros/m<sup>2</sup>. En 2024, les valeurs locatives pourraient continuer à croître mais à un rythme moins soutenu et de manière segmentée.

La hausse des coûts immobiliers annexes, tels que les charges de fonctionnement et les taxes, viendraient limiter la hausse des loyers, particulièrement dans les marchés où l'offre est abondante. Dans les marchés structurellement sous-offreurs, le phénomène de raréfaction des offres existantes et les barrières aux développements d'offres nouvelles devraient continuer d'attiser la hausse des loyers.

Source : CBRE, JLL, Colliers.

## TOURISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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





# 1/ CONJONCTURE

## RÉGIONS

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

### MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

En régions, le ralentissement du marché des bureaux a entraîné une baisse de 15 % de la demande placée sur un an. Au total, la demande dans les 12 principales métropoles régionales<sup>(1)</sup> s'élève à 1,5 million de m<sup>2</sup>, un niveau inférieur de 7 % comparé à la moyenne quinquennale. Toutefois, les dynamiques régionales restent contrastées. Les métropoles de l'Ouest, à l'instar de Bordeaux et Toulouse, affichent un bon niveau de demande, malgré un ralentissement du marché en fin d'année. À l'inverse, les marchés plus profonds tels que Lille et Lyon, ont connu un ralentissement prononcé de leur demande placée en 2023, en raison du faible dynamisme du segment des grandes transactions.

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

En régions, la tension sur l'offre neuve soutenant les valeurs locatives, les loyers prime bureaux demeurent stables, à 340 euros/m<sup>2</sup> sur le marché lyonnais, et s'échelonnent entre 190 euros/m<sup>2</sup> et 320 euros/m<sup>2</sup> dans les autres métropoles régionales. De plus, la hausse des coûts de financement et de construction devrait engendrer des pressions haussières sur les valeurs locatives afin de garantir la rentabilité des projets. À l'inverse, en périphérie, les loyers sont orientés à la baisse, en particulier dans les secteurs tertiaires peu établis où la vacance est plus importante. Par ailleurs, dans tous les marchés, les mesures d'accompagnement sont en nette augmentation.

Source : JLL, CBRE.



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

## EUROPE

## Une année d'ajustement des prix

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

## MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

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

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

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

Source : CBRE, Savills.

<sup>(1)</sup> QCA (Quartier Central des Affaires).



# 2 / FICHE D'IDENTITÉ



**Type de SCPI**  
SCPI d'entreprise à capital variable

**Siège social**  
128 boulevard Raspail – 75006 Paris

**Date de création**  
6 novembre 1968

**N° d'immatriculation au RCS**  
305 302 689 RCS Paris

**Date de dissolution statutaire**  
31 décembre 2060

**Capital social effectif au 31/12/2023**  
953 092 998 euros

**Capital plafond statutaire**  
2 000 000 000 euros

**Visa AMF**  
SCPI N°21-03 du 16 mars 2021

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

**La Française Real Estate Managers**

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

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

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

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

**Directoire**

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

**Conseil de surveillance**

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

**Commissaire aux comptes**

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

**Composition du conseil de surveillance**

Jean-Luc BRONSART, Président  
Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire  
François RINCHEVAL, Vice-Président  
Gérard BAUDIFFIER  
Carine CHADUC  
Eugénie DUFOUR  
Bertrand de GELOES  
Daniel GEORGES  
Jacques MORILLON  
Olivier PARIS  
Franco TELLARINI  
SELENCIA (ex AGEAS FRANCE)  
CRÉDIT MUTUEL ARKÉA  
AXA FRANCE VIE  
SNRT (Société Nouvelle de Réalisation Technique)

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

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

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

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank  
1-3 place Valhubert  
75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

**Fin des mandats :** à l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.





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

TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(1)</sup>  
2023

4,43 %

COLLECTE BRUTE  
2023

146,8 M€

INVESTISSEMENTS  
AEM<sup>(2)</sup>

358,7 M€

CESSIONS  
(HD NET VENDEUR)

49 M€

<sup>(1)</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

En 2023, Épargne Foncière est restée la plus importante SCPI du marché avec plus de 5,2 milliards d'euros de capitalisation. Votre SCPI a enregistré une collecte nette de près de 45 millions d'euros en 2023, entièrement réalisée au 1<sup>er</sup> semestre. La hausse brutale des taux d'intérêt, qui a provoqué l'attentisme des investisseurs, a effectivement fortement ralenti la collecte des SCPI sur les deux derniers trimestres de l'année.

En 2023, votre SCPI a également poursuivi le plan d'arbitrage ambitieux annoncé en début d'année avec 13 actifs cédés pour un montant total de 49 millions d'euros et plus de 26 000 m<sup>2</sup> dont près de 3 500 m<sup>2</sup> vacants résorbés. Ce plan a permis de générer 3,5 millions d'euros de plus-values.

Ces ressources nouvelles lui ont permis de consolider son patrimoine avec 13 opérations d'investissement pour 358,7 millions d'euros dont une prise de participation dans le portefeuille Hyde Park, composé de 5 cliniques. Cette année votre SCPI a fortement diminué le volume d'acquisition de bureaux au profit d'actifs de santé (23 %), de commerces (11 %) et de tourisme (5 %).

Ces ressources ont également permis de financer deux restructurations d'immeuble dont le We à Nanterre (92) et le Lumicon à Stuttgart en Allemagne.

L'année 2023 a été également marquée par la livraison de 2 actifs acquis en VEFA<sup>(1)</sup> en 2022 et 2019 : l'Alphabet à Bois-Colombes (92), un immeuble de 20 000 m<sup>2</sup> signé Willmotte & Associés loué à 100 % et une résidence de tourisme située à Toulouse - La Grave (31) développant une surface habitable de 3 839 m<sup>2</sup> pour 114 appartements ainsi que 20 emplacements de parkings. L'ensemble est entièrement exploité par Adagio dans le cadre d'un bail ferme de 11 ans et 11 mois. Enfin le Wana à Boulogne-Billancourt (92), un actif de bureaux qui a été entièrement restructuré et qui répond désormais aux nouvelles exigences des locataires a été livré fin septembre.

Dans un contexte immobilier difficile, les équipes La Française sont restées plus que jamais pro-actives et très à l'écoute de vos locataires. La situation locative d'Épargne Foncière présente un solde commercial légèrement négatif en 2023 qui s'est traduit par des indicateurs immobiliers maintenus à un bon niveau :

- Un taux d'occupation physique moyen à 90,2 % ;
- Un taux d'occupation financier (ASPIM) moyen à 93,6 %.

Dans un environnement également chahuté par les incertitudes des environnements financiers, la gestion prudente de La Française Real Estate Managers dans la

fixation des prix de part de ses SCPI ainsi que la sélection des actifs, a porté ses fruits. Sur un marché qui a affiché des corrections significatives, entraînant pour un bon nombre de SCPI du marché des baisses de prix de part, la SCPI Épargne Foncière a maintenu inchangé son prix de part à mi-année comme à fin d'année.

La valeur de réalisation d'Épargne Foncière, qui enregistrait en septembre une baisse de 9,3 %, a connu une évolution positive fin 2023, et ce notamment grâce à la qualité de son patrimoine et la stabilité de ses indicateurs immobiliers. À périmètre constant, la valeur d'expertise de votre SCPI affiche donc une baisse de 7,56 % par rapport à l'exercice précédent et une baisse de la valeur de réalisation de 8,40 % par rapport à 2022 qui s'établit désormais à 710,88 euros par part.

Ces ajustements de valeurs n'ont cependant pas affecté le montant des distributions annoncé en début d'année. En effet, le résultat 2023 a permis de distribuer 36,72 euros par part. Le taux de distribution 2023 d'Épargne Foncière atteint 4,43 % et le stock de réserves de votre SCPI, à fin 2023, représente 7 mois de distribution.

Le ralentissement de la collecte au 2<sup>e</sup> semestre 2023 s'est traduit par une hausse sensible du nombre de parts en attente avec 367 272 parts au 31/12/2023, dont 80 % correspondent à des demandes de retrait de quelques institutionnels. Ce volume représente 5,9 % du total des parts d'Épargne Foncière. Dans ce contexte, la société de gestion a décidé de mettre en place un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité, autorisé par l'AMF, la compensation différée, qui permet de compléter le dispositif du fonds de remboursement. Enfin, pour soutenir la collecte de la SCPI, la société de gestion a décidé de réduire le délai de jouissance d'Épargne Foncière. Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023, les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription contre le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription précédemment.

En 2024, votre SCPI devra apurer le marché des parts et parvenir à capter des opportunités à l'investissement. Elle devra donc poursuivre et intensifier son plan d'arbitrage et générer des plus-values. Les équipes maintiendront une proximité accrue auprès des locataires pour maintenir les taux d'occupation à leur bon niveau. Sur la base des dernières prévisions de résultat du fonds, la capacité de distribution pourrait légèrement augmenter en 2024.

<sup>(1)</sup> Vente en État Futur d'achèvement.

## CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	953 092 998 €
Nombre de parts	6 229 366
Capitalisation	5 201 520 610 €
Nombre d'associés	56 642

Prix de souscription par part au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	835,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2023	835,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2023	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2023	772,38 €

	2023 (en euros)	2022 (en euros)
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	328 840 719,11	332 822 636,06
dont loyers	159 071 522,37	150 507 823,16
Total des charges	128 212 148,52	153 988 331,96
Résultat	200 628 570,59	178 834 304,10
Distribution	225 844 034,40	207 667 931,13
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	953 092 998,00	944 886 078,00
Total des capitaux propres	4 371 954 936,81	4 383 874 901,73
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	4 783 655 035,08	4 529 558 880,61

## Autres informations

	Global 2023 (en euros)	Par part 2023 (en euros)
Résultat	200 628 570,59	32,62 <sup>(1)</sup>
Distribution	225 844 034,40	36,72 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.

## Patrimoine

Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	5 536 592 762,72	888,79
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	4 833 680 639,86	775,95

## DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

<b>Distribution (en euros par part)</b>		<b>4,43 %</b>	
<b>Distribution de l'exercice 2023<sup>(1)</sup> (A)</b>	<b>36,72</b>		
dont distribution de résultat	32,62	3,91 %	
dont distribution de plus-values	-	-	
dont distribution de report à nouveau	4,10	0,49 %	
<b>Fiscalité payée par le fonds (B)</b>	<b>0,29</b>		
Fiscalité Europe	0,25	0,03 %	
Fiscalité plus-values immobilières France	0,04	0,00 %	
<b>Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)</b>	<b>37,01</b>		

## DISTRIBUTION BRUTE

- Distribution de résultat
- Distribution de plus-values
- Distribution de report à nouveau
- Fiscalité Europe
- Fiscalité plus-values immobilières France

## Taux de distribution

Taux de distribution 2023 <sup>(2)</sup> (C)	4,43 %
--	--------

## Valeur de réalisation (en euros par part)

Valeur de réalisation 2022	776,04
Valeur de réalisation 2023	710,88
<b>Variation valeur de réalisation (D)</b>	<b>-8,40 %</b>

## Rendement global immobilier

<b>Rendement global immobilier<sup>(3)</sup> (C)+(D)</b>	<b>-3,97 %</b>
--	----------------

## Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	3,90 %
10 ans	5,08 %
15 ans	7,32 %

<sup>(1)</sup> Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

<sup>(2)</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

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

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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

## VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	4 783 655 035,08
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(411 700 098,27)
<b>Valeur comptable</b>	<b>4 371 954 936,81</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>701,83</b>

## 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	4 833 680 639,86
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(405 318 267,43)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>4 428 362 372,43</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>710,88</b>

## VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	4 428 362 372,43
Frais d'acquisition des immeubles	448 293 945,94
Commission de souscription	395 404 566,35
<b>Valeur de reconstitution<sup>(1)</sup></b>	<b>5 272 060 884,72</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>846,32</b>

<sup>(1)</sup> Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ZOOM SUR LE PATRIMOINE

### SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES  
EN EXPLOITATION<sup>(1)</sup>  
EN DIRECT

**301**

NOMBRE D'IMMEUBLES  
EN EXPLOITATION<sup>(1)</sup>  
VIA SCI

**166**

SURFACE  
EN EXPLOITATION

**1 228 492 m<sup>2</sup>**

STOCK  
DE LOCAUX VACANTS

**136 594 m<sup>2</sup>**

<sup>(1)</sup> Détenus au 31/12/2023.

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



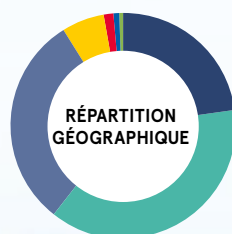
Bureaux  
**72,85 %**

Commerces  
**18,42 %**

Hôtels, tourisme  
et loisirs  
**5,34 %**

Santé et éducation  
**2,71 %**

Logistique  
et locaux d'activités  
**0,68 %**



Paris  
**22,80 %**

Île-de-France  
**37,98 %**

Régions  
**30,57 %**

Allemagne  
**6,13 %**

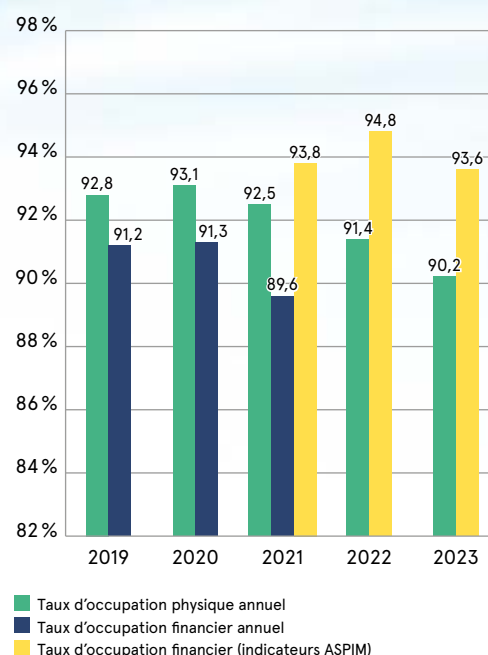
Pays-Bas  
**1,32 %**

Royaume-Uni  
**0,80 %**

Irlande  
**0,40 %**

### TAUX D'OCCUPATION

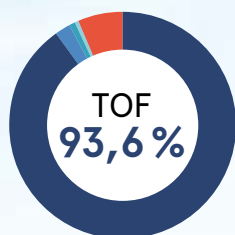
Les taux d'occupation moyens calculés  
soit en fonction des loyers, soit en fonction  
des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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

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

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

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER MOYEN 2023

Locaux occupés

90,4 %

Locaux occupés  
sous franchise

2,3 %

Locaux vacants  
en restructuration  
(intégrés au TOF  
sous conditions)

0,8 %

Locaux vacants sous  
promesse de vente

0,1 %

Locaux vacants  
en recherche  
de locataire

6,4 %

CONCENTRATION  
LOCATIVE

1 330

baux

100 %

des loyers

Top 20

des locataires

26 %

des loyers

5

principaux locataires

9,84 %

des loyers



CAMPUS CYBER

2,9 %

C.S.F.

2,8 %

MONOPRIX  
EXPLOITATION

1,5 %

SODEXO

1,4 %

BNP PARIBAS

1,3 %

DURÉE RÉSIDUELLE  
DES BAUXDurée moyenne  
des baux restant  
à courir

5,4 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Campus Cyber - PUTEAUX (92)	7,5
Le Cityscope - MONTREUIL (93)	2,2
Carré Daumesnil - PARIS (75012)	5,7
Link-It - CLICHY (92)	4,6
Le Smart'Up - CHÂTILLON (92)	4,8



# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, Épargne Foncière a réalisé  
13 investissements pour un montant immobilier de

**358,7 M€ HT AEM<sup>(1)</sup>**

**209,9 M€**  
pour des acquisitions en direct

**148,8 M€**  
pour des acquisitions via des SCI/OPPCI,  
financées par des participations de votre SCPI  
à des augmentations de capital et la mise en place  
d'emprunts par les SCI/OPPCI

## INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

### 67000 STRASBOURG ÉTOILE DU RHIN – 24-26 ROUTE DU RHIN

Il s'agit d'un immeuble de bureaux d'une surface de 6 360 m<sup>2</sup> situé à proximité du centre de Strasbourg, dans le quartier Étoile-Bourse. Le quartier est animé grâce à son centre commercial, de nombreux hôtels, restaurants, bureaux, logements, ainsi que divers équipements culturels. Il bénéficie d'une très bonne desserte, situé à 400 mètres des tramways C et E (Landsberg) et du bus N2.

L'ensemble a été acquis pour 22,2 M€ AEM<sup>(1)</sup> et est loué à 100 % à 8 locataires dont 3 principaux occupants (Eurométropole, AXA et Bouygues Promotion) sur respectivement 26 %, 24 % et 20 % des surfaces. L'immeuble est certifié HQE niveau « BBC 2005 ».

Surface : **6 360 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **22 184 662 €**

Quote-part SCPI<sup>(2)</sup> : **100,00 %**

Signature : **17/01/2023**

La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face. Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par La Française REM, l'OPCI La Française Immo SR, a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

#### BUREAUX



### 33000 BORDEAUX RAVEZIES – COURS DU MÉDOC

Il s'agit d'une opération de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) développée par Linkcity située dans le quartier Ravezie à Bordeaux, dans un secteur tertiaire reconnu.

L'immeuble en construction bois est un bâtiment éco-responsable et bas carbone. Il développe une surface utile totale de 7 353 m<sup>2</sup> avec 61 emplacements de parkings en sous-sol et des espaces partagés (jardin, locaux vélos et déchets).

Le bâtiment est labellisé Breeam Very Good et est raccordé au réseau urbain qui comprend 80 % d'énergie renouvelable et avec un objectif E3C2 (RT2012 - 40 %).

L'ensemble a été acquis pour 31,9 M€ AEM<sup>(1)</sup> et la livraison est prévue en octobre 2024. L'actif est précommercialisé à 79 % à l'école ISG du groupe IONIS en vertu d'un bail de 9 ans fermes.

Surface : **7 353 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **31 855 069 €**

Quote-part SCPI<sup>(2)</sup> : **100,00 %**

Signature : **25/01/2023**

#### BUREAUX



### 31000 TOULOUSE 21 BOULEVARD DE LA MARQUETTE

Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux situé dans le quartier de Compans-Caffarelli à proximité immédiate du métro « Canal du Midi ». L'immeuble a été livré en 2018. Il développe 11 539 m<sup>2</sup> de surface utile (dont 343 m<sup>2</sup> d'espaces de services) et 748 m<sup>2</sup> de terrasses.

Il est loué à 100 % avec une WALB de 3,1 ans à 10 locataires, ce qui permet une mutualisation des risques renforcée par un bon équilibre dans la nature des locataires avec 50 % d'entreprises publiques ou parapubliques.

L'immeuble a obtenu les labels HQE Excellent et BREEAM Very Good. Cet actif a été acquis pour 55,7 M€ AEM<sup>(1)</sup>.

Surface : **11 539 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **55 645 062 €**

Quote-part SCPI<sup>(2)</sup> : **100,00 %**

Signature : **31/03/2023**

#### BUREAUX



### 13001 MARSEILLE CARREFOUR MARKET 26 TER BOULEVARD CAMILLE FLAMMARION

Il s'agit d'un supermarché livré en 2019, situé dans le centre-ville de Marseille, à 650 m de la Gare Saint-Charles dans le 1<sup>er</sup> arrondissement à 450 m de l'arrêt de tramway Nationale. Dans un environnement résidentiel, il bénéficie d'une visibilité exceptionnelle avec 60 m linéaire de façade.

L'actif développe une surface de 3 239 m<sup>2</sup> dont 2 835 m<sup>2</sup> de surface de vente. Il comporte également 140 emplacements de parking en sous-sol dont 40 sont loués à l'enseigne Basic Fit, adjacente.

L'actif a été acquis pour 13 M€ AEM<sup>(1)</sup> et est entièrement loué à Carrefour dans le cadre d'un bail 3/6/9 ans.

Surfaces : **3 239 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **13 043 620 €**

Quote-part SCPI<sup>(2)</sup> : **100,00 %**

Signature : **17/05/2023**

#### COMMERCES



### 75018 PARIS LE PAVILLON – 5 RUE SAINT-ÉLEUTHÈRE

Un commerce bénéficiant d'une localisation exceptionnelle au sein du quartier de la butte Montmartre, au pied de la basilique du Sacré-Coeur et à proximité immédiate du funiculaire. Ce quartier accueille 11 millions de visiteurs chaque année.

L'ensemble développe 863 m<sup>2</sup> (dont 100 m<sup>2</sup> de terrasse) répartis sur quatre niveaux.

Érigé dans les années 1900 à l'occasion de l'exposition universelle, la partie haute (Coeur Sacré) de cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une lourde rénovation en 2021.

L'actif a été acquis pour 18,8 M€ AEM<sup>(1)</sup> et est loué à un restaurant/espace événementiel et un pub.

Surface : **863 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **18 769 664 €**

Quote-part SCPI<sup>(2)</sup> : **100,00 %**

Signature : **20/06/2023**

#### COMMERCES



### 92110 CLICHY LINK-IT – 18 RUE DU DOCTEUR CALMETTE

Un immeuble de bureaux neuf livré en mai 2023 en R+8 et deux niveaux de sous-sol, situé à Clichy, mitoyen au siège mondial de L'Oréal, à proximité du hub de transports Porte de Clichy et au sein d'un environnement principalement tertiaire. Ce secteur accueille également de nombreuses grandes entreprises telles que BIC, Oddo ou encore Amazon mais aussi le tribunal judiciaire de Paris.

L'actif développe une surface de 6 787 m<sup>2</sup>. Il est conçu autour de plateaux divisibles en deux ou trois unités et possède de nombreux services : conciergerie virtuelle, services connectées, RIE, douches, terrasses et espaces de relaxation. L'immeuble possède 58 emplacements de stationnement voiture, 19 emplacements de stationnements deux roues et 2 locaux vélos.

L'ensemble a été acquis pour 59,1 M€ AEM<sup>(1)</sup> et est entièrement loué à L'Oréal avec une WALB financière de 4 ans.

Surface : **6 787 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **59 103 980 €**

Quote-part SCPI<sup>(2)</sup> : **100,00 %**

Signature : **23/05/2023**

#### BUREAUX



### 06000 NICE 3 PLACE MASSÉNA

Situé en plein coeur de Nice, sur l'emblématique place Masséna, l'actif bénéficie d'un environnement commercial de premier plan ainsi que d'une excellente visibilité sur l'un des lieux les plus fréquentés de la ville. Il s'agit d'un local commercial avec un linéaire de façade de 14 mètres sous des coursives extérieures (galerie de circulation abritée en façade permettant d'accéder aux boutiques). L'actif développe 868 m<sup>2</sup> répartis sur un RdC avec mezzanine, un R+1 et un R-1 avec réserves. La surface pondérée s'établit à 482 m<sup>2</sup>. L'ensemble est loué à l'enseigne Roche Bobois depuis la livraison de la cellule en mai 2023 avec une WALB<sup>(3)</sup> de 6 ans. Cet actif a été acquis pour 9,4 M€ AEM<sup>(1)</sup>.

Surface : **868 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **9 361 330 €**

Quote-part SCPI<sup>(2)</sup> : **100,00 %**

Signature : **05/10/2023**

#### COMMERCES



<sup>(1)</sup> AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

<sup>(2)</sup> Quote-part détenue par la SCPI.

<sup>(3)</sup> Durée moyenne résiduelle des baux.



# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## INVESTISSEMENTS VIA SCI/OPPCI EN FRANCE

### 13001 MARSEILLE LE RUBY HÔTEL – BOULEVARD DES DAMES

L'actif est un ancien immeuble de bureaux qui fait l'objet d'une restructuration lourde par BNP Promotion pour le transformer en hôtel. L'immeuble est très bien situé, en plein cœur du quartier Euroméditerranée (une des plus grandes opérations de renouvellement urbain en France), le nouveau poumon économique et touristique de la Cité phocéenne. L'actif se composera d'un hôtel occupant 86 % des surfaces utiles et de deux lots complémentaires : un espace de coworking et une pharmacie. Un BEFA de 12 ans fermes a été signé avec le groupe Ruby qui exploitera l'hôtel. Ce groupe est connu pour son offre haut de gamme et détient aujourd'hui 30 hôtels et 7 espaces de coworking dans le monde.

La livraison est actuellement prévue pour la fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2025. Cet actif a été acquis pour 53,2 M€ AEM<sup>(1)</sup>.

Surface : 8 777 m<sup>2</sup>

Épargne Foncière s'est engagée à hauteur de 21,05 millions d'euros dans l'OPPCI LF Immo Tourisme, soit 26,90 % du capital. Au 31/12/2023, 80,50 % de cet engagement a été appelé.

Signature : 23/06/2023

#### HÔTEL



### 05240 LA SALLE-LES-ALPES ROUTE DE GRENOBLE

Il s'agit d'une résidence de tourisme et hôtelière au sein du village de La Salle-Les-Alpes, au pied des fronts de neige de l'Aravet et du Chazelet et au cœur de la station de ski de Serre Chevalier. La livraison de l'actif est prévue pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2025.

Cette résidence de Tourisme 4 étoiles comportant 164 logements, des espaces de détente (sauna, hammam et piscine extérieure), un magasin de location de skis, un club ado/enfants et un parking couvert, s'étend sur 11 093 m<sup>2</sup>.

L'actif est 100 % loué à MMV, qui opère depuis plus de 30 ans dans les Alpes françaises avec 22 Clubs en Hôtel et Résidence dans 16 stations prestigieuses des Alpes (en Savoie, Haute Savoie, Isère et Alpes du Sud) avec une WALB<sup>(2)</sup> de 12 ans. Cet actif a été acquis pour 46,9 M€ AEM<sup>(1)</sup>.

Surface : 11 093 m<sup>2</sup>

Épargne Foncière s'est engagée à hauteur de 21,05 millions d'euros dans l'OPPCI LF Immo Tourisme, soit 26,90 % du capital. Au 31/12/2023, 80,50 % de cet engagement a été appelé.

Signature : 19/09/2023

#### HÔTEL



### PORTFEUILLE HYDE PARK

Il s'agit d'un portefeuille de cinq cliniques acquis en sale & leaseback auprès du groupe Elsan, totalisant 29 054 m<sup>2</sup>. Le portefeuille comprend trois centres de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR) et deux cliniques spécialisées en Médecine, Chirurgie, Obstétrique (MCO), intégralement loués à Elsan dans le cadre de baux de 12 ans.

Le groupe Elsan est le leader français des cliniques MCO/SMR et accueille plus de 2,3 millions de patients chaque année dans plus de 140 établissements.

Au sein du portefeuille figurent le SMR Saint-Joseph de Supervaltech à Saint-Estève (7 254 m<sup>2</sup> pour 174 lits), la clinique du Cambrésis à Cambrai (3 666 m<sup>2</sup> pour 46 lits), le SMR Polyclinique Valdegour à Nîmes (8 166 m<sup>2</sup> pour 126 lits), le SMR Clinique du Sud à Carcassonne (5 181 m<sup>2</sup> pour 93 lits) et la clinique des Lauriers à Fréjus (4 787 m<sup>2</sup> pour 71 lits).

Dans le cadre de l'acquisition, Elsan et La Française Real Estate Managers s'engagent à mettre en place et abonder conjointement un fonds de modernisation pour améliorer les performances énergétiques du portefeuille.

Il a été acquis pour 121,4 M€ AEM<sup>(1)</sup> et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 39,53 %.

Surface : 29 054 m<sup>2</sup>

Apport en capital de votre SCPI : 47 774 200 €

#### SANTÉ



Acquis par la SCI LF Hyde Park dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 65,00 % par Épargne Foncière.  
Signature : 27/06/2023

### 75013 PARIS LE MEMPHIS – 111 AVENUE DE FRANCE

Il s'agit d'un immeuble mixte de 14 416 m<sup>2</sup> en R+8 comprenant 70 % de bureaux et 30 % de commerces, construit en 2004 et lourdement rénové en 2021 avec un investissement de 14,7 millions d'euros afin d'améliorer la performance énergétique de l'actif. L'immeuble est labellisé BREEAM Excellent et WiredScore Gold. Celui-ci comporte 2 terrasses extérieures, un roof top de 400 m<sup>2</sup> et de nombreux services : un café, un espace de restauration, une conciergerie, un espace de « cool working », des garages à vélo et une salle de sport. L'actif est loué à 100 % à 8 locataires, avec une WALB<sup>(2)</sup> moyenne de 8 ans. Il a été acquis pour 140,5 M€ AEM<sup>(1)</sup> et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 30,61 %.

Surface : **14 416 m<sup>2</sup>**

Apport en capital de votre SCPI : **25 494 000 €**

**Acquis par la SCI LF Memphis dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 25,00 % par Épargne Foncière.**

Signature : **12/12/2023**

#### BUREAUX



### 33000 BORDEAUX ENM – BOULEVARD GODARD

Cet actif, loué à l'École Nationale de la Magistrature, est localisé au sein du boulevard Godard, de la place Ravezies et de la place de l'Europe, et occupe donc une situation stratégique. En effet, le quartier Ravezies / Grand Parc connaît depuis plusieurs années un fort développement en tant que quartier d'affaires, de formations supérieures (CESI, Innov.) et d'activités autour de la santé ou du médico-social.

L'actif est également proche du centre historique, accessible en moins de 25 minutes en transport (2,5 km), à 6 minutes de la Rocade en voiture et à 20 minutes en tram de la gare de Bordeaux.

L'ensemble a été acquis pour 7,5 M€ AEM<sup>(1)</sup> et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 38,20 %.

Surface : **1 935 m<sup>2</sup>**

**Épargne Foncière s'est engagée à hauteur de 10,45 millions d'euros dans l'OPPCI LF Immo Générations, soit 28,96 % du capital. Au 31/12/2023, 100 % de cet engagement a été appelé.**

Signature : **21/12/2023**

#### ÉDUCATION



## INVESTISSEMENT VIA SCI À L'ÉTRANGER

### LONDRES – ROYAUME-UNI 10 EBURY BRIDGE ROAD

Il s'agit d'un immeuble de bureaux construit en 1992 autour d'une cour intérieure végétalisée. Cet immeuble indépendant développe 5 815 m<sup>2</sup> en R+6 avec un RdC bas à usage de RIE (Restaurant d'Entreprise) et dispose de 3 places de parking et 20 emplacements pour vélo. Les plateaux, d'une hauteur sous plafond de près de 4 m offrent des prestations de qualité avec une bonne luminosité et des vues dégagées pour les étages supérieurs sur Londres.

Le bâtiment se trouve dans le quartier très prisé d'Abbots Manor, à proximité du Ranleigh Garden et de la gare Victoria, l'un des principaux noeuds de transport de Londres, qui accueille chaque année plus de 75 millions de passagers en provenance de toute la capitale et de la région du Sud-Est.

L'actif est loué à 100 % à ENI (multinationale italienne parmi les sept plus importantes sociétés pétrolières dans le monde) avec une WALB<sup>(2)</sup> de 14 ans.

L'actif développe une surface de 5 815 m<sup>2</sup> et a été acquis pour 67,5 M€ AEM<sup>(1)</sup>.

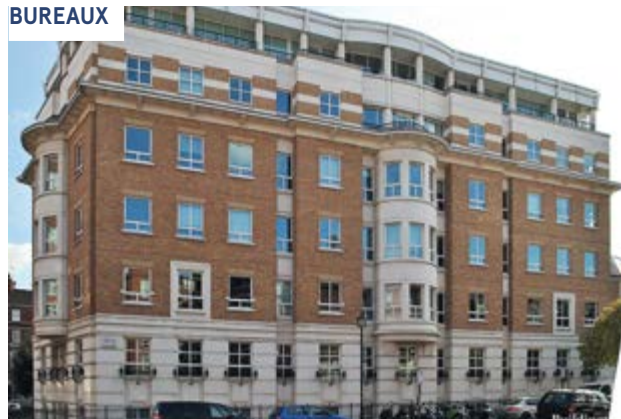
Surface : **5 815 m<sup>2</sup>**

Apport en capital de votre SCPI : **12 599 105 €**

**Acquis par la SCI LF UK Office dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 19,81 % par Épargne Foncière.**

Signature : **16/10/2023.**

#### BUREAUX



<sup>(1)</sup> AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

<sup>(2)</sup> Durée moyenne résiduelle des baux.



# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## INVESTISSEMENTS RÉALISÉS VIA UNE SCI DÉTENUE PAR ÉPARGNE FONCIÈRE

En 2023, la SCI LF Grand Paris Santé, détenue à 2,52 % par Épargne Foncière, a réalisé les acquisitions décrites ci-dessous. Votre SCPI n'a pas participé au financement de ces acquisitions mais en devient donc indirectement propriétaire.

### 75014 PARIS 26 – 30 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE

Il s'agit d'une crèche développant 387 m<sup>2</sup>, située sur un axe structurant de la rive gauche, à proximité de grandes artères comme l'avenue René Coty ou le Boulevard Saint-Jacques. Cet actif se situe près de la station de métro de la ligne 6 « Saint-Jacques ».

Détenu en copropriété, l'actif est implanté dans la résidence Spring Garden, programme résidentiel neuf en R+6 et développé par SOFERIM. La crèche est située sur cour, au sein d'un vaste jardin de 750 m<sup>2</sup> et dispose en son sein deux jardins privatifs de 142 m<sup>2</sup> et 34 m<sup>2</sup>. La crèche comporte 2 emplacements de stationnement en sous-sol.

L'ensemble a été acquis pour 3,9 M€ AEM<sup>(1)</sup> et est entièrement loué à Babilou en vertu d'un bail 3/6/9 ans.

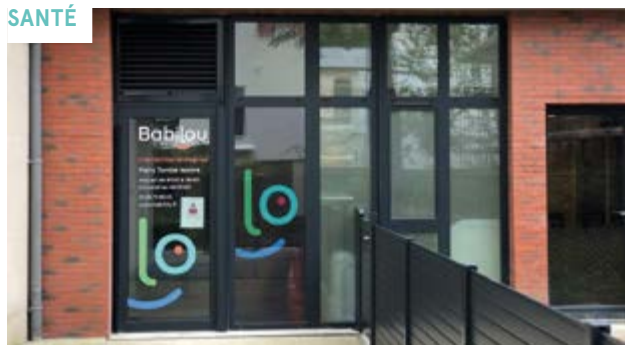
Surface : **387 m<sup>2</sup>**

Apport en capital de votre SCPI : **0 €**

**Acquis par la SCI LF Grand Paris Santé dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 2,52 % par Épargne Foncière.**

Signature : **25/05/2023**

SANTÉ



### 75020 PARIS 77 RUE PELLEPORT

L'actif se situe au coeur du 20<sup>e</sup> arrondissement, à proximité de l'axe structurant Avenue Gambetta reliant la Place Gambetta à la Porte des Lilas. C'est une maison de santé pluridisciplinaire située en pied d'immeuble. L'actif se développe sur un rez-de-chaussée et un sous-sol d'une surface totale de 412 m<sup>2</sup> regroupant 11 cabinets. L'actif est 100 % loué en vertu d'un bail 3/6/9 ans à une société interprofessionnelle de soins ambulatoires (MSP Pelleport), travaillant en lien étroit avec l'hôpital TENON et proposant une offre de soins globale et coordonnée afin d'améliorer le parcours de soins des patients : médecins généralistes, ORL, endocrinologues, kinésithérapeutes, sage-femmes et infirmiers.

Cet actif a été acquis pour 4,2 M€ AEM<sup>(1)</sup>.

Surface : **412 m<sup>2</sup>**

Apport en capital de votre SCPI : **0 €**

**Acquis par la SCI LF Grand Paris Santé dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 2,52 % par Épargne Foncière.**

Signature : **26/07/2023**

SANTÉ



### 92370 CHAVILLE 9 AVENUE DE SAINTE-MARIE

Il s'agit d'un hôtel particulier du XIX<sup>e</sup> siècle (ancienne demeure du peintre Dunoyer de Segonzac) qui sera réhabilité afin d'accueillir un coliving senior en R+2 avec ascenseur et services, développant 310 m<sup>2</sup> et pouvant accueillir 8 résidents.

Les travaux en cours sont financés par l'acquéreur et menés par l'exploitant Chez Jeannette afin de l'adapter au mieux à leur concept d'habitat inclusif et de proposer un sous-sol avec réserve, salle d'activités, buanderie, chaufferie et local technique, un RdC avec salle à manger, cuisine et 3 salons et deux étages accueillant chacun 4 chambres, toutes dotées de salles d'eau.

L'actif est loué à 100 % à Chez Jeanette avec une durée ferme de 12 ans.

L'ensemble a été acquis pour 1,3 M€ AEM<sup>(1)</sup>.

Surface : **310 m<sup>2</sup>**

Apport en capital de votre SCPI : **0 €**

**Acquis par la SCI LF Grand Paris Santé dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 2,52 % par Épargne Foncière.**

Signature : **29/12/2023**

SANTÉ



En 2023, la SCI LF Germany Office 2, détenue à 17,28 % par Épargne Foncière, a réalisé l'acquisition décrite ci-dessous. Votre SCPI n'a pas participé au financement de cette acquisition mais en devient donc indirectement propriétaire.

### BOCHUM - ALLEMAGNE SUTTNER-NOBEL-ALLEE 7

Il s'agit d'un immeuble en R+5, livré en 2022, situé dans un nouveau quartier de bureaux de Bochum dans la Ruhr (entre Dortmund et Essen), MARK 51°7, où des entreprises de recherche et développement opérant dans les secteurs de la technologie et de la science s'installent régulièrement. Le site, issu de la reconversion d'une ancienne usine Opel, est stratégiquement situé entre le centre-ville de Bochum et l'université.

Il développe 5 289 m<sup>2</sup> et offre de bonnes performances énergétiques et environnementales (certification environnementale LEED GOLD) avec notamment des panneaux photovoltaïques en toiture, une connexion au système de chauffage urbain, une toiture végétalisée, 10 bornes de recharge pour véhicules électriques et un espace extérieur pouvant accueillir 55 vélos.

L'actif est entièrement loué à trois locataires dans le cadre de baux long terme, dont deux entreprises spécialisées dans la cybersécurité, avec une WALB moyenne de 10,5 ans.

L'ensemble a été acquis pour 26 M€ AEM<sup>(1)</sup>.

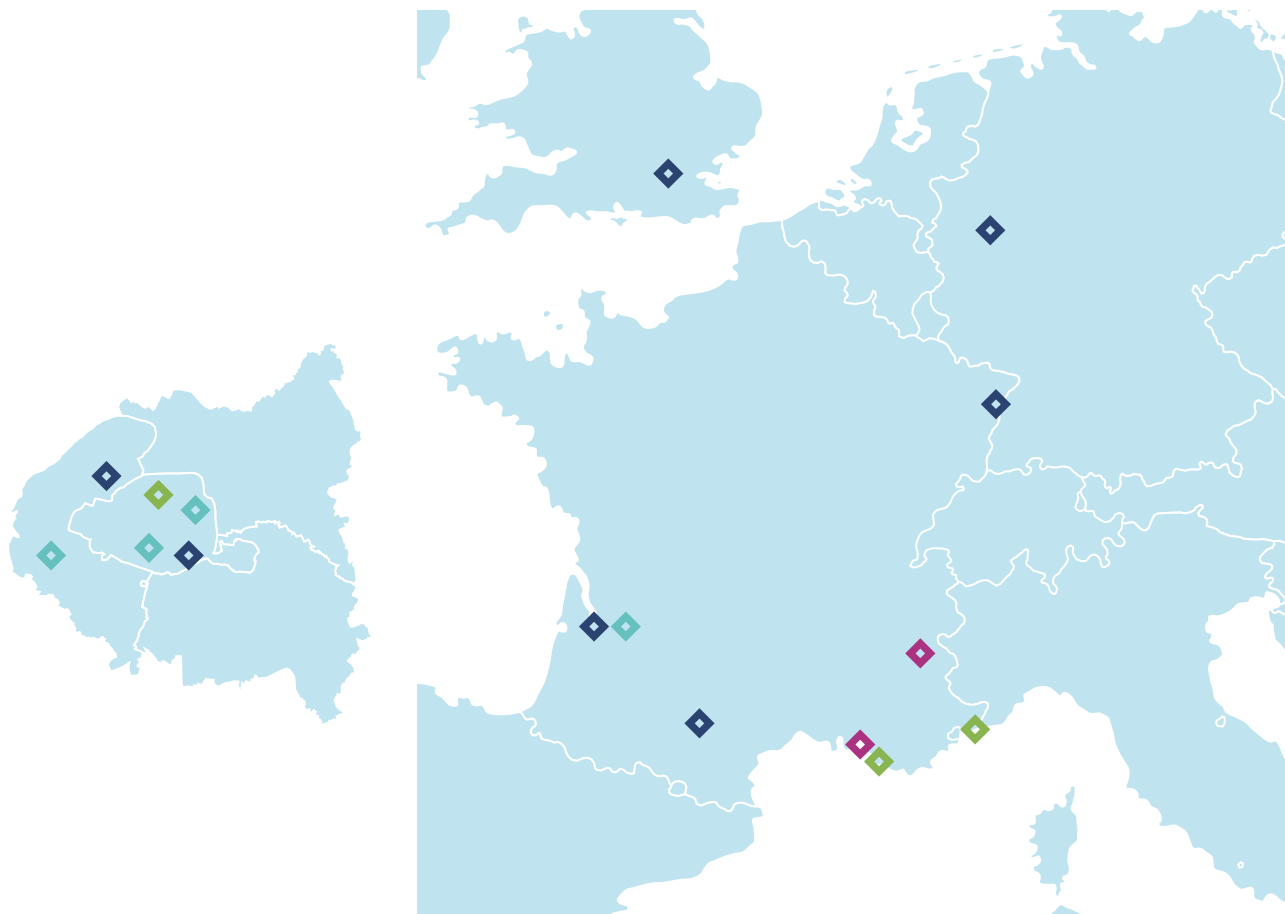
Surface : **5 289 m<sup>2</sup>**

Apport en capital de votre SCPI : **0 €**

**Acquis par la SCI LF Germany Office 2 dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 17,28 % par Épargne Foncière.**

Signature : **23/06/2023**

#### BUREAUX



<sup>(1)</sup> AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).



# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, Épargne Foncière a réalisé un plan d'arbitrages de 16 actifs pour un montant total de 49 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI <sup>(1)</sup> (%)	Surface utile (m²) QP SCPI <sup>(1)</sup>	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2022 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2022 (euros)	Prix de cession brut (euros)
20/01/23	Parc de la Haute Borne - Bât. 5 150 avenue Harrison 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	BUR	100	531	-	10/07/12	1 361 903	1 300 000	1 466 700
28/02/23	L'Escadrille 18 avenue Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	BUR	100	1 941	1 941	01/12/99	2 929 797	2 500 000	2 960 000
31/03/23	Le Fargès 2 bis rue Fargès 13008 MARSEILLE	BUR	100	756	-	05/01/87	951 735	1 845 000	2 380 000
31/03/23	Jardins de la Duranne 510 rue René Descartes - Bât. C 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100	842	-	31/03/06	1 361 838	1 480 000	2 295 000
31/03/23	Le Stratège 348 avenue du Prado 13008 MARSEILLE	BUR	100	1 283	169	03/01/90	1 727 177	2 600 000	3 825 000
04/04/23	Espace Performance - Bât. D3 13 avenue du Professeur J. Rouxel 44470 CARQUEFOU	BUR	100	1 374	1 374	21/11/01	1 692 184	1 130 000	1 016 436
27/04/23	Conforama Rue André Joseph 08000 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES	COM	100	6 174	-	28/06/13	7 789 373	6 790 000	6 500 000
27/07/23	Le Capella 84 rue Villeneuve 92110 CLICHY-LA-GARENNE	BUR	100	6 334	-	03/03/15	15 957 564	14 700 000	17 000 000
05/09/23	87 rue La Boétie 75008 PARIS	4 Parkings	100	-	-	30/06/93	152 449	176 000	151 000
26/09/23	Espace Belledonne - Bât. A 10 rue Lavoisier 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	BUR	100	2 835	-	20/03/01	3 217 835	4 250 000	4 823 455
26/09/23	Espace Belledonne - Bât. B 20 rue Lavoisier 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	BUR	100	2 617	-	07/03/02	3 492 549	3 680 000	4 176 545
29/09/23	Axis Park - Bât. C3 6 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	BUR	100	1 454	-	01/04/05	2 516 030	2 270 000	2 400 000
29/12/23	175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	TERRAIN	100	-	-	30/05/05			50 000
<b>Total général</b>				<b>26 141</b>	<b>3 484</b>		<b>43 150 433</b>	<b>42 721 000</b>	<b>49 044 136</b>

<sup>(1)</sup> Quote-part détenue par la SCPI.

## GESTION LOCATIVE

### RELOCATION, RÉSORPTION DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2023

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP <sup>(1)</sup> (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
<b>Dont actifs en direct</b>							
Location	Le Gavroche 190 rue Champignonnet 75018 PARIS	BUR	5 328	5 328	5 328 100 %	04/2023	3 baux signés avec HIPTOWN EXPLOITATION : bail 3/6/9 ans.
Renouvellement	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	4 285	4 285 100 %	04/2023	SANTÉCLAIR : bail 3/6/9 ans.

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP <sup>(1)</sup> (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Location	4-4 bis rue Ventadour 75001 PARIS	BUR	852	800	800 100 %	02/2023	HIPTOWN EXPLOITATION : bail 3/6/9 ans.
Location	73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	BUR	4 482	4 482	1 120 25 %	04/2023	Entrée de CARDINIA EUROPE LIMITED au titre d'un bail 6/9 ans suite départ de DDB.
Location	12 rue Lord Byron 75008 PARIS	BUR	605	605	605 100 %	07/2023	CURIUM HOLDING FRANCE : bail 6/9 ans.
Renouvellement	400 Promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 594	2 042	1 634 80 %	06/2023	1 024 m² COGEDIM GESTION Secteur Méditer : nouveau bail 3/6/9 ans, 310 m² KAUFMAN & BROAD COTE D'AZUR : avenant de renouvellement 3/6/9 ans, 300 m² G.I.E. GAMBETTA IMMOBILIER : avenant de renouvellement 3/6/9 ans.
Location	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	1 362	844 62 %	07/2023	480 m² MEDIALEX : bail 6/9 ans, 364 m² COMPTOIR BONNETERIE RAFCO : bail 4/9 ans.
Location	Swam 101 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	BUR	6 119	1 080	1 080 100 %	01/2023 04/2023 07/2023 08/2023	323 m² DELVAL : bail 3/6/9 ans, 280 m² AMARIS FRANCE : bail 3/6/9 ans, 137 m² ANSEPIAL : bail 3/6/9 ans, 340 m² LES CRECHES O P'TIT MOME : bail 3/6/9/10 ans.
Renouvellement	27-29 rue Raffet 75016 PARIS	BUR	653	653	653 100 %	01/2023	RAFFET BUSINESS / IWG REGUS : bail 9 ans.
Location	Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	BUR	13 042	2 195	2 195 100 %	05/2023	BEL AIR CAMP : bail 6/9/10 ans.
Location	Aviso - Bât. C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX	BUR	3 574	905	905 100 %	02/2023 06/2023 09/2023	300 m² DATA-TRICKS : bail 3/6/9 ans, 300 m² CBMI CONSTRUCTION CO : bail 3/6/9 ans, 305 m² KARBET CONSULTING : bail 3/6/9 ans.
Location	Elysées 50 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	BUR	1 811	364	36 100 %	05/2023	EDGAR AVOCATS : bail 6/9 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Renégociation	Le Voluta 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 MONTROUGE	BUR	8 982	8 982	7 635 85 %	07/2023	EVERGREEN : renégociation des conditions au titre d'un nouveau bail de 6 ans ferme.
Maintien	Axialys 1 et 2 276/275 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	24 324	13 507	3 782 28 %	04/2023	DIRCOFI (ex DGI) : maintien en place aux mêmes conditions au titre d'un nouveau bail civil 3/6/9 ans.
Location Maintien partiel	Areine 146 à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 358	1 975	1 461 74 %	09/2023	333 m² INFRONT France : bail 6/9/10 ans, 1 128 m² HBS : nouveau bail 6/9/10 ans sur surface réduite.
Renouvellement	Muiderstraat 1-9 Rapenburgerstraat 175-179 NL 1007 KE AMSTERDAM	BUR	2 731	2 731	1 366 50 %	01/2023	BAXTER BUILDING : nouveau bail signé pour 10 ans.
Maintien en place	Ampère e+ 34-40 rue Henri Reignault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	4 290	1 686 9,3 %	05/2023 10/2023 12/2023	ECOSYSTEM : nouveau bail 3/6/9 ans portant sur 1 118 m² intégrant une extension de 197 m², 286 m² BYD FRANCE : bail Agile, 282 m² VALOBAT : bail Agile.
Location	Elise Elisabethstrasse 65 DE 40217 DÜSSELDORF	BUR	8 695	2 523	782 30,99 %	02/2023	LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF : bail 5 ans.
Location	The Happ Ferdinand Happ Strasse 53 DE 60323 FRANKFURT AM MAIN	BUR	6 730	5 675	1 759 30,99 %	08/2023 09/2023	1 244 m² ENVIRIA, 515 m² SLEEVESUP.
Location	Track Oosterdoksstraat 114 NL 1017 KE Amsterdam	BUR	9 947	1 129	565 50 %	10/2023	AMORIA BOND 7 <sup>e</sup> étage : bail 5 ans ferme.
Location	The Laim Landsberger Strasse 314 DE 80687 MUNICH	BUR	14 250	2 034	630 30,99 %	03/2023 05/2023 08/2023 12/2023 12/2023	Plusieurs baux signés : SLEEVESUP 860 m², FIT STAR 1721 m², DEUTSCHE BAHN 570 m², MAYFLOWERS 461 m², REMOTE SENSING SOLUTIONS 621 m².
Location	Equinox 129 rue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	1 664	416 25 %	01/2023 06/2023 11/2023	126 m² AESSENTIA : bail 3/6/9 ans, 144 m² HIPTOWN EXPLOITATION : bail 3/6/9 ans, 146 m² AKTO : bail 3/6/9 ans.

<sup>(1)</sup> Quote-part de la SCPI.





# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2023

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP <sup>(1)</sup> (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
<b>Dont actifs en direct</b>						
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	9 841	6 101 62 %	05/2023 08/2023	2 728 m² MARIGNAN, 2 211 m² TRANSCOVO, 1 162 m² BEAUTE PRESTIGE INTERNATIONAL.
Galaxia 4 rue du Groupe d'Or 31700 BLAGNAC	BUR	15 134	15 134	15 134 100 %	08/2023	AIRBUS.
Ô Saône 4 quai des Étroits 69005 LYON	BUR	10 325	5 228	5 228 100 %	10/2023	INETUM.
Tour Aviso - Bât A 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 848	1 757	1 757 100 %	06/2023	COMPAGNIE OPTORG.
Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	BUR	13 042	2 612	2 612 100 %	10/2023	SUEZ RV CSP.
La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	BUR	4 482	4 482	1 120 25 %	03/2023	DDB (repris par CARDINA EUROPE LIMITED).
50 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	BUR	1 811	859	859 100 %	02/2023	495 m² GAUMONT, 364 m² NEONN - relué à EDGAR AVOCATS en 05/2023.
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	2 026	2 026 100 %	12/2023	GRDF.
12 rue Lord Byron 75008 PARIS	BUR	605	605	605 100 %	01/2023	KORDA & PARTNERS.
Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney 33000 BORDEAUX	BUR	4 436	1 424	1 424 100 %	10/2023	POLE EMPLOI AQUITAINE.
<b>Dont actifs détenus au travers de SCPI</b>						
Le Jazz 27-31 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	7 478	7 278	5 386 74 %	02/2023	MANUFACTURE MICHELIN. Repositionnement en cours.
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	BUR	20 590	1 189	701 59 %	12/2023	SCET réduit sa surface reprise par L'ÉTUDIANT effet 01/2024.
Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	BUR	41 122	1 450	928 64 %	12/2023	PROVA départ confirmé au 31/12/2023. Une indemnité de départ anticipé équivalent à 3 mois de loyer sera perçue par la SCPI.
Areine 146 à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 358	823	609 74 %	11/2023	Réduction partielle de HBS qui s'est maintenu sur un étage seulement.

<sup>(1)</sup> Quote-part de la SCPI.

## VACANTS

Au 31 décembre 2023, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 136 594 m² (100 528 m² fin 2022) et se répartissent comme suit :

Paris	7 966 m²	6 %
Île-de-France	59 904 m²	44 %
Région	49 729 m²	36 %
Europe	18 995 m²	14 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2023 un loyer potentiel de 21,6 millions d'euros par an.

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

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP <sup>(1)</sup> (m²) (%)	Commentaires
<b>Dont actifs en direct</b>					
Galaxia 4 rue du Groupe d'Or 31700 BLAGNAC	BUR	15 414	15 414	15 414 100 %	Depuis le départ d'AIRBUS fin août 2023, travaux de rénovation en cours pour une livraison été 2024. Accord signé pour la location de la totalité de l'un des 3 bâtiments à l'achèvement des travaux.
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS PERRET	BUR	14 863	8 574	5 316 62 %	Travaux de REL des locaux vacants et des espaces de services en cours de réalisation.
Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 848	4 872	4 872 100 %	8 <sup>e</sup> étage reloué à HELIOS - effet 04/2024. De nombreuses visites et des intérêts en cours pour le solde.
Ô Saône 4 quai des Étroits 69005 LYON	BUR	10 325	5 341	5 341 100 %	Nouveau vacant après la libération d'INETUM. Commercialisation en cours.
Plaine Espace 13-15 avenue de la Métallurgie 93200 SAINT-DENIS	BUR	6 364	4 138	4 138 100 %	Bail Agile de 650 m² signé avec HIPTOWN - effet 01/2024. Une extension de 737 m² est en cours de rédaction qui prendrait effet en 04/2024.
Station SQY 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONEUX	BUR	19 331	9 009	4 234 47 %	Restructuration en cours. Livraison prévue pour le 4 <sup>e</sup> trimestre 2024 pour la partie vacante. Livraison en 2026 pour les travaux en site occupé.
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	4 490	4 490	4 490 100 %	Depuis le Départ de GENEGIS I en 12/2022.
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 693	6 423	964 15 %	Restructuration terminée en septembre 2023. Intérêt d'un utilisateur sur la totalité. Finalisation de la négociation en cours.
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	2 026	2 026 100 %	Locaux résiliés par GRDF au 30/12/2023. Reloués en l'état à deux locataires effet 02/2024 à l'issue des travaux de division.
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 103	7 103	2 131 30 %	Marché locatif atone sur Vélizy. Arbitrage en cours.
Watt 16-32 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	10 095	505 5 %	Pas de nouvelles signatures depuis la prise d'effet de SMURFIT KAPPA en 01/2024. Des travaux d'aménagement Plug&Play et la création d'un business center sont en cours.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	7 182	898 12,5 %	À la suite du congé ESB, travaux de remise en état locatif en cours. Secteur péri Défense très concurrentiel.
<b>Dont actifs détenus au travers de SCI</b>					
Le Jazz 27-31 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	7 478	7 278	5 385 73,99 %	Les travaux de rénovation des plateaux et des espaces de services sont en cours. Livraison prévue au 3 <sup>e</sup> trimestre 2024. Commercialisation en cours.
Track Oosterdoksstraat 114 NL 1011 DK AMSTERDAM	BUR	9 947	8 820	4 410 50 %	Après la relocation de AMORIA BOND, un autre bail vient d'être signé avec BACKBASE - effet 04/2024. Le solde des surfaces vacantes est en cours de rénovation.
Areine 146 à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 358	5 409	4 002 73,99 %	Travaux de remise en état locatif et travaux espace restauration terminés. Commercialisation en cours.
Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnauld 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	3 688	1 449 39,3 %	Reste 2 demi-plateaux à relouer. Des contacts sont en cours.
Wellcome 172-174 boulevard Camelinat 92240 MALAKOFF	BUR	14 257	4 077	1 223 30 %	Contact en cours pour la moitié des surfaces vacantes.
Elise Elisabethstrasse 65 DE 40217 DÜSSELDORF	BUR	8 695	6 172	1 913 30,99 %	Un nouveau bail de 5 ans avec LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF (déjà locataire) prendra effet en 10/2024.
Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	BUR	38 624	2 760	1 766 64 %	Remise en état locatif an cours en vue de la commercialisation.
The Laim Landsberger Strasse 314 DE 80687 MUNICH	BUR	14 250	2 488	771 30,99 %	Commercialisation en cours.
The Happ Ferdinand Happ Strasse 53 DE 60323 FRANKFURT AM MAIN	BUR	6 730	1 018	315 30,99 %	À la suite des dernières signatures ENVIRIA en août et SLEEVES UP et septembre 2023, il reste un étage vacant en cours de commercialisation. Repositionnement en actif multilocataire.
2 Towers Leipziger Strasse 5 DE 10117 BERLIN	BUR	19 739	741	230 30,99 %	Remise en état de l'étage vacant prévue en avril 2024.
<b>Dont actifs en restructuration</b>					
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	BUR	26 819	26 819	8 046 30 %	Travaux en cours pour une livraison prévue au 1 <sup>er</sup> trimestre 2025.
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	9 380 30,99 %	Départ de PORSCHE fin 11/2022. Flux sécurisé jusque fin 2024. Actif en cours de repositionnement.

<sup>(1)</sup> Quote-part de la SCPI.



# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2024 au 30/06/2024) portent sur 21 761 m<sup>2</sup>, soit 1,77 % de la surface en exploitation (1 228 492 m<sup>2</sup>).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble résiliée (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> ) (%)	Date d'effet	Locataires
<b>Dont actifs en direct</b>						
La Coupole 100-104 boulevard du Montparnasse 75014 PARIS	BUR	5 757	2 310	2 310 100 %	06/2024	NEWTOWN SQUARE. Négociation engagée pour la relocation de la totalité des surfaces libérées à compter du 01/07/2024.
Bekome 2 rue Kléber 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 734	3 734	3 734 100 %	01/2024	INTM. Maintien en place signé au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans - effet le 01/02/2024 aux mêmes conditions locatives.
Centrale Gare 16 rue de Tournai 59800 LILLE	BUR	4 936	1 804	1 804 100 %	03/2024	SNCF fin de bail. Rénovation des plateaux prévue avec climatisation et remise en état locative. Modernisation de la façade avec changement des huisseries.
16 chemin du Bas des Indes ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	BUR	12 299	5 133	2 567 50 %	04/2024	CASTORAMA. Travaux à réaliser : rénovation du bâtiment A - Remise en état locaux d'activité avec bureaux d'accompagnement des bâtiments D et E (actuellement cours des matériaux) nécessitant le dépôt d'un permis de construire en cours de préparation.
Station SQY 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	2 838	1 334 47 %	02/2024 06/2024	827 m <sup>2</sup> AFNIC. 507 m <sup>2</sup> ERCCG. Négociation en cours pour déménagement sur étage plus petit - effet 07/2024. Actif en cours de restructuration.
35 et 37 rue Louis Guéri 69100 VILLEURBANNE	BUR	12 760	1 266	1 266 100 %	06/2024	OPTEVEN. Un report de congé de 4 mois soit jusqu'à fin 10/2024 est en cours de rédaction.
1047 route des Dolines 06560 VALBONNE	BUR	3 906	1 319	1 319 100 %	02/2024	SICTIAM. Travaux de rénovation avant relocation. Négociation engagée sur une partie de ces locaux (332 m <sup>2</sup> ).
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	BUR	893	312	312 100 %	01/2024	GINGER. Maintien en place au titre d'un renouvellement de bail avec progression du loyer.
<b>Dont actif détenu au travers de SCI</b>						
Am Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBURG	BUR	3 807	1 401	434 30,99 %	03/2024	FIELD FISHER PLOG PART. Négociation en cours avec 3 prospects sur 80 % des surfaces. Effet fin 2024.

<sup>(1)</sup> Quote-part de la SCPI.

## CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 1 209 494,85 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 3 357 678,53 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 2 148 183,68 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour créances douteuses s'établit à 5 899 947,47 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significative, il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Castorama (rue des Arpents, ZAC des Brateaux à Villabé 91100) qui a fait l'objet en 2023 d'un ajustement de provision, correspondant au différentiel depuis le 22 décembre 2020, entre la

baisse significative de loyer réclamée par le locataire et le loyer facturé, soit la somme de 1 232 978 euros actualisée en décembre 2023 et intégrant le différentiel de loyers depuis 2020 ainsi que la taxe ordures ménagères depuis 2017.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise significative, il convient d'évoquer le dossier en fixation judiciaire de loyer avec Conforama (rue Joseph André à Charleville-Mézières 08000) : suite à la vente de cet actif au locataire le 27/04/23 dans le cadre de son droit de préemption et au protocole signé avec ce dernier, les parties ont trouvé un accord mettant fin aux procédures en cours, permettant ainsi de reprendre totalement la provision qui avait été passée pour 1 148 000 euros.



## TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

### 2023

### En euros

Travaux réalisés	24 474 999,25
Provisions pour travaux au 31 décembre	6 381 830,84

## CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
49-51 quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Phase I : réfection de la totalité de la régulation Phase II : travaux sur la gestion des équipements techniques CVC et électriques	1 022 037,88
4 rue du Groupe d'Or	BLAGNAC	Mise en place d'une Gestion Technique du Bâtiment et de luminaires LED dans les locaux ex AIRBUS	307 319,57
100-104 boulevard du Montparnasse	PARIS	Rénovation des deux escaliers du R+0 au R+7	130 184,63
Rue des roseaux	MARLY	Peinture réfléchive sur toiture	92 227,86
12 à 16 rue Sarah Bernhardt	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Création et mise en place de 10 bornes pour véhicules électriques en sous sol Travaux de séparation du réseau d'eau glacée du RIE	79 924,84

## TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 rue George Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Restructuration	1 046 692,10
61 avenue Jules Quentin	NANTERRE	Restructuration	343 693,42
15 rue de Musset	PARIS	Restructuration	258 785,20
199 rue Championnet	PARIS	Restructuration	164 739,54
13-15 avenue de la Métallurgie	SAINT-DENIS	Restructuration	114 911,76

## TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
49-51 quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Remise en état tranche II comprenant les couloirs du RDC, la terrasse extérieure, l'entresol, les plateaux du R+1 au R+5, la mise en place d'écrans et de signalétiques	2 645 251,78
251 boulevard Pereire	PARIS	Participation aux travaux d'OPCOMMERCE + Remise en état du lot Chauffage Ventilation Climatisation du R+2 Aile A + Remise en état d'un lot situé au R+2 Aile A avec division physique et électrique	1 483 389,76
15 rue Jean Jaurès	PUTEAUX	Travaux auditorium et quote part travaux RIE et salles polyvalentes + Remise en état du R+5 + Remise en état locative lot Ex ELITECH au R+3	567 292,10
12 rue Lord Byron	PARIS	Remise en état locative totale ex KORDA	540 987,50
4-4 bis rue Ventadour	PARIS	Remise en état R+2 ex SATT LUTECH	503 130,30

## TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
6 rue Casimir Delavigne	PARIS	Appel de fonds syndic rénovation chaufferie	131 945,71
7 rue Louis de Funès	VILLENAVE D'ORNON	Appel de fonds syndic sécurisation du site	77 732,98
5 bis rue Kepler	PARIS	Rénovation Hall et Paliers d'étages	77 637,48
4 rue du Groupe d'Or	BLAGNAC	Mission d'audit faisabilité des travaux de rénovation	56 274,00
58 A rue du Dessous des Berges	PARIS	Appel de fonds syndic rénovation cage d'escalier bâtiment A	41 511,56



# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
49-51 quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Travaux de remise en état du parking + Réfection étanchéité de la terrasse + Désamiantage des portes coupe-feu situés dans le parking + Revision GE1 Groupe Electrogène	197 324,18
82 rue de Gravigny	CHILLY-MAZARIN	Sécurisation de la toiture terrasse et révision de la toiture	114 049,90
16 rue de Tournai	LILLE	Réfection de l'étanchéité en terrasse et retrait de matériaux contenant de l'amiante au R+1 Ex. PIXEO	74 360,57
400 Promenade des Anglais	NICE	Mission Moreau Assistance gestion sinistre et examen dalles béton parking avec carottages	62 716,00
4 rue Eugène Renault	MAISONS-ALFORT	Désembouage et traitement préventif sur le réseau d'eau glacé	55 005,32

## EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Épargne Foncière s'élève au 31 décembre 2023 à 5 536 592 763 euros, dont 3 326 994 627 euros d'actifs détenus en direct et 2 209 598 136 euros d'actifs détenus au travers de divers fonds immobiliers. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 7,56 % par rapport à l'exercice précédent.

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

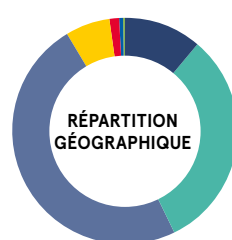
Au 31 décembre 2023, la surface du patrimoine d'Épargne Foncière détient une superficie acquise (VEFA inclus) 1 245 337 m².

### Répartition par nature de locaux



<b>Bureaux</b>	<b>61,81 %</b>
<b>Commerces</b>	<b>28,13 %</b>
<b>Hôtels, tourisme et loisirs</b>	<b>4,43 %</b>
<b>Santé et éducation</b>	<b>3,11 %</b>
<b>Logistique et locaux d'activités</b>	<b>2,52 %</b>

### Répartition géographique



<b>Paris</b>	<b>11,12 %</b>
<b>Île-de-France</b>	<b>31,79 %</b>
<b>Régions</b>	<b>48,62 %</b>
<b>Allemagne</b>	<b>6,48 %</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>1,35 %</b>
<b>Royaume-Uni</b>	<b>0,44 %</b>
<b>Irlande</b>	<b>0,20 %</b>

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023<sup>(1)</sup>

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	919 984 224,92	266 552 000,00	70 750 000,00		5 074 241,33	1 262 360 466,25	22,80 %
Île-de-France	1 806 310 768,04	220 876 168,16	20 060 000,00	11 830 000,00	43 946 196,02	2 103 023 132,22	37,98 %
Régions	884 840 147,70	509 193 700,16	171 731 973,01	25 725 000,00	100 975 110,08	1 692 465 930,95	30,57 %
Allemagne	283 169 717,10	23 505 126,23	32 946 558,16			339 621 401,49	6,13 %
Irlande	22 007 498,84					22 007 498,84	0,40 %
Pays-Bas	72 867 500,00					72 867 500,00	1,32 %
Royaume-Uni	44 246 832,97					44 246 832,97	0,80 %
<b>Total €</b>	<b>4 033 426 689,57</b>	<b>1 020 126 994,56</b>	<b>295 488 531,17</b>	<b>37 555 000,00</b>	<b>149 995 547,43</b>	<b>5 536 592 762,72</b>	
Total 2022	4 251 267 825,87	1 015 745 520,22	282 723 992,01	26 625 000,00	87 499 658,17	5 663 861 996,27	
<b>Total %</b>	<b>72,85 %</b>	<b>18,42 %</b>	<b>5,34 %</b>	<b>0,68 %</b>	<b>2,71 %</b>		<b>100,00 %</b>

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

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

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	253 791,71	104 448,89	14 400,35	29 443,20	402 084,15
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 759 527 914,19	355 353 713,53	45 986 365,30	113 117 981,28	2 273 985 974,30
Valeurs estimées du patrimoine	1 653 070 970,71	376 523 086,64	71 518 502,40	108 485 576,19	2 209 598 135,94

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

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

### DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

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

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	1 691,50
Dettes et engagements	21,53 %	1 214,06
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4,2 ans)	16,53 %	932,18
- dont emprunts court terme	3,51 %	197,70
- dont opérations immobilières en VEFA	1,49 %	84,18

### 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<sup>(1)</sup>, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 125 % de la valeur des actifs.

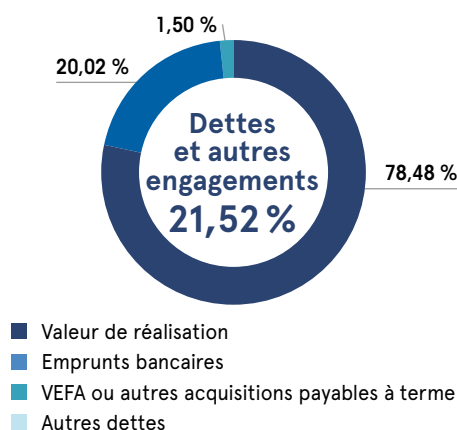
<sup>(1)</sup> Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :

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

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

### DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

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



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

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(310 000 000,00)	(816 832 231,50)	(1 126 832 231,50)
Facilité de caisse	(3 049 272,35)		(3 049 272,35)

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

### MODIFICATION DU DÉLAI DE JOUISSANCE

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts nouvelles émises au premier jour du mois qui suit le mois de souscription.



# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

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

Conformément à la réglementation, il est précisé qu'aucun événement important n'est survenu après la clôture de l'exercice.

## 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 31 janvier 2024.

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

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026. 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** – 66 ans

Détenant : 160 parts

Demeurant à : Châtellerauld (86)

Profession / activité : Ancien cadre dans l'industrie aéronautique.

Nombre de mandats CS SCPI : 6

**Jean-Luc BRONSART** – 69 ans

Détenant : 1 030 parts

Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)

Profession / activité : Investisseur immobilier privé, loueur en meublé non professionnel

Nombre de mandats CS SCPI : 46

**Président** sortant

**Carine CHADUC** – 50 ans

Détenant : 80 parts

Demeurant à : Épernay (51)

Profession / activité : Expert-Comptable et formatrice indépendante

Nombre de mandats CS SCPI : 2

**Bertrand de GELOES** – 76 ans

Détenant : 347 parts

Demeurant à : Vannes (56)

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

Nombre de mandats CS SCPI : 11

**Philippe Georges DESCHAMPS** – 63 ans

Détenant : 1 559 parts

Demeurant à : Puy-Sanières (05)

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

Nombre de mandats CS SCPI : 7

**Secrétaire** sortant

**Eugénie DUFOUR** – 43 ans

Détenant : 90 parts

Demeurant à : Meudon (92)

Profession / activité : Cheffe de projet senior chez Allianz Trade

Nombre de mandats CS SCPI : 2

**Daniel GEORGES** – 66 ans

Détenant : 1 000 parts

Demeurant à : Dunkerque (59)

Profession / activité : Radiologue, gérant de structures de soins

Nombre de mandats CS SCPI : 7

**Jacques MORILLON** – 59 ans

Détenant : 265 parts

Demeurant à : Massy (91)

Profession / activité : Ingénieur, investisseur privé

Nombre de mandats CS SCPI : 10

**Olivier PARIS** – 55 ans

Détenant : 209 parts

Demeurant à : Le Pecq (78)

Profession / activité : Président Directeur Général de la société d'Analyse financière Score conseils & associés, Maître de conférences associé en Gestion-Finance à l'Université de Paris Cité

Nombre de mandats CS SCPI : 2

**François RINCHEVAL** – 58 ans

Détenant : 265 parts

Demeurant à : Chartres (28)

Profession / activité : Dirigeant fondateur de Pleyel Patrimoine, cabinet de gestion de patrimoine, investisseur et bailleur immobilier privé

Nombre de mandats CS SCPI : 10

**Vice-Président** sortant

**Franco TELLARINI** – 74 ans

Détenant : 326 parts

Demeurant à : Grimaud (83)

Profession / activité : Ancien chef d'entreprise

Nombre de mandats CS SCPI : 6

## PERSONNES MORALES

### CRÉDIT MUTUEL ARKEA

Détenant : 3 324 parts  
Siège social : Brest (29)  
RCS : Brest 775 577 018  
Activité : Banque Mutualiste  
Nombre de mandats CS SCPI : 2

### AXA FRANCE VIE

Détenant : 13 511 parts  
Siège social : Puteaux (92)  
RCS : Nanterre 310 499 959  
Activité : Compagnie d'assurances  
Nombre de mandats CS SCPI : 6

### SELENCIA (ex AGEAS France)

Détenant : 62 112 parts  
Siège social : Paris La Défense (92)  
RCS : Nanterre 352 191 167  
Activité : Assurances de personnes  
et diversification patrimoniale  
Nombre de mandats CS SCPI : 3

### SNRT (Société Nouvelle Réalisation Technique)

Détenant : 1 794 parts  
Siège social : Bordeaux (33)  
RCS : Bordeaux 619 200 728  
Activité : Société patrimoniale  
Nombre de mandats CS SCPI : 9

## NOUVEAUX CANDIDATS

## PERSONNES PHYSIQUES

### Georges BENICOURT – 53 ans

Détenant : 100 parts  
Demeurant à : Chantepie (35)  
Profession / activité : Ingénieur, manager au sein  
de la société Eviden France  
Nombre de mandats CS SCPI : Aucun

### Olivier BLICQ – 66 ans

Détenant : 80 parts  
Demeurant à : Lille (59)  
Profession / activité : Investisseur privé  
Nombre de mandats CS SCPI : 18

### Michel CATTIN – 75 ans

Détenant : 142 parts  
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)  
Profession / activité : Consultant en stratégie  
auprès d'entreprises agricoles  
Nombre de mandats CS SCPI : 16

### Patrice CRETE – 79 ans

Détenant : 81 parts  
Demeurant à : Paris (75)  
Profession / activité : Ancien cadre commercial bancaire  
Nombre de mandats CS SCPI : 3

### Matthieu CREVOISIER – 48 ans

Détenant : 150 parts  
Demeurant à : Paris (75)  
Profession / activité : Asset Manager immobilier  
au sein de l'Opérateur National de Vente  
Nombre de mandats CS SCPI : Aucun

### Bernard DESTOMBES – 75 ans

Détenant : 230 parts  
Demeurant à : Marcq-en-Barœul (59)  
Profession / activité : Ancien commissaire aux comptes  
Nombre de mandats CS SCPI : 2

### Michel LARDET – 72 ans

Détenant : 100 parts  
Demeurant à : Paris (75)  
Profession / activité : Médecin généraliste en cumul  
emploi-retraite  
Nombre de mandat CS SCPI : Aucun

### Luc RAEMO – 42 ans

Détenant : 81 parts  
Demeurant à : Danjoutin (90)  
Profession / activité : Cadre supérieur dans une société  
de transport international  
Nombre de mandat CS SCPI : Aucun

### Eric SCHWARTZ – 63 ans

Détenant : 150 parts  
Demeurant à : Courbevoie (92)  
Profession / activité : Ancien directeur financier de sociétés  
cotées, Président d'une société de conseil spécialisée en  
accompagnement de projets de transformation et en fusions  
acquisitions  
Nombre de mandats CS SCPI : 4

### Max WATERLOT – 72 ans

Détenant : 140 parts  
Demeurant à : Marquette-lez-Lille (59)  
Profession / activité : Retraité des collectivités locales,  
expert judiciaire dans le bâtiment  
Nombre de mandat CS SCPI : 2

## PERSONNES MORALES

### CNP ASSURANCES

Détenant : 632 345 parts  
Siège social : Issy-les-Moulineaux (92)  
RCS : Nanterre 341 737 062  
Activité : Compagnie d'assurances  
Nombre de mandats CS SCPI : 1

### SCI OSOLEIL

Détenant : 110 parts  
Siège social : Levallois-Perret (92)  
RCS : Nanterre 829 555 283  
Activité : SCI familiale  
Nombre de mandats CS SCPI : 3

# 4 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

## PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

### LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

## PROVENANCE DES FONDS

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

## SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

### PROFIL DE RISQUE

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

### Risque de perte en capital

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

### Risque de marché immobilier

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

### Risque de liquidité

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

### Risque lié au crédit

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

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

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

### Risque lié à l'effet de levier

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

### Risque de gestion discrétionnaire

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

### Risque de durabilité

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

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

## SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

### Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

### PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

### RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

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

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

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

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

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française<sup>10</sup>.

### DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

### RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/>.

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

<sup>10</sup> [https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique\\_de\\_remuneration\\_LFAM\\_LFREM.pdf](https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf)



# 5 / POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

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

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

## QUELLES ACTIONS EN 2023 ?

### ATTÉNUATION

Après une première baisse significative de 13,4 % en 2022, les SCPI La Française<sup>(1)</sup> ont réduit en 2023 de 20,0 % leurs émissions de CO<sub>2</sub> en s'appuyant sur 3 piliers :

#### 1/ LA SOBRIÉTÉ

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

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

**Exemple d'actions menées avec les locataires du Crisco** - 17 000 m<sup>2</sup> à Sèvres (92)

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



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

#### 2/ L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Exemple de solutions déployées : nous avons installé sur plus de 50 immeubles une solution de compteurs connectés : IQSPOT. Cet outil collecte, analyse et optimise les consommations d'énergie. Les résultats observés sur les 3 dernières années sont concluants et se traduisent par une réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub> de 15 à 20 % sur les actifs équipés.

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

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

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



En 2023, les SCPI La Française<sup>(1)</sup> ont réduit de 20,0 % leurs émissions de CO<sub>2</sub>

ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>  
2022

19,9 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

-20,0 %

ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>  
2023

16,0 kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

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

## ADAPTATION

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

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

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

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



### LE CRISCO – SÈVRES (92)



## BIODIVERSITÉ

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

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

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

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



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

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

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

Onglet document.





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

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup> (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 <sup>(2)</sup>
2019	500 336 622,00	368 888 700,00	3 270 174	35 278	30 453 797,25	810,00
2020	555 158 358,00	294 313 978,00	3 628 486	37 264	25 742 974,12	827,00
2021	838 843 920,00	218 878 745,25	5 482 640	51 106	22 462 044,70	827,00
2022	944 886 078,00	577 796 706,00	6 175 726	54 197	54 637 797,44	835,00
2023	953 092 998,00	44 789 400,00	6 229 366	56 642	11 012 167,89	835,00

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits.

<sup>(2)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	800,00	810,00	827,00	827,00	835,00
Dividende versé au titre de l'année N (euros) <sup>(1)</sup>	35,64	36,36	36,36	36,54	36,72
- dont distribution de report à nouveau (en %)	6,48 %	13,39 %	5,39 %	0,22 %	11,17 %
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)	3,11 %		5,45 %	13,05 %	
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(2)</sup>	4,40 %	4,40 %	4,40 %	4,38 %	
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)			1,47	1,85	0,29
Taux de distribution (en %) <sup>(3)</sup>			4,57 %	4,64 %	4,43 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) <sup>(4)</sup>	11,24	6,56	25,33	25,35	21,30

<sup>(1)</sup> Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(4)</sup> Report à nouveau après affectation du résultat.

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

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier
Parts nouvelles	53 640	0,9 %
Parts retirées avec contrepartie	122 203	2,0 %
Parts cédées de gré à gré	1 118	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	66 607	1,1 %
Parts en attente de retrait au 31/12	367 272	5,95 %

Épargne Foncière enregistre une collecte brute de 147 millions d'euros en 2023, entièrement réalisée au 1<sup>er</sup> semestre, dont 102 millions d'euros ont permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 122 203 parts. La hausse brutale des taux d'intérêt au second semestre, qui a provoqué l'attentisme des investisseurs, a effectivement fortement ralenti la collecte des SCPI sur les deux derniers trimestres de l'année. Les faibles

volumes enregistrés sur cette période n'ont pas permis de compenser les demandes en attente de retrait qui s'élève à 367 272 parts pour Épargne Foncière dont 84 % correspondent à des demandes d'associés institutionnels.

Un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité dit de « compensation différée », autorisé par l'AMF et approuvé en assemblée générale extraordinaire le 30 novembre dernier, viendra compléter en 2024 le dispositif du fonds de remboursement.

Les ressources nouvelles issues de la collecte nette, à hauteur de 44,8 millions d'euros, ont permis de financer les acquisitions décrites pages 16 à 21.

La capitalisation d'Épargne Foncière atteint 5,2 milliards d'euros au 31 décembre 2023.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> 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 de parts (euros HT)
2019	45 899	1,63 %	1 mois	-	39 893,28
2020	59 286	1,81 %	1 mois	-	29 834,78
2021	105 018	2,89 %	1 mois	-	61 340,22
2022	180 598	3,29 %	1 mois	-	49 401,96
2023	122 203	2,00 %	12 mois	367 272	96 868,30

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	40,10	97,31	37,73	97,84	38,40	96,44	38,37	98,77	39,25	97,12
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,51	1,25	0,57	1,47	1,03	2,58	0,23	0,60	0,43	1,06
Produits divers	0,59	1,44	0,27	0,70	0,39	0,98	0,25	0,63	0,74	1,82
<b>Total des revenus</b>	<b>41,21</b>	<b>100,00</b>	<b>38,56</b>	<b>100,00</b>	<b>39,82</b>	<b>100,00</b>	<b>38,85</b>	<b>100,00</b>	<b>40,42</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	3,28	7,97	2,98	7,74	2,95	7,40	2,82	7,25	2,78	6,89
Autres frais de gestion <sup>(1)</sup>	0,85	2,07	0,70	1,81	0,80	2,00	0,95	2,46	1,18	2,93
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,43	1,04	0,26	0,67	0,36	0,89	0,31	0,80	0,23	0,57
Charges immobilières non récupérées	2,93	7,10	2,29	5,93	2,75	6,90	2,71	6,96	2,46	6,10
<b>Sous total - charges externes</b>	<b>7,49</b>	<b>18,19</b>	<b>6,23</b>	<b>16,15</b>	<b>6,85</b>	<b>17,19</b>	<b>6,79</b>	<b>17,47</b>	<b>6,66</b>	<b>16,48</b>
Amortissements nets										
- patrimoine	0,11	0,27	0,18	0,47	0,13	0,32	0,12	0,30	0,11	0,27
- autres (charges à étaler)	0,49	1,18	0,64	1,66	0,53	1,33	0,62	1,60	0,74	1,82
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien	0,34	0,82	(0,09)	(0,24)	0,24	0,60	(0,01)	(0,02)	0,12	0,29
- dotation nette aux autres provisions <sup>(2)</sup>	0,56	1,36	0,11	0,29	(0,34)	(0,85)	(0,36)	(0,94)	0,17	0,43
<b>Sous total - charges internes</b>	<b>1,49</b>	<b>3,62</b>	<b>0,84</b>	<b>2,18</b>	<b>0,56</b>	<b>1,39</b>	<b>0,37</b>	<b>0,95</b>	<b>1,13</b>	<b>2,81</b>
<b>Total des charges</b>	<b>8,99</b>	<b>21,81</b>	<b>7,07</b>	<b>18,33</b>	<b>7,40</b>	<b>18,59</b>	<b>7,16</b>	<b>18,44</b>	<b>7,80</b>	<b>19,29</b>
<b>Résultat</b>	<b>32,22</b>	<b>78,19</b>	<b>31,49</b>	<b>81,67</b>	<b>32,42</b>	<b>81,41</b>	<b>31,69</b>	<b>81,56</b>	<b>32,62</b>	<b>80,71</b>
Variation du report à nouveau	(2,31)	(5,61)	(5,05)	(13,10)	(1,94)	(4,87)	0,02	0,05	(4,10)	(10,14)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	35,64	86,49	36,36	94,29	36,36	91,31	36,54	94,05	36,72	90,86
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	35,64	86,49	36,36	94,29	36,20	90,91	36,37	93,61	36,26	89,72

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

### EMPLOI DES FONDs (EUROS)

	Total au 31/12/2022 <sup>(1)</sup>	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	4 665 354 906,34	44 789 400,00	4 710 144 306,34
Cessions d'immeubles	668 918 862,12	42 986 219,19	711 905 081,31
Plus et moins-values sur cessions	179 352,20	(6 523 879,87)	(6 344 527,67)
Réévaluations	21 655 375,79	349 328,78	22 004 704,57
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(459 840 913,28)	(26 679 124,02)	(486 520 037,30)
Achats d'immeubles	(3 563 444 547,96)	(198 381 428,54)	(3 761 825 976,50)
Achats de parts de sociétés immobilières	(1 619 459 215,78)	(94 058 281,01)	(1 713 517 496,79)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>(286 636 180,57)</b>	<b>(237 517 765,47)</b>	<b>(524 153 946,04)</b>

<sup>(1)</sup> Depuis l'origine de la société.





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

## DÉCLARATION FISCALE

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

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

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

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

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

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

### PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	278 422 403
Autres charges déductibles	68 752 712
Intérêts d'emprunts	15 817 477
Revenu net	193 852 214
Soit par part en pleine jouissance	31,52
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	15 608 715
Soit par part en pleine jouissance	2,54

Revenu financier	En euros
Revenu	9 476 784
Soit par part en pleine jouissance	1,53
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	1,07

### PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC <sup>(1)</sup>	204 888 332
Réintégration	20 717 735
Déduction	(88 383 081)
Résultat fiscal	137 222 986

<sup>(1)</sup> Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS <sup>(1)</sup>	204 888 332
Réintégration	20 717 735
Déduction	(82 350 882)
Résultat fiscal	143 255 185

<sup>(1)</sup> Plus ou moins-values comptables comprises.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> janvier 2024 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
744,80	691,39

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

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
<b>Échéances au 31/12/2023</b>								
Fournisseurs		2 620 486,20						2 620 486,20 <sup>(1)</sup>
Fournisseurs d'immobilisations							2 744 158,85	2 744 158,85 <sup>(2)</sup>
<b>Total à payer</b>		<b>2 620 486,20</b>					<b>2 744 158,85</b>	<b>5 364 645,05</b>
<b>Échéances au 31/12/2022</b>								
Fournisseurs		6 575 935,39						6 575 935,39
Fournisseurs d'immobilisations							5 918 880,39	5 918 880,39
<b>Total à payer</b>		<b>6 575 935,39</b>					<b>5 918 880,39</b>	<b>12 494 815,78</b>

<sup>(1)</sup> Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

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

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

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>Composants du résultat immobilier</b>			
Loyers	161 780 455,02	100 733 418,26	262 513 873,28
Charges non récupérables	(8 806 164,54)	(4 736 428,46)	(13 542 593,00)
Travaux non récupérables et gros entretien	(12 555 491,63)	(2 984 654,15)	(15 540 145,78)
Impact des douteux	(2 585 067,74)	(586 221,84)	(3 171 289,58)
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>			
Commission de gestion de la société de gestion	(17 123 367,70)	(8 138 978,73)	(25 262 346,43)
Autres charges d'exploitation	(1 358 248,96)	(4 809 573,93)	(6 167 822,89)
<b>Composants du résultat financier</b>			
Intérêts des emprunts	(5 015 147,63)	(10 595 082,60)	(15 610 230,23)
Autres charges financières	(423 800,71)	(2 510 259,88)	(2 934 060,59)
Produits financiers	2 625 379,86	1 597 548,63	4 222 928,49
<b>Composants du résultat exceptionnel</b>			
Résultat exceptionnel	1 739 142,61	(362 699,57)	1 376 443,04
<b>Total</b>	<b>118 277 688,58</b>	<b>67 607 067,73</b>	<b>185 884 756,31</b>

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

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

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

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

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

En conséquence, le paragraphe « Nomination » de l'article 19 des statuts serait rédigé comme suit :

### « Article 19 : Conseil de Surveillance

#### a) Nomination – Révocation

*Il est institué un Conseil de Surveillance, composé de sept membres au moins et de quinze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.*

*Un membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de quatre-vingts (80) parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat. Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes 2019, ayant adopté la présente modification.*

*Pour permettre aux associés ne pouvant assister aux assemblées de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion leur propose de voter par correspondance ou par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée.*

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

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

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

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

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

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

En conséquence, l'alinéa « Rétablissement de la variabilité du capital » du paragraphe « Retrait » de l'article 8 des statuts serait rédigé comme suit :

### « Rétablissement de la variabilité du capital

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

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

## INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE DÉCIMALISATION DES PARTS SOCIALES

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

En conséquence, l'article 12 « Droits des parts » des statuts serait rédigé comme suit :

### « Article 12 : Droits des Parts »

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

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

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

*La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.*

*Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.*

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

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

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

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

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

En conséquence, l'alinéa 2 « Fonds de remboursement » du paragraphe « Retrait » de l'article 8 des statuts serait rédigé comme suit :

### « 2. Fonds de remboursement »

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

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

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

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

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

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

**La société de gestion**



# 8 / RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Au cours de l'année, nous avons consacré nos cinq 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.

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

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élevaient respectivement à 93,6 % et 90,2 % sur l'exercice 2023.

Compte tenu de l'environnement de marché actuel, le conseil de surveillance adhère à la stratégie de la société de gestion d'une diversification des acquisitions immobilières pour des actifs répondant aux critères ESG<sup>(1)</sup>, d'un entretien/verdissement du patrimoine existant et d'assurer la liquidité des associés.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Épargne Foncière s'est élevée à 146 828 905 euros, dont 102 039 505 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 44 789 400 euros correspondant à la souscription de 53 640 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 944 886 078 euros en début d'année, était ainsi porté à 953 092 998 euros au 31 décembre 2023. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 5 201 520 610 euros et 367 272 demandes de retrait de parts restaient en attente.

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

## 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 2023, à 4 833 680 639,86 euros, dont 3 326 994 626,78 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 1 506 686 013,08 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part est en baisse de 6,11 % et s'établit à 846,32 euros contre 901,39 euros en 2022, étant précisé que cette baisse, due essentiellement à la correction des valeurs d'expertise, n'est pas suffisamment importante pour avoir une incidence sur le prix de souscription.

## 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 16 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 26 151,43 m<sup>2</sup>, dont 13,32 % d'actifs vacants, pour un montant global de 49 044 136 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2023, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 358 735 215,80 euros se répartissant comme suit :

- un montant de 209 963 386,39 euros acte en mains correspondant à 7 acquisitions réalisées en direct ;
- un montant global de 148 771 829,41 euros pour les acquisitions en France et au Royaume-Uni via des SCI ou OPPCI, financées par la participation de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunt par les SCI ou OPPCI.

## COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2024, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2023 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 2023 de 200 628 570,59 euros, correspondant à un résultat par part de 32,62 euros.

Le dividende versé s'est élevé à 36,72 euros par part, dont un prélèvement sur le report à niveau de 4,10 euros par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,43 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 21,30 euros par part, soit 7 mois de distribution, ce qui est particulièrement remarquable.

### 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.

### INDEMNISATION COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- 4 500 euros à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance ;
- 4 800 euros à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Nous vous précisons que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 27 juin 2023 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail. En l'absence de réunions exceptionnelles et/ou de commissions de travail sur l'exercice, cette enveloppe ne sera pas utilisée et sera réintégrée dans les comptes de la SCPI.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance. La société de gestion vous propose d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier par conséquent les statuts de la SCPI.

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

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

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

### PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2023 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. Tous les 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.

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

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

Pour le conseil de surveillance,  
Monsieur Jean-Luc BRONSART, Président

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

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 953 092 998 euros et un bénéfice net de 200 628 570,59 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 200 628 570,59 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 157 885 954,68 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 358 514 525,27 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 225 844 034,40 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 132 670 490,87 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

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

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

- valeur comptable : 4 371 954 936,81 euros, soit 701,83 euros par part ;
- valeur de réalisation : 4 428 362 372,43 euros, soit 710,88 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 5 272 060 884,72 euros, soit 846,32 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

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

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

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

- décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 8 645 588,26 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 mars 2024 sur le compte des plus ou moins-values de cession ;
- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-values de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- et précise que cette autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2023 à 106 192,00 euros, soit 0,04 euro par part.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

### DIXIÈME RÉSOLUTION

**Indemnisation complémentaire du conseil de surveillance**

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

- quatre mille cinq cents euros (4 500 €) à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance ;
- quatre mille huit cents euros (4 800 €) à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Il est précisé que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 27 juin 2023 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail. En l'absence de réunions exceptionnelles et/ou de commissions de travail sur l'exercice, cette enveloppe ne sera pas utilisée et sera réintégrée dans les comptes de la SCPI.

### ONZIÈME RÉSOLUTION

**Renouvellement du mandat de l'expert immobilier**

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



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

## DOUZIÈME RÉOLUTION

### Nomination de sept associés candidats au moins ou de quinze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance

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

- Monsieur Gérard BAUDIFFIER ;
- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- Madame Carine CHADUC ;
- Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS ;
- Madame Eugénie DUFOUR ;
- Monsieur Bertrand de GELOES ;
- Monsieur Daniel GEORGES ;
- Monsieur Jacques MORILLON ;
- Monsieur Olivier PARIS ;
- Monsieur François RINCHEVAL ;
- Monsieur Franco TELLARINI ;
- SELENCIA (ex AGEAS FRANCE) ;
- CRÉDIT MUTUEL ARKÉA ;
- AXA FRANCE VIE ;
- SNRT (Société Nouvelle de Réalisation Technique).

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 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026 : (seront nommés les sept associés candidats au moins ou les quinze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
<b>Candidats sortants</b>		
<b>Personnes physiques</b>		
Gérard BAUDIFFIER		
Jean-Luc BRONSART		
Carine CHADUC		
Bertrand de GELOES		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Eugénie DUFOUR		
Daniel GEORGES		
Jacques MORILLON		
Olivier PARIS		
François RINCHEVAL		
Franco TELLARINI		
<b>Personnes morales</b>		
CRÉDIT MUTUEL ARKEA		
AXA FRANCE VIE		
SELENCIA (ex AGEAS France)		
SNRT (Société Nouvelle Réalisation Technique)		

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
<b>Nouveaux candidats</b>		
<b>Personnes physiques</b>		
Georges BENICOURT		
Olivier BLICQ		
Michel CATTIN		
Patrice CRETE		
Matthieu CREVOISIER		
Bernard DESTOMBES		
Michel LARDET		
Luc RAEMO		
Eric SCHWARTZ		
Max WATERLOT		
<b>Personnes morales</b>		
CNP ASSURANCES		
SCI OSOLEIL		

## TREIZIÈME RÉOLUTION

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

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

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

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative du paragraphe « Nomination » de l'article 19 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe « Nomination » de l'article 19 des statuts de la société tel que suit :

## ANCIENNE RÉDACTION

### « Article 19 : Conseil de Surveillance

#### a) Nomination

*Il est institué un Conseil de Surveillance, composé de sept membres au moins et de quinze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.*

*Un membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de quatre-vingts (80) parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat. Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes 2019, ayant adopté la présente modification.*

*Pour permettre aux associés ne pouvant assister aux assemblées de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion leur propose de voter par correspondance ou par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée.*

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

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

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

## NOUVELLE RÉDACTION

### « Article 19 : Conseil de Surveillance

#### a) Nomination – Révocation

*Il est institué un Conseil de Surveillance, composé de sept membres au moins et de quinze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.*

*Un membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de quatre-vingts (80) parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat. Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes 2019, ayant adopté la présente modification.*

*Pour permettre aux associés ne pouvant assister aux assemblées de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion leur propose de voter par correspondance ou par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée.*

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

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

### Précision des règles relatives au fonctionnement du marché des parts – Modification corrélative de l'alinéa « Rétablissement de la variabilité du capital » du paragraphe « Retrait » de l'article 8 des statuts

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

- de préciser les règles relatives au fonctionnement des parts et de supprimer la référence au non-cumul du marché primaire et du marché secondaire ;
- de modifier corrélativement l'alinéa « Rétablissement de la variabilité du capital » du paragraphe « Retrait » de l'article 8 « Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital » des statuts de la société tel que suit :

### ANCIENNE RÉDACTION

#### « Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital

(...)

#### Rétablissement de la variabilité du capital

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

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix payés par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,

- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

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

### NOUVELLE RÉDACTION

#### « Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital

(...)

#### Rétablissement de la variabilité du capital

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

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### Introduction de la possibilité de décimalisation des parts sociales – Modification corrélatrice de l'article 12 « Droits des Parts » des statuts

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

- d'introduire la possibilité de décimalisation des parts sociales,
- de modifier corrélativement l'article 12 « Droits des Parts » des statuts de la société tel que suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION

##### « Article 12 : Droits des Parts

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

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

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

*La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.*

*Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.*

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

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

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

#### NOUVELLE RÉDACTION

##### « Article 12 : Droits des Parts

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

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

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

*La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.*

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

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

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

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



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

## QUATRIÈME RÉOLUTION

**Modification des modalités de reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement – Modification corrélative de l'alinéa 2 « Fonds de remboursement » du paragraphe « Retrait » de l'article 8 des statuts**

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

- de modifier les modalités de reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement et d'indiquer que cette reprise est désormais déléguée à la société de gestion par l'assemblée générale des associés après rapport motivé de la société de gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers,
- de modifier corrélativement l'alinéa 2 « Fonds de remboursement » du paragraphe « Retrait » de l'article 8 « Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital » des statuts de la société tel que suit :

## ANCIENNE RÉDACTION

**« Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital**

(...)

### 2. Fonds de remboursement

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

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

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

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

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

## NOUVELLE RÉDACTION

**« Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital**

(...)

### 2. Fonds de remboursement

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

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

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

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

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





# 11/ COMPTES ANNUELS

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

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>3 070 137 538,29</b>	<b>3 326 994 626,78</b>	<b>2 910 099 664,83</b>	<b>3 361 555 380,46</b>
Droits réels (bail emphytéotique)	2 857 435,98		2 857 436,55	
Amortissements droits réels	(289 528,38)		(216 165,55)	
Constructions sur sol d'autrui	93 354 939,00	89 750 000,00	93 354 939,00	98 130 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	(3 493 122,15)		(2 824 984,74)	
Terrains et constructions locatives	2 913 312 560,13	3 199 864 626,78	2 768 005 374,57	3 224 325 380,46
Immobilisations en cours	64 395 253,71	37 380 000,00	48 923 065,00	39 100 000,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(8 465 400,80)</b>	<b>(2 083 569,96)</b>	<b>(9 004 656,47)</b>	<b>(3 160 891,30)</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(6 381 830,84)		(5 843 765,17)	
Provisions pour risques et charges	(2 083 569,96)	(2 083 569,96)	(3 160 891,30)	(3 160 891,30)
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>1 713 517 496,79</b>	<b>1 506 686 013,08</b>	<b>1 619 459 215,78</b>	<b>1 570 910 826,59</b>
Immobilisations financières contrôlées	1 713 517 496,79	1 506 686 013,08	1 619 459 215,78	1 570 910 826,59
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (Placements immobiliers)</b>	<b>4 775 189 634,28</b>	<b>4 831 597 069,90</b>	<b>4 520 554 224,14</b>	<b>4 929 305 315,75</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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				
<b>Total II (Immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>1 066 912,02</b>	<b>1 066 912,02</b>	<b>960 047,44</b>	<b>960 047,44</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	1 066 912,02	1 066 912,02	960 047,44	960 047,44
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>	<b>98 081 109,19</b>	<b>98 081 109,19</b>	<b>71 690 807,74</b>	<b>71 690 807,74</b>
Locataires et comptes rattachés	36 818 579,06	36 818 579,06	18 738 317,88	18 738 317,88
Provisions pour dépréciation des créances	(5 899 947,47)	(5 899 947,47)	(3 751 763,79)	(3 751 763,79)
Autres créances	67 162 477,60	67 162 477,60	56 704 253,65	56 704 253,65
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>3 800 395,66</b>	<b>3 800 395,66</b>	<b>116 249 593,83</b>	<b>116 249 593,83</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 800 395,66	3 800 395,66	116 249 593,83	116 249 593,83
<b>Total III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>102 948 416,87</b>	<b>102 948 416,87</b>	<b>188 900 449,01</b>	<b>188 900 449,01</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(506 536 282,58)</b>	<b>(506 536 282,58)</b>	<b>(325 662 515,90)</b>	<b>(325 662 515,90)</b>
Dettes financières	(344 072 586,10)	(344 072 586,10)	(167 747 841,09)	(167 747 841,09)
Dettes d'exploitation	(38 927 159,81)	(38 927 159,81)	(23 360 790,95)	(23 360 790,95)
Dettes diverses	(123 536 536,67)	(123 536 536,67)	(134 553 883,86)	(134 553 883,86)
<b>Total IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>(506 536 282,58)</b>	<b>(506 536 282,58)</b>	<b>(325 662 515,90)</b>	<b>(325 662 515,90)</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	206 918,24	206 918,24	167 800,49	167 800,49
Produits constatés d'avance			(135 056,01)	(135 056,01)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	146 250,00	146 250,00	50 000,00	50 000,00
<b>Total V (Comptes de régularisation)</b>	<b>353 168,24</b>	<b>353 168,24</b>	<b>82 744,48</b>	<b>82 744,48</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>4 371 954 936,81</b>		<b>4 383 874 901,73</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>4 428 362 372,43</b>		<b>4 792 625 993,34</b>

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
<b>Capital</b>	<b>944 886 078,00</b>		<b>8 206 920,00</b>	<b>953 092 998,00</b>
Capital souscrit	944 886 078,00		8 206 920,00	953 092 998,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>3 259 324 996,09</b>		<b>9 903 355,98</b>	<b>3 269 228 352,07</b>
Prime d'émission	2 215 152 685,25		36 582 480,00	2 251 735 165,25
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(309 318 913,68)		(26 679 124,02)	(335 998 037,70)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	1 504 013 224,12			1 504 013 224,12
Prélèvement sur prime de fusion	(150 521 999,60)			(150 521 999,60)
<b>Écart de réévaluation</b>	<b>21 655 375,79</b>		<b>349 328,78</b>	<b>22 004 704,57</b>
Écart de réévaluation	21 655 375,79		349 328,78	22 004 704,57
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>179 352,20</b>		<b>(6 523 879,87)</b>	<b>(6 344 527,67)</b>
Réserves	1 302 918,97			1 302 918,97
<b>Report à nouveau</b>	<b>156 434 679,75</b>	<b>91 500,93</b>	<b>1 359 774,00</b>	<b>157 885 954,68</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>91 500,93</b>	<b>(91 500,93)</b>	<b>(25 215 463,81)</b>	<b>(25 215 463,81)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	178 834 304,10	(178 834 304,10)	200 628 570,59	200 628 570,59
Acomptes sur distribution	(178 351 354,99)	178 351 354,99	(224 668 472,70)	(224 668 472,70)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(391 448,18)	391 448,18	(1 175 561,70)	(1 175 561,70)
<b>Total général</b>	<b>4 383 874 901,73</b>		<b>(11 919 964,92)</b>	<b>4 371 954 936,81</b>

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



# 11/ COMPTES ANNUELS

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

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	159 071 522,37	150 507 823,16
Charges facturées	48 880 599,27	40 924 804,19
Produits des participations contrôlées	82 350 882,01	66 017 228,55
Produits annexes	2 708 932,65	883 462,21
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>Total I : Produits de l'activité immobilière</b>	<b>293 011 936,30</b>	<b>258 333 318,11</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	48 880 599,27	40 924 804,19
Travaux de gros entretiens	986 289,73	1 105 721,22
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 012 883,95	3 741 054,07
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 727 321,77	2 382 221,10
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	17 696 847,26	19 583 995,00
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>72 303 941,98</b>	<b>67 737 795,58</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>220 707 994,32</b>	<b>190 595 522,53</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	7 822 343,84	5 356 504,69
Reprises de provisions d'exploitation	3 538 727,30	3 652 962,70
Transfert de charges d'exploitation	18 818 298,09	61 391 809,02
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 209 494,85	1 471 588,63
Reprises de provisions pour autres créances		794 000,00
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>31 388 864,08</b>	<b>72 666 865,04</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	17 123 367,70	15 894 989,25
Charges d'exploitation de la société	446 259,04	413 305,22
Diverses charges d'exploitation	16 005 951,89	54 723 336,46
Dotations aux amortissements d'exploitation	13 014 926,12	9 557 524,66
Dotations aux provisions d'exploitation	445 678,66	1 217 800,00
Dépréciations des créances douteuses	3 357 678,53	220 669,38
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>50 393 861,94</b>	<b>82 027 624,97</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(19 004 997,86)</b>	<b>(9 360 759,93)</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	2 625 379,86	1 315 659,42
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>2 625 379,86</b>	<b>1 315 659,42</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	5 015 147,63	2 262 555,55
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	423 800,71	249 167,41
Dépréciations		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>5 438 948,34</b>	<b>2 511 722,96</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>(2 813 568,48)</b>	<b>(1 196 063,54)</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	1 814 538,87	506 793,49
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>1 814 538,87</b>	<b>506 793,49</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	75 396,26	1 711 188,45
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>75 396,26</b>	<b>1 711 188,45</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>1 739 142,61</b>	<b>(1 204 394,96)</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>200 628 570,59</b>	<b>178 834 304,10</b>

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

## VALEUR DES TERRAINS

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

## VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

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

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2023 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

**Valeur vénale au 31 décembre 2023 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 5 536 592 762,72 euros.**

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

## IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2023, pour un montant total de 237 804,00 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 106 192,00 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 131 612,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

## TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

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

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

## TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

## PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

## PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2023, la provision pour gros entretien s'élève à 6 381 830,84 euros.

### FONDS DE REMBOURSEMENT

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

### PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

### PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	2 171 672 050,80	2 380 355 718,86	2 074 778 636,87	2 431 836 311,62
Commerces <sup>(1)</sup>	561 486 654,09	643 603 907,92	530 955 510,47	632 833 068,84
Hôtels, tourisme et loisirs <sup>(1)</sup>	207 747 588,11	199 690 000,00	190 707 784,11	189 880 000,00
Logistique et locaux d'activités	25 677 684,15	26 405 000,00	25 576 360,95	26 625 000,00
Santé et éducation	39 158 307,43	39 560 000,00	39 158 307,43	41 281 000,00
<b>Total</b>	<b>3 005 742 284,58</b>	<b>3 289 614 626,78</b>	<b>2 861 176 599,83</b>	<b>3 322 455 380,46</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	25 032 013,77		11 083 512,00	
Commerces				
Hôtels, tourisme et loisirs	25 727 190,00	26 230 000,00	37 839 553,00	39 100 000,00
Logistique et locaux d'activités	13 636 049,94	11 150 000,00		
Santé et éducation				
<b>Total</b>	<b>64 395 253,71</b>	<b>37 380 000,00</b>	<b>48 923 065,00</b>	<b>39 100 000,00</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>	<b>1 713 517 496,79</b>	<b>1 506 686 013,08</b>	<b>1 619 459 215,78</b>	<b>1 570 910 826,59</b>
<b>Total général</b>	<b>4 783 655 035,08</b>	<b>4 833 680 639,86</b>	<b>4 529 558 880,61</b>	<b>4 932 466 207,05</b>

<sup>(1)</sup> En 2022, les propriétés Résidence du Barrois à Paris et Rue Saint-Sever à Rouen avaient été classés en « hôtels, tourisme et loisirs » alors que ce sont des « commerces ».



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

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<b>Immobilisation locatives au 31/12/2022</b>	<b>2 910 099 664,83</b>
<b>Solde droits réels au 31/12/2022</b>	<b>2 857 436,55</b>
<b>Cessions emphytéose</b>	<b>(0,57)</b>
LEVALLOIS-PERRET – 4 place du 8 Mai 1945	(0,57)
<b>Solde droits réels au 31/12/2023</b>	<b>2 857 435,98</b>
<b>Solde amortissements droits réels au 31/12/2022</b>	<b>(216 165,55)</b>
Amortissements droits réels	(73 362,83)
<b>Solde amortissements droits réels au 31/12/2023</b>	<b>(289 528,38)</b>
<b>Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2022</b>	<b>93 354 939,00</b>
<b>Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2023</b>	<b>93 354 939,00</b>
<b>Solde amortissements constructions sur sol d'autrui au 31/12/2022</b>	<b>(2 824 984,74)</b>
Dotations de l'exercice	(668 137,41)
Reprises de l'exercice	
<b>Solde amortissements constructions sur sol d'autrui au 31/12/2023</b>	<b>(3 493 122,15)</b>
<b>Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022</b>	<b>2 768 005 374,57</b>
<b>Acquisitions</b>	<b>192 977 554,75</b>
CLICHY – 18 rue du Docteur Dr Calmette	58 070 000,00
TOULOUSE – 21 boulevard de la Marquette	54 800 000,00
STRASBOURG – 26 à 30 avenue du Rhin	20 789 000,00
PARIS – 5 rue Saint-Éleuthère	17 120 000,00
TOULOUSE – 20-26 rue du Pont Saint-Pierre	17 039 804,00
MARSEILLE – 15 rue Louis Grobet	12 600 000,00
NICE – 3 place Masséna	8 731 400,75
BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance	3 818 550,00
LILLE – 101 avenue Le Corbusier	8 800,00
<b>Cessions</b>	<b>(52 782 507,17)</b>
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	(10 748 250,54)
CLICHY-LA-GARENNE – 84 rue Villeneuve	(15 900 000,00)
CHARLEVILLE-MÉZIÈRES – Rue Joseph André	(7 789 373,29)
MONTBONNOT SAINT-MARTIN – 20 rue Lavoisier – Inovallée	(3 422 480,44)
MONTBONNOT SAINT-MARTIN – 10 rue Lavoisier – Inovallée	(3 191 500,00)
MÉRIGNAC – 18 avenue de Pythagore	(2 515 033,96)
BLAGNAC – 18 avenue Escadrille Normandie Niemen	(2 035 194,00)
MARSEILLE – 348 avenue du Prado	(1 711 800,00)
CARQUEFOU – 13 avenue du Professeur J. Rouxel	(1 692 184,00)
AIX-EN-PROVENCE – 510 rue René Descartes	(1 360 479,00)
SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS – 150 avenue Harrison	(1 324 163,14)
MARSEILLE – 2 Bis rue Farges	(889 600,00)
PARIS – 87 rue La Boétie	(152 448,80)
BOULOGNE-BILLANCOURT – 175-177 Rue d'Aguesseau	(50 000,00)
<b>Travaux de restructuration</b>	<b>1 970 388,08</b>
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – 1 rue George Stephenson	1 046 692,10
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	343 693,42
PARIS – 15 rue De Musset	258 785,20
PARIS – 199 rue Championnet	164 739,54
SAINT-DENIS – 13-15 avenue de la Métallurgie	114 911,76
PARIS – 100-104 boulevard du Montparnasse	20 700,00
PARIS – 190 rue Championnet	16 580,51
PARIS – 5-9 rue Feydeau	4 285,55
<b>Travaux de restructuration (cessions)</b>	<b>(1 821 945,40)</b>
MARSEILLE – 2 Bis rue Farges	(34 847,55)
BLAGNAC – 18 avenue Escadrille Normandie Niemen	(862 336,44)
BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance	(924 761,41)

Travaux immobilisés		2 173 801,75
Travaux immobilisés (cessions)		(54 778,06)
Renouvellements de climatisations existantes		10 503 361,35
Sorties de climatisations (renouvellements)		(10 503 361,35)
Agencements, aménagements, installations		6 676 731,88
Nouveaux agencements	9 201 733,03	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	7 423 259,89	
Cessions d'agencements de l'exercice	(751 070,21)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(9 197 190,83)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		(3 832 060,27)
Dotations de l'exercice	(4 397 331,97)	
Reprises de l'exercice	565 271,70	
<b>Solde terrains et constructions locative au 31/12/2023</b>		<b>2 913 312 560,13</b>
<b>Solde immobilisations en cours au 31/12/2022</b>		<b>48 923 065,00</b>
Acquisitions de VEFA		27 656 801,71
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	13 948 501,77	
BORDEAUX – Cours Journu Auber	13 636 049,94	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 83-85 rue du Château	47 600,00	
NICE – Boulevard Pompidou / Route de Grenoble	24 650,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(12 184 613,00)
TOULOUSE – 20-26 rue du Pont Saint-Pierre	(12 184 613,00)	
<b>Solde immobilisations en cours au 31/12/2023</b>		<b>64 395 253,71</b>
<b>Immobilisation locatives au 31/12/2023</b>		<b>3 070 137 538,29</b>
<b>Titres financiers contrôlés au 31/12/2022</b>		<b>1 619 459 215,78</b>
<b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022</b>		<b>1 619 459 215,78</b>
Acquisitions		100 105 853,96
LF HYDE PARK	47 813 200,00	
LF MEMPHIS	25 500 066,16	
LF UK OFFICE	13 874 504,63	
LF JAZZ	3 996 537,38	
LF PRISME	2 816 424,88	
LF OFFENBACH	2 495 961,67	
LF WELLCOME	2 261 109,58	
LF NETHERLANDS OFFICE	756 458,56	
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	338 957,50	
LF GRAND LYON	252 633,60	
Réductions de capital		(6 047 572,95)
LF FRANCE SANTÉ	(19 441,80)	
LF CITYSCOPE	(304 067,92)	
LF CAMPUS CYBER	(465 514,40)	
LF ÉNERGIE +	(466 960,56)	
LF OPEN	(503 168,55)	
LF BOIS COLOMBES	(516 359,20)	
LF SMART UP	(743 102,05)	
LF CHÂTILLON	(1 052 212,72)	
LF UK OFFICE	(1 976 745,75)	
<b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023</b>		<b>1 713 517 496,79</b>
<b>Titres financiers contrôlés au 31/12/2023</b>		<b>1 713 517 496,79</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022</b>		<b>960 047,44</b>
<b>Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022</b>		<b>960 047,44</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	114 548,74	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(7 684,16)	
<b>Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023</b>		<b>1 066 912,02</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023</b>		<b>1 066 912,02</b>



# 12/ 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 CARRÉ DAUMESNIL	433 743	79 727 801,68	107 796 228,19	21 687 150,00	2 689 838,31	59,00 %	62 184 150,21
LF GERMANY OFFICE 2	279 294	209 268 810,25	220 888 274,98	55 858 800,00	(22 923 529,71)	17,28 %	48 043 693,26
LF GERMANY RETAIL	171 672	124 887 409,21	136 836 661,79	34 334 400,00	(4 802 634,54)	17,32 %	27 800 539,02
LF IMMO GÉNÉRATIONS	34 527	32 647 093,48	30 816 009,13	36 137 310,70	233 036,51	28,96 %	10 450 000,00
LF IMMO TOURISME	74 286	60 905 927,83	111 011 316,82	63 153 017,30	2 472 513,17	26,90 %	21 050 000,00
LF IRELAND OFFICE	77 117	48 394 703,17	44 712 160,20	15 423 400,00	(9 120 666,73)	50,77 %	37 137 734,71
LF ORLÉANS	16 750	13 807 821,34	13 027 636,99	3 350 000,00	493 765,07	80,00 %	11 982 305,32
LF PARIS NANTERRE	45 790	39 586 121,69	37 721 937,02	9 158 000,00	211 116,72	100,00 %	43 172 972,80
LF RÉSIDENCES SENIORS	155 137	171 469 202,60	166 328 946,58	162 951 112,81	9 798 253,53	12,59 %	20 000 000,00
LF SMART UP	255 610	45 127 583,10	80 935 549,80	25 561 000,00	492 982,13	50,00 %	43 171 841,31
LF UK OFFICE	343 859	242 654 729,37	232 396 535,38	68 771 800,00	(29 264 099,44)	19,81 %	61 110 992,03
LF VOLUTO	157 980	31 344 505,62	33 331 232,32	7 899 000,00	693 444,57	85,00 %	33 584 409,69
LA FRANÇAISE CROSSROADS	72 202	67 558 009,89	72 893 647,22	64 236 818,41	5 321 113,13	62,00 %	41 321 467,64
PARK AZUR	120 290	80 274 035,00	92 120 527,66	12 029 000,00	(27 663 206,00)	25,50 %	30 671 500,00
LF AXIALYS	162 090	45 085 105,43	52 778 561,77	16 209 000,00	(22 041 882,67)	28,00 %	23 735 379,16
LF MAILLOT 2000	75 519	65 881 475,60	67 098 405,55	7 551 900,00	3 829 930,99	26,00 %	20 296 059,85
LF VISION 17	59 740	53 417 673,98	52 722 400,70	11 948 000,00	2 068 790,03	60,00 %	34 114 159,98
SCI ALLGÄU	68 300	57 021 536,84	76 533 697,49	6 830 000,00	(2 982 284,10)	26,00 %	18 054 811,45
LF MALAKOFF DANTON	76 667 216	87 770 374,00	97 258 100,13	7 666 722,00	(27 909 325,00)	21,00 %	26 499 210,16
LF ÉNERGIE +	1 008 481	89 518 133,17	123 158 094,59	10 084 810,00	566 131,10	39,30 %	64 460 940,21
SCI ISSY SHIFT	3 273 603	295 496 127,20	260 499 635,45	32 736 030,00	(73 646 154,84)	14,33 %	46 974 038,20
LF BELLEVILLE	16 850	14 858 851,94	16 085 295,83	3 370 000,00	614 437,16	90,00 %	14 561 725,95
LF BOIS COLOMBES	67 947	48 791 955,74	55 072 103,55	13 589 400,00	(9 768 735,03)	55,00 %	37 391 640,80
LF CHÂTILLON	53 426	39 149 856,17	46 879 796,64	10 685 200,00	(8 169 231,78)	20,00 %	11 050 187,28
LF CITYSCOPE	1 856 542	146 313 277,82	170 535 066,84	37 130 840,00	3 955 420,84	64,00 %	114 561 557,69
LF FRANCE SANTÉ	17 040	16 086 194,98	15 947 464,71	3 408 000,00	368 533,42	10,00 %	1 705 558,20
LF GRAND LYON	305 408	141 350 271,89	150 202 469,08	30 540 800,00	(663 776,65)	25,00 %	38 601 198,66
LF JAZZ	187 172	30 944 596,76	43 994 368,64	9 358 600,00	(1 658 692,34)	74,89 %	36 518 064,64
LF MULTI BBQ	186 414	23 269 482,58	35 098 358,39	9 320 700,00	711 348,75	73,97 %	29 347 467,11
LF NETHERLANDS OFFICE	128 772	106 537 652,88	108 200 451,56	25 754 400,00	(11 307 549,21)	50,00 %	70 529 688,63
LF OFFENBACH	252 905	193 010 377,22	314 732 943,66	50 581 000,00	(1 670 154,70)	30,99 %	102 853 459,10
LF OPEN	55 496	42 906 203,82	43 874 193,73	11 099 200,00	(1 456 259,08)	55,00 %	29 173 640,78
LF PANSIDE	176 439	27 789 156,41	56 633 361,98	8 821 950,00	1 899 527,06	74,00 %	37 402 265,29
LF PRISME	264 322	62 708 397,27	77 611 934,18	13 216 100,00	(875 720,26)	74,00 %	60 306 011,64
LF VALMY	67 541	35 339 877,11	44 593 532,53	13 508 200,00	(19 251 389,51)	33,00 %	22 272 960,00
NEUILLY CRYSTAL PARK	218 883 452	125 874 947,00	118 121 294,98	21 888 345,00	(66 755 038,00)	5,09 %	11 141 168,00
LF GRAND PARIS SANTÉ	10 724	10 606 702,56	10 412 243,64	2 144 800,00	112 649,92	2,52 %	234 000,00
LF ALPHABET	117 631	79 730 936,62	76 724 349,32	23 526 200,00	(34 314 957,99)	27,00 %	31 495 927,20
LF WELLCOME	72 440	58 223 387,37	59 402 187,56	14 488 000,00	(10 979 634,30)	30,00 %	21 419 109,58
LF CAMPUS CYBER	253 068	207 818 771,90	203 313 287,34	50 613 600,00	(19 731 456,13)	56,00 %	142 300 030,30
LF HYDE PARK	73 500	68 199 620,44	63 739 977,20	14 700 000,00	(1 238 639,56)	65,00 %	47 813 200,00
LF MEMPHIS	102 056	98 569 600,00	108 757 919,08	20 411 200,00	(3 406 400,00)	25,00 %	25 500 066,16
FRESH INVEST REAL ESTATE	87 300 546	135 440 054,00	133 531 295,75	133 698 322,28	5 730 050,00	70,00 %	101 522 364,78
<b>Total</b>							<b>1 713 517 496,79</b>

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)	Compte à compte 2023 <sup>(1)</sup> (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros)
Droits réels		216 165,55	(0,07)	73 362,90	289 528,38
Constructions sur sol d'autrui		2 824 984,74		668 137,41	3 493 122,15
Agencements, aménagements installations	5 ans	10 744 128,43	(565 271,70)	4 397 331,97	14 576 188,70

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

## RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2023 (euros)	Compte à compte 2023 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		7 822 343,84		(7 822 343,84)	
Frais d'émission d'emprunts	50 000,00	150 000,00		(53 750,00)	146 250,00
<b>Total</b>	<b>50 000,00</b>	<b>7 972 343,84</b>		<b>(7 876 093,84)</b>	<b>146 250,00</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2023 (euros)
Pour gros entretien	5 843 765,17	2 727 321,77	2 015 727,30	173 528,80	6 381 830,84
Pour risques et charges	3 160 891,30	445 678,66	1 523 000,00		2 083 569,96
Pour créances douteuses	3 751 763,79	3 357 678,53	1 209 494,85		5 899 947,47
<b>Total</b>	<b>12 756 420,26</b>	<b>6 530 678,96</b>	<b>4 748 222,15</b>	<b>173 528,80</b>	<b>14 365 348,27</b>

## ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2022	(21 655 375,79)
Reprises de l'exercice	(349 328,78)
<b>Total au 31/12/2023</b>	<b>(22 004 704,57)</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	178 834 304,10
Report à nouveau 2022	156 434 679,75
<b>Total distribuable</b>	<b>335 268 983,85</b>
Distribution 2022	178 742 803,17
Reconstitution du report à nouveau <sup>(1)</sup>	1 359 774,00
<b>Report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>157 885 954,68</b>

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

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	1 368 374,68
Locataires et comptes rattachés	1 160 480,36
Autres dettes d'exploitation	10 366 333,07
Intérêts courus à payer	1 154 151,34
<b>Total</b>	<b>14 049 339,45</b>

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	13 809 492,07
Autres créances d'exploitation	11 447 217,86
Intérêts courus à recevoir	1 101 164,00
<b>Total</b>	<b>26 357 873,93</b>





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

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	12 074 652,99
Locataires : factures à établir	13 809 492,07
Locataires : créances douteuses	10 934 434,00
<b>Total</b>	<b>36 818 579,06</b>

## PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
LF MALAKOFF DANTON	1 231 968,41
LA FRANÇAISE CROSSROADS	2 995 677,68
LF GERMANY RETAIL	994 966,56
LF GERMANY OFFICE 2	2 073 689,23
LF IRELAND OFFICE	1 691 280,00
LF NETHERLANDS OFFICE	2 149 204,68
FRESH INVEST REAL ESTATE	4 704 173,67
LF RÉSIDENCES SENIORS	999 547,22
SCI ALLGÄU	1 378 375,96
LF BOIS COLOMBES	2 866 074,36
LF MULTI BBQ	2 556 554,38
LF CARRÉ DAUMESNIL	3 633 907,80
NEUILLY CRYSTAL PARK	683 639,76
LF JAZZ	264 043,92
PARK AZUR	1 877 064,44
LF VOLLUTO	1 550 968,65
LF ALPHABET	964 581,57
LF AXIALYS	1 431 442,90
LF BELLEVILLE	842 112,45
LF CAMPUS CYBER	6 900 738,03
LF CHÂTILLON	808 684,36

Dividendes comptabilisés	
LF CITYSCOPE	6 676 582,92
LF ÉNERGIE +	1 233 742,36
LF GRAND PARIS SANTÉ	3 785,40
LF HYDE PARK	2 639 091,00
LF OPEN	2 166 434,66
LF GRAND LYON	1 441 893,46
LF MAILLOT 2000	1 322 349,90
LF ORLÉANS	467 526,00
LF PANSIDE	3 219 732,63
LF PARIS NANTERRE	1 637 908,30
LF PRISME	1 196 986,80
LF FRANCE SANTÉ	81 230,13
SCI ISSY SHIFT	2 859 308,46
LF UK OFFICE	2 158 540,18
LF VALMY	1 625 313,81
LF VISION 17	2 482 196,52
LF WELLCOME	645 416,22
LF OFFENBACH	3 592 874,88
LF SMART UP	3 686 517,72
LF IMMO TOURISME	614 754,63
<b>Total</b>	<b>82 350 882,01</b>

## INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	71 250,00
--------------------	-----------

## CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	5 015 147,63
Charges d'intérêts des comptes courants	5 599,64
Autres charges financières	418 201,07
<b>Total</b>	<b>5 438 948,34</b>

## PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	88 858,55
Revenus des autres créances	1 618 128,94
Intérêts des valeurs mobilières de placement	918 392,37
<b>Total</b>	<b>2 625 379,86</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Reversement à l'acquéreur des franchises accordées à FODIPEG sur le Capella	39 599,86
Apurement comptes locataires	31 215,57
Pénalités et amendes	2 537,50
Article 700	2 000,00
Rompus	43,33
<b>Total</b>	<b>75 396,26</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités pour retard de livraison TOULOUSE LA GRAVE	856 854,00
Dégrèvement d'impôts	570 823,10
Rémunérations co-gérants SCI	369 000,00
Apurement comptes locataires	17 585,05
Divers produits exceptionnels	245,02
Rompus	31,70
<b>Total</b>	<b>1 814 538,87</b>

## 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.	61 110,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;</li> <li>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;</li> <li>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation.</li> </ul>	898 213,99
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ;</li> <li>• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ;</li> <li>• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.</li> </ul>	239 129,00

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du cout global TTC des travaux.	308 885,36
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,25 % HT facturés à la cession.</li> </ul>	613 051,71
Commission d'acquisition	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).</li> </ul>	3 644 910,02
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).	17 123 367,70
Commission de souscription	7,50 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	11 012 167,89

## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions		Dettes promoteurs hors bilan	
Cautions bancaires reçues des locataires	26 350 277,76	BORDEAUX – Cours Journu Auber	19 951 800,00
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	4 671 398,16	NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	19 886 905,44
Nantissements de parts sociales	253 689 587,15	BOULOGNE-BILLANCOURT – 83-85 rue du Château	11 046 240,00
Hypothèques	437 610 000,00	NICE – Boulevard Pompidou / Route de Grenoble	9 659 952,00

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

Promesses de vente			
Adresse	Nature	Date	Prix
4-4 bis rue Ventadour – PARIS	Bureaux	18/12/2023	12 100 000,00
39 boulevard Dubouchage – NICE	Bureaux	20/12/2023	1 561 000,00
1109-1111 avenue Jacques Cartier - SAINT-HERBLAIN	Bureaux	01/08/2023	1 100 000,00
1 route de Sainte-Agrève – TENCE (parcelle de terrain)	Commerces	17/10/2023	85 800,00



# 13 /

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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

### I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Bureaux</b>								
39 boulevard Dubouchage 06000 NICE	01/01/2021	100,00 %	545,00	CA	1 191 135,67		1 191 135,67	1 191 135,67
400 promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	80,00 %	8 474,95	CA	33 720 000,00	180 314,05	33 900 314,05	33 854 691,95
Nice Space 4-6 rue des Grenouillères 06200 NICE	01/01/2002	100,00 %	4 401,72	CA	5 872 540,00	1 324 074,50	7 196 614,50	7 200 332,50
Business pôle 2 1047 route des Dolines 06560 VALBONNE	26/06/2020	100,00 %	3 906,00	CA	12 204 500,00	307 088,08	12 511 588,08	12 204 500,00
Étoile Ampère 455 rue André-Marie Ampère 13000 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2002	100,00 %	10 484,35	CA	13 122 405,60	6 015 687,18	19 138 092,78	19 138 092,78
Espace Colbert 8 rue Sainte-Barbe 13001 MARSEILLE	12/05/2006	100,00 %	3 174,68	CA	4 790 000,00	218 372,78	5 008 372,78	5 022 334,05
154 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/1999	100,00 %	172,03	CA	274 408,00		274 408,00	274 408,00
Le Fargès 2 bis rue Farges 13008 MARSEILLE	05/01/1987	100,00 %		CA				951 734,69
Le Stratège 348 avenue du Prado 13008 MARSEILLE	03/01/1990	100,00 %		CA				1 727 177,32
105 avenue Pierre Duhem 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00 %	1 012,57	CA	1 579 107,31		1 579 107,31	1 579 107,31
Ocres de l'Arbois - Bât. A et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00 %	2 845,80	CA	4 938 797,27		4 938 797,27	4 938 797,27
Horizon Sainte-Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00 %	2 731,90	CA	4 377 346,36	64 168,91	4 441 515,27	4 467 680,90
Les Jardins de la Duranne - Bât. C 510 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2012	100,00 %		CA				1 361 838,10
21 boulevard de la Marquette 31000 TOULOUSE	31/03/2023	100,00 %	11 539,10	CA	54 800 000,00		54 800 000,00	
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	16/05/2017	50,00 %	3 932,04	CA	9 300 000,00	211 093,36	9 511 093,36	9 584 940,50
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	01/01/2021	30,00 %	1 759,92	CA	5 427 000,00		5 427 000,00	5 427 000,00
Saint-Ex 42 chemin de l'Espeissière 31300 TOULOUSE	13/12/2016	100,00 %	3 856,00	CA	11 008 000,00		11 008 000,00	11 008 000,00
Elipsys 8-10 rue des Trente Six Ponts 31400 TOULOUSE	28/07/2015	100,00 %	4 212,63	CA	15 449 000,00	245 641,71	15 694 641,71	15 694 641,71
Opalink 6-8 boulevard Florence Arthaud 31400 TOULOUSE	01/01/2021	100,00 %	4 927,85	CA	15 823 146,92	70 918,67	15 894 065,59	15 840 393,64
L'Escadrille 18 avenue Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	01/12/1999	100,00 %		CA				2 929 797,01

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Bureaux (suite)</b>								
Antipolis 37 avenue Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	01/01/2021	100,00 %	2 370,95	CA	4 264 941,02	13 284,80	4 278 225,82	4 278 225,82
Galaxia 4 rue du Groupe d'Or 31700 BLAGNAC	19/09/2019	100,00 %	15 133,70	CA	46 180 800,00	951 462,50	47 132 262,50	46 180 800,00
Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	01/01/2021	100,00 %	2 081,74	CA	3 743 418,83	24 440,55	3 767 859,38	3 743 418,83
Le Ravezies 221 avenue Emile Counord 33000 BORDEAUX	01/01/2021	100,00 %	1 305,35	CA	2 799 958,89		2 799 958,89	2 799 958,89
Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney 33000 BORDEAUX	15/06/2011	100,00 %	4 436,00	CA	12 639 155,00	5 092,00	12 644 247,00	12 644 247,00
Bassins à Flots - G3 37 rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX	23/10/2015	100,00 %	6 216,65	CA	15 959 000,00	-1 916 391,19	14 042 608,81	14 313 100,33
Haut Lévêque - Bât. 27 28 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	01/01/2021	100,00 %	1 166,80	CA	1 567 962,02	44 784,56	1 612 746,58	1 567 962,02
Domaine de Pelus - Îlot D3 19 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	1 113,19	CA	1 488 487,35		1 488 487,35	1 488 487,35
Domaine de Pelus - Îlot D2 21 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	778,55	CA	1 117 868,38	19 922,80	1 137 791,18	1 142 771,88
Axis Park - Bât. E5 Avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	869,61	CA	1 394 711,01	572,08	1 395 283,09	1 395 283,09
Axis Park - Bât. D4 18 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	851,28	CA	1 076 504,87	90 909,29	1 167 414,16	1 195 239,54
Axis Park - Bât. C3 18 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %		CA				2 516 030,09
Axis Park - Bât. B2 18 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	1 457,00	CA	2 796 089,11	17 120,04	2 813 209,15	2 819 330,53
Parc Millénaire - Bât. 11 13 14 & 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	01/01/2021	100,00 %	4 518,00	CA	5 529 858,07	171 672,23	5 701 530,30	5 719 059,20
Parc du Millénaire Bât 24-26-28-33 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00 %	9 139,00	CA	20 879 963,00	151 901,40	21 031 864,40	20 879 963,00
Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PÉROLS	01/01/2021	100,00 %	5 465,21	CA	9 290 082,11	55 211,57	9 345 293,68	9 298 921,73
Identity 2 5A à 5E rue de Châtillon 35000 RENNES	01/01/2021	100,00 %	7 886,62	CA	29 630 630,48	-39 043,84	29 591 586,64	29 567 765,40
Matière Grise 5 rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	27/05/2016	100,00 %	10 162,00	CA	25 540 000,00	140 495,46	25 680 495,46	25 561 466,05
2 rue Claude Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	31/01/2020	100,00 %	8 109,48	CA	25 063 000,00		25 063 000,00	25 063 000,00
Le Grenat 3 avenue du Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	01/01/2021	100,00 %	1 125,00	CA	1 864 304,20		1 864 304,20	1 864 304,20
Le Grenat 3 avenue du Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	01/01/2012	100,00 %	2 224,00	CA	4 143 681,38		4 143 681,38	4 143 681,38
Espace Belledonne - Bât. A 10 rue Lavoisier Inovalée 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	01/01/2002	100,00 %		CA				3 217 835,35



# 13/

## TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Bureaux (suite)</b>								
Espace Belledonne - Bât. B 20 rue Lavoisier Innovalée 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	07/03/2002	100,00 %		CA				3 492 548,93
4 et 6 rue d'Erlon 44000 NANTES	01/01/2002	100,00 %	867,29	CA	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/2012	100,00 %	9 421,54	CA	28 382 213,33		28 382 213,33	28 382 213,33
Le Vendôme 17 boulevard de Berlin 44000 NANTES	01/01/2021	100,00 %	7 016,57	CA	24 625 257,25		24 625 257,25	24 625 257,25
La Tour d'Auvergne 22 rue de la Tour d'Auvergne 44200 NANTES	01/01/2002	100,00 %	1 549,95	CA	1 006 164,00	8 039,97	1 014 203,97	1 014 203,97
Espace Performance - Bât. D3 13 avenue du Professeur J. Rouxel 44470 CARQUEFOU	01/01/2002	100,00 %		CA				1 692 184,00
Parc Héliopolis - Bât. B5 1109-1111 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2021	100,00 %	1 124,41	CA	1 254 082,00	8 575,70	1 262 657,70	1 262 657,70
Le Franklin 1 rue Benjamin Franklin 44816 SAINT-HERBLAIN	01/01/2021	100,00 %	3 538,98	CA	7 753 919,43		7 753 919,43	7 753 919,43
Swam 101 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	14/11/2016	100,00 %	6 119,40	CA	32 856 261,00	63 987,50	32 920 248,50	32 881 433,60
Eurasanté 970-990 rue Eugène Avinée 59120 LOOS	01/01/2021	100,00 %	2 765,30	CA	7 768 964,38		7 768 964,38	7 768 964,38
Parc de la Haute Borne - Bât. 5 150 avenue Harrison 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	01/01/2021	100,00 %		CA				1 361 902,51
Wood Park Parc d'affaires du Château rouge 59700 MARCQ-EN-BARCEUL	01/01/2021	20,00 %	853,20	CA	2 803 170,56		2 803 170,56	2 803 170,56
Central Gare 16 rue de Tournai 59800 LILLE	01/01/2002	100,00 %	4 936,24	CA	7 226 083,00	2 531 140,92	9 757 223,92	9 696 903,44
Étoile du Rhin 26 à 30 avenue du Rhin 67000 STRASBOURG	17/01/2023	100,00 %	6 359,54	CA	20 789 000,00		20 789 000,00	
Strate - École de Design Lyon 23 rue Paul Montrochet 69002 LYON	07/09/2021	100,00 %	2 190,60	CA	10 050 000,00	32 543,03	10 082 543,03	10 053 564,00
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	22,50 %	3 782,72	CA	16 607 500,00	179 359,13	16 786 859,13	16 844 614,01
Ô Saône 4 quai des Étroits 69005 LYON	28/05/2013	100,00 %	10 325,00	CA	25 349 109,14	200 207,68	25 549 316,82	25 548 161,28
Cap 9 31 rue Gorge de Loup 69009 LYON	28/12/2017	100,00 %	7 139,40	CA	20 815 000,00	365 591,15	21 180 591,15	21 078 557,37
Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr 69009 LYON	06/07/2018	100,00 %	9 508,10	CA	29 422 505,00	43 799,60	29 466 304,60	29 422 505,00
Le Bossuet 132 rue Bossuet 69009 LYON	31/07/2019	100,00 %	3 087,00	CA	22 512 000,00	-1 500 203,28	21 011 796,72	21 389 770,41
Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	28/12/2017	100,00 %	13 042,40	CA	55 443 800,00	188 974,15	55 632 774,15	55 469 711,57
Le Kaly 15 avenue Albert Einstein 69100 VILLEURBANNE	14/10/2020	100,00 %	14 858,20	CA	66 517 872,00	886 762,18	67 404 634,18	67 737 283,92



Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Bureaux (suite)</b>								
Le Patio 35 et 37 rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	20/11/2020	100,00 %	12 760,40	CA	54 741 000,00	1 062 847,31	55 803 847,31	54 741 000,00
Parc du Sans Souci 300 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	14/06/2012	100,00 %	1 287,70	CA	2 631 000,00	45 330,47	2 676 330,47	2 631 000,00
4-4 bis rue Ventadour 75001 PARIS	01/01/1999	100,00 %	851,78	CA	3 758 294,12	439 117,53	4 197 411,65	4 094 370,36
5 rue de Hanovre 75002 PARIS	01/01/2002	100,00 %	730,00	CA	2 126 664,00	89 593,89	2 216 257,89	2 126 664,00
106 rue de Richelieu 75002 PARIS	01/01/2002	100,00 %	159,00	CA	530 000,00		530 000,00	530 000,00
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	01/01/2021	15,00 %	1 017,38	CA	14 236 500,00	898 788,43	15 135 288,43	15 098 952,58
11 rue du Perche 75003 PARIS	01/01/2002	100,00 %	302,00	CA	571 684,00		571 684,00	571 684,00
17 place des Vosges 75004 PARIS	01/01/1999	100,00 %	68,00	CA	175 316,00		175 316,00	175 316,00
6 rue Casimir Delavigne 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 202,33	CA	4 980 700,00	152 793,69	5 133 493,69	5 201 505,51
118 rue de Vaugirard 75006 PARIS	01/01/2021	100,00 %	464,00	CA	3 366 334,41		3 366 334,41	3 366 334,41
38-40 rue de Bassano 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 214,00	CA	4 766 155,52	2 296 795,90	7 062 951,42	7 062 951,42
50 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 811,10	CA	13 735 969,69	814 680,69	14 550 650,38	13 903 141,21
39 rue Jean Goujon 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	199,00	CA	548 816,00		548 816,00	548 816,00
19 avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	257,00	CA	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
58 rue Pierre Charron 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	368,00	CA	1 364 419,00	260 933,54	1 625 352,54	1 700 125,27
36 avenue de Wagram 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	132,00	CA	653 900,00	36 572,79	690 472,79	719 763,03
32 avenue Marceau 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	363,05	CA	1 162 476,12		1 162 476,12	1 201 449,60
12 rue Lord Byron 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	605,20	CA	2 385 827,00	2 091 337,51	4 477 164,51	3 951 887,88
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	893,00	CA	3 643 532,00	18 721,90	3 662 253,90	3 662 253,90
70 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA	182 939,00	-57 896,21	125 042,79	127 750,19
87 rue La Boétie 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA	38 112,20		38 112,20	190 561,00
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	14/12/1982	100,00 %	198,00	CA	724 133,00	25 850,77	749 983,77	764 767,18
14 bis rue Daru 75008 PARIS	06/06/1969	100,00 %	305,00	CA	1 250 082,00	95 114,16	1 345 196,16	1 347 305,37
25 rue François 1 <sup>er</sup> 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	385,60	CA	1 800 000,00	411 946,02	2 211 946,02	2 211 946,02
63 boulevard de Courcelles 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	115,00	CA	450 000,00	65 413,53	515 413,53	534 125,08
88 rue de Courcelles 75008 PARIS	01/01/2021	100,00 %	195,04	CA	1 702 107,53	166 172,51	1 868 280,04	1 702 107,53
57 rue d'Amsterdam 75008 PARIS	01/01/2021	100,00 %	601,79	CA	5 684 537,38		5 684 537,38	5 684 537,38
30 rue de Trévis 75009 PARIS	01/01/2002	100,00 %	150,00	CA	541 194,00		541 194,00	541 194,00
7 ter cour des Petites Écuries 75010 PARIS	01/01/2002	100,00 %	330,00	CA	533 572,00	86 438,16	620 010,16	669 441,97
37-39 rue Saint-Sébastien 75011 PARIS	29/12/1969	100,00 %	2 497,44	CA	3 163 317,00		3 163 317,00	3 163 317,00



# 13/

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Bureaux (suite)</b>								
25 rue Servan 75011 PARIS	05/04/1977	100,00 %	511,00	CA	945 184,00		945 184,00	945 184,00
87 avenue Michel Bizot 75012 PARIS	01/01/1999	100,00 %	66,02	CA	152 449,00		152 449,00	152 449,00
58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/2002	100,00 %	766,00	CA	1 349 174,00	44 091,94	1 393 265,94	1 433 914,94
58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/2002	100,00 %	9 474,88	CA	15 535 112,41	480 324,94	16 015 437,35	16 288 917,50
46-52 rue Albert 75013 PARIS	18/12/1970	100,00 %	11 266,69	CA	23 161 639,00	2 107 338,29	25 268 977,29	25 250 735,76
Héron Building - 12 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	50,00 %	670,00	CA	5 027 752,32		5 027 752,32	5 027 752,32
12 rue Léonidas 75014 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 129,56	CA	2 698 348,00		2 698 348,00	2 698 348,00
Héron Building - RdC 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	100,00 %	54,25	CA	352 713,96		352 713,96	352 713,96
Héron Building - 11 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	100,00 %	587,40	CA	4 543 614,95		4 543 614,95	4 543 614,95
La Coupole 100-104 boulevard du Montparnasse 75014 PARIS	30/01/2018	100,00 %	5 757,02	CA	57 000 000,00	9 733 112,03	66 733 112,03	66 814 785,77
Héron Building - 11 <sup>e</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	02/06/2021	100,00 %	545,43	CA	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00
47-51 rue d'Alleray 75015 PARIS	16/05/1969	100,00 %	391,40	CA	990 919,00		990 919,00	990 919,00
4 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	23/04/1970	100,00 %		CA	790 000,00		790 000,00	790 000,00
13 rue Miollis 75015 PARIS	01/01/2021	100,00 %	950,50	CA	6 329 984,16		6 329 984,16	6 329 984,16
Tour Montparnasse - 13 <sup>e</sup> étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	30/06/2008	100,00 %	1 738,99	CA	11 926 608,90	68 958,34	11 995 567,24	11 995 567,24
Le Print 6-bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	26/12/2013	100,00 %	8 397,80	CA	52 448 351,54	463 656,62	52 912 008,16	52 972 817,38
49 avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	278,00	CA	853 715,00		853 715,00	853 715,00
116-120 rue de la Tour 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	309,00	CA	693 643,00		693 643,00	693 643,00
38 rue de l'Yvette 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	214,10	CA	426 857,00		426 857,00	426 857,00
53 rue Pergolèse 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	384,00	CA	1 227 215,00	1 229,29	1 228 444,29	1 229 563,49
15 rue de Musset 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	477,50	CA	1 257 704,00	2 204 594,41	3 462 298,41	3 203 513,21
9 rue Newton 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	452,95	CA	1 768 409,00	673 258,24	2 441 667,24	2 442 191,18
7-9 rue de Montevideo 75016 PARIS	01/01/1999	100,00 %	189,00	CA	726 325,76	56 438,43	782 764,19	797 822,69
99 avenue Mozart 75016 PARIS	03/10/1969	100,00 %	186,20	CA	747 000,00		747 000,00	747 000,00
27-29 rue Raffet 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	652,65	CA	4 078 503,53	5 279,37	4 083 782,90	4 083 782,90
19 rue de Prony 75017 PARIS	01/01/2002	100,00 %	345,55	CA	1 646 449,00		1 646 449,00	1 646 449,00
178 rue de Courcelles 75017 PARIS	01/01/2002	100,00 %	285,00	CA	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
124 bis avenue de Villiers 75017 PARIS	01/01/2002	100,00 %	258,00	CA	868 959,00		868 959,00	868 959,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Bureaux (suite)</b>								
Maillot 2000 - RdC et 1 <sup>er</sup> étage 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	23/06/1976	100,00 %	273,55	CA	807 980,00	259 328,67	1 067 308,67	1 015 028,92
73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	01/01/2021	25,00 %	1 120,38	CA	12 845 000,00	18 844,93	12 863 844,93	12 845 000,00
Maillot 2000 - 4/5/7 <sup>e</sup> étages 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	01/01/2021	15,00 %	442,65	CA	5 000 969,40	38 178,39	5 039 147,79	5 018 969,06
Maillot 2000 - 2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> étages 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	10/09/2020	100,00 %	2 141,90	CA	29 000 000,00	1 233 615,96	30 233 615,96	30 236 431,66
17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	01/01/2002	33,00 %	606,51	CA	1 194 819,00	3 490,35	1 198 309,35	1 198 309,35
199 rue Championnet 75018 PARIS	01/01/2021	67,00 %	2 586,40	CA	10 899 778,92	2 797 158,11	13 696 937,03	13 532 197,49
Le Gavroche 190 rue Championnet 75018 PARIS	25/07/2014	100,00 %	5 327,90	CA	30 461 000,00	8 723 645,54	39 184 645,54	39 164 139,21
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	01/01/2021	100,00 %	322,00	CA	1 694 228,86		1 694 228,86	1 694 228,86
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	01/01/2021	100,00 %	480,84	CA	2 314 653,88	195 819,82	2 510 473,70	2 549 330,60
5 bis rue Kepler 75116 PARIS	01/01/2002	100,00 %	343,10	CA	1 828 800,00	56 529,03	1 885 329,03	1 903 846,59
16 rue Kepler 75116 PARIS	01/01/2002	100,00 %	115,00	CA	449 725,00		449 725,00	449 725,00
23-27 rue Auguste Vacquerie 75116 PARIS	01/01/1999	100,00 %	571,68	CA	2 568 766,00	1 612,84	2 570 378,84	2 570 378,84
3 rue de Bassano 75116 PARIS	01/01/2002	100,00 %	224,00	CA	820 000,00		820 000,00	820 000,00
10-20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/2007	100,00 %	378,15	CA	952 301,00		952 301,00	952 301,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2021	67,00 %	1 345,29	CA	1 426 855,15		1 426 855,15	1 426 855,15
Vélizy Valley - Bât Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2002	100,00 %	890,50	CA	1 531 852,51		1 531 852,51	1 533 704,06
Vélizy Valley - Bât Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	30,00 %	2 130,90	CA	5 519 000,00	36 670,86	5 555 670,86	5 567 910,93
Station SQY (ex Stephenson) 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/01/1999	47,00 %	9 085,67	CA	16 292 717,29	5 030 693,59	21 323 410,88	20 302 149,70
Le Proxima 3 8 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	28/03/2008	100,00 %	4 866,20	CA	19 696 000,00		19 696 000,00	19 696 000,00
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	15,00 %	2 039,07	CA	10 500 000,00	81 071,39	10 581 071,39	10 620 756,38
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %	8 045,70	CA	11 798 349,46	1 034 543,66	12 832 893,12	23 224 000,64
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	01/01/2021	10,00 %	1 914,00	CA	14 551 000,00		14 551 000,00	14 551 000,00
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	01/01/2021	12,50 %	2 255,61	CA	10 020 000,00	112 763,91	10 132 763,91	10 132 763,91
Le Métropole 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	15,00 %	222,49	CA	1 114 301,34	44 046,22	1 158 347,56	1 151 175,78
Parc du Jour et de la Nuit 101-103 boulevard Jean Jaurès 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2002	100,00 %	799,76	CA	2 705 970,00	4 902,19	2 710 872,19	2 717 249,99



# 13/

## TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Bureaux (suite)</b>								
164 bis rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00 %	573,76	CA	2 958 989,87	23 499,12	2 982 488,99	2 989 727,12
175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00 %	1 651,53	CA	9 270 248,95		9 270 248,95	9 320 248,95
Wanna 43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	15,00 %	1 018,55	CA	8 290 703,06	454 077,70	8 744 780,76	5 808 868,31
Édouard Vaillant 102-104 avenue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00 %	2 746,35	CA	16 981 417,23	435 964,18	17 417 381,41	17 468 975,95
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	60,00 %	2 845,44	CA	31 044 114,00	4 562,50	31 048 676,50	31 048 676,50
Le Capella 84 rue Villeneuve 92110 CLICHY-LA-GARENNE	03/03/2015	100,00 %		CA				15 957 563,95
Link It 18 rue du Docteur Dr Calmette 92110 CLICHY	23/05/2023	100,00 %	6 786,90	CA	58 070 000,00		58 070 000,00	
Le Cassiopé 5 passage de l'Industrie 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2002	100,00 %	180,40	CA	358 255,00		358 255,00	358 255,00
Le Rubix (ex Poversy) 6-8 rue du 4 Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2002	100,00 %	2 111,60	CA	3 956 960,00	2 376 174,08	6 333 134,08	6 375 427,03
O'Mallet 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2021	100,00 %	4 505,40	CA	31 381 800,00	125 684,77	31 507 484,77	31 633 904,60
Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	50,00 %	5 081,08	CA	25 414 900,00	569 066,32	25 983 966,32	26 123 663,91
Bekome 2 rue Kléber 92300 LEVALLOIS-PERRET	22/07/2016	100,00 %	3 733,60	CA	32 149 430,57	-116 289,00	32 033 141,57	32 133 490,21
Le Shine 62-70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2021	100,00 %	3 611,01	CA	35 690 448,13	-22 481,37	35 667 966,76	35 675 460,55
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	62,00 %	9 214,99	CA	93 252 200,00	122 681,00	93 374 881,00	93 252 391,97
15 rue Pasteur 9 rue Maryse Hilsz 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2021	100,00 %	1 716,10	CA	15 683 315,44		15 683 315,44	15 683 315,44
Watt 16-32 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	5,00 %	549,49	CA	5 705 516,67	344 123,66	6 049 640,33	6 015 239,05
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	45,00 %	10 563,30	CA	46 868 500,00	1 233 448,92	48 101 948,92	48 037 854,93
Tour Aviso - Bât. A 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/2014	100,00 %	10 847,70	CA	91 030 470,77	5 465 598,54	96 496 069,31	95 528 103,71
Aviso - Bât. C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX	27/04/2017	100,00 %	3 574,40	CA	20 986 197,50	658 735,03	21 644 932,53	21 444 661,34
Le Cap Lendit 1-7 place aux Etoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00 %	2 952,75	CA	20 596 750,00		20 596 750,00	20 596 750,00
Plaine Espace 13-15 avenue de la Métallurgie 93200 SAINT-DENIS	16/09/2005	100,00 %	6 363,95	CA	18 726 551,90	5 129 352,58	23 855 904,48	23 660 654,75
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/2013	65,00 %	9 465,82	CA	50 557 781,94		50 557 781,94	50 557 781,94
57 rue Auguste Perret 94000 CRÉTEIL	01/01/2021	100,00 %	1 077,31	CA	1 056 844,00	55 182,60	1 112 026,60	1 060 744,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Bureaux (suite)</b>								
Péripole 2 - 4 <sup>e</sup> étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2021	100,00 %	922,36	CA	2 386 274,74		2 386 274,74	2 386 274,74
Péripole 2 - 3 <sup>e</sup> étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2002	100,00 %	1 116,27	CA	1 447 000,00	494 728,97	1 941 728,97	1 958 092,61
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	24/10/2005	100,00 %	4 489,80	CA	12 658 200,00		12 658 200,00	12 658 200,00
Le Chanzy 18 avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON-LE-PONT	03/09/2015	100,00 %	4 537,50	CA	23 183 853,58	387 953,39	23 571 806,97	23 187 036,07
7 avenue Gallieni 94250 GENTILLY	01/01/2002	100,00 %	3 452,34	CA	9 207 920,95	20 785,54	9 228 706,49	9 228 706,49
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/2010	100,00 %	8 544,86	CA	41 031 943,30	748 573,13	41 780 516,43	41 567 929,43
Zalando M1 Mühlenstraße 25 DE 13187 BERLIN	21/07/2017	100,00 %	14 478,59	CA	62 664 286,00		62 664 286,00	62 664 286,00
<b>Total bureaux</b>			<b>515 916,60</b>		<b>2 097 271 307,97</b>	<b>74 400 742,83</b>	<b>2 171 672 050,80</b>	<b>2 074 778 636,87</b>

<b>Commerces</b>								
Carrefour Market 16 avenue de Marboz 01000 BOURG-EN-BRESSE	01/01/2021	100,00 %	3 823,00	CA	5 121 369,13		5 121 369,13	5 121 369,13
Carrefour Market 275 avenue du Général Foch 01400 CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	01/01/2021	100,00 %	2 885,00	CA	2 422 867,66		2 422 867,66	2 422 867,66
Carrefour Market 9 avenue Émile Guillaumin 03160 BOURBON-L'ARCHAMBAULT	01/01/2021	100,00 %	4 292,00	CA	4 691 655,36		4 691 655,36	4 691 655,36
Centre Commercial Nice Le Ray 52-54-60 avenue Gorbella 06000 NICE	27/06/2018	100,00 %	5 745,14	CA	28 009 838,45		28 009 838,45	28 009 838,45
Roche Bobois 3 place Masséna 06000 NICE	05/10/2023	100,00 %	868,11	CA	8 731 400,75		8 731 400,75	
Ualdi Allée Hélène Boucher 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE	01/01/2021	100,00 %	590,10	CA	1 711 857,58		1 711 857,58	1 711 857,58
Carrefour Market 809 route de Nice - RN 7 06600 ANTIBES	01/01/1999	100,00 %	3 226,00	CA	1 638 827,00		1 638 827,00	1 638 827,00
Rue Joseph André 08000 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES	01/01/2021	100,00 %		CA				7 789 373,29
Carrefour Market 43 route Nationale 08110 BLAGNY	01/01/2021	100,00 %	3 080,00	CA	3 527 693,45		3 527 693,45	3 527 693,45
Carrefour Market 38 avenue Général de Gaulle 10400 NOGENT-SUR-SEINE	01/01/2012	100,00 %	2 345,00	CA	2 229 844,10		2 229 844,10	2 229 844,10
Carrefour Market Saint-Charles 15 rue Louis Grobet 13001 MARSEILLE	17/05/2023	100,00 %	3 238,70	CA	12 600 000,00		12 600 000,00	
Grand Frais Avenue des Peupliers 13920 SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	14/12/2016	100,00 %	1 928,40	CA	3 537 644,00		3 537 644,00	3 537 644,00
Carrefour Market 93 avenue du Général de Gaulle 18200 SAINT-ARMAND-MONTROND	01/01/2021	100,00 %	5 552,00	CA	6 435 026,45		6 435 026,45	6 435 026,45
Carrefour Market Route du Pont de Paris 21190 CORPEAU	01/01/2021	100,00 %	3 189,00	CA	2 716 334,91	427 849,04	3 144 183,95	3 144 183,95
Carrefour Market 4 rue Buffon 21800 CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	01/01/2021	100,00 %	3 928,00	CA	4 033 455,71		4 033 455,71	4 033 455,71





# 13/

## TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Commerces (suite)</b>								
Grand Frais Route de Bordeaux 24100 BERGERAC	14/12/2016	100,00 %	1 917,80	CA	3 621 270,00		3 621 270,00	3 621 270,00
Stockomani Place Charles Tellier 26000 VALENCE	01/01/2012	100,00 %	2 533,00	CA	3 937 261,00		3 937 261,00	3 937 261,00
Carrefour Market Route de Verneuil 27240 DAMVILLE	01/01/2021	100,00 %	2 393,00	CA	3 358 503,07		3 358 503,07	3 358 503,07
Carrefour Market 2 rue de la Bois Ramée 28130 PIERRES	01/01/2021	100,00 %	4 369,00	CA	4 360 717,38		4 360 717,38	4 360 717,38
Bershka 10 rue d'Alsace Lorraine 31100 TOULOUSE	07/06/2022	100,00 %	790,40	CA	11 900 000,00		11 900 000,00	11 900 000,00
Centre commercial 3 allée Fraixinet 31120 ROQUES	04/08/2022	50,00 %	6 238,45	CA	15 455 445,50		15 455 445,50	15 455 445,50
Centrakor 3 avenue des Palanques 31120 PORTET-SUR-GARONNE	04/08/2022	50,00 %	1 796,35	CA	4 028 553,00		4 028 553,00	4 028 553,00
Casino 1-3-5-7 avenue Saint-Exupéry 31400 TOULOUSE	01/01/2012	100,00 %	3 704,90	CA	8 643 429,24	32 537,84	8 675 967,08	8 743 064,88
Tommy Hilfiger 34-36 cours de l'Intendance 33000 BORDEAUX	28/02/2022	100,00 %	861,40	CA	10 000 000,00		10 000 000,00	10 000 000,00
Electro Dépôt 7 rue Louis de Funès 33140 VILLENAVE-D'ORNON	01/01/2012	100,00 %	6 261,81	CA	8 715 398,00	9 375,00	8 724 773,00	8 715 398,00
14 boulevard du Jeu de Paume 34000 MONTPELLIER	01/01/2002	100,00 %	334,20	CA	381 123,00		381 123,00	381 123,00
Carrefour Market Rue de la Rouelle 35120 DOL-DE-BRETAGNE	27/12/2011	100,00 %	4 217,00	CA	2 396 574,35		2 396 574,35	2 396 574,35
Carrefour Market RD 523 Bois de Chalimbaud 38190 FROGES	27/12/2011	100,00 %	3 289,00	CA	5 109 582,67		5 109 582,67	5 109 582,67
Carrefour Market 12 avenue Henri Planchet 42340 VEAUCHE	27/12/2011	100,00 %	3 704,00	CA	3 281 852,69	375 967,68	3 657 820,37	3 657 820,37
Carrefour Market Avenue Jean Martouret 43120 MONISTROL-SUR-LOIRE	27/12/2011	100,00 %	3 325,00	CA	4 449 944,33		4 449 944,33	4 449 944,33
Carrefour Market 1 route de Sainte Agrève 43190 TENCE	01/01/2021	100,00 %	2 121,00	CA	2 679 617,77		2 679 617,77	2 679 617,77
Intersport 3 place de Bretagne 44000 NANTES	19/05/2016	100,00 %	3 091,80	CA	9 670 000,00		9 670 000,00	9 670 000,00
Carrefour Market 17 rue Général Leclerc 45120 CHALETTE-SUR-LOING	01/01/2021	100,00 %	3 404,00	CA	3 513 654,00		3 513 654,00	3 513 654,00
791 rue de l'Europe 45200 AMILLY	01/01/2012	100,00 %	1 824,41	CA	2 188 456,55		2 188 456,55	2 188 456,55
Carrefour Market Rue de la Croix Poirier 45210 FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS	27/12/2011	100,00 %	2 675,00	CA	2 966 523,85	249 002,22	3 215 526,07	3 215 526,07
La Halle 88 rue Thomas Edison 45770 SARAN	01/01/2002	100,00 %	1 154,67	CA	647 908,00	24 359,98	672 267,98	659 242,98
Carrefour Market Les Quatre Vents 50140 MORTAIN-BOCAGE	01/01/2021	100,00 %	2 861,00	CA	3 346 631,46		3 346 631,46	3 346 631,46
Jour de Fête 18 rue de la Sentelle 51000 CORMONTREUIL	01/01/2002	100,00 %	1 468,00	CA	2 508 600,00		2 508 600,00	2 508 600,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Commerces (suite)</b>								
Avenue du Chêne Saint Amand 52100 SAINT-DIZIER	01/01/2012	100,00 %	2 530,00	CA	2 899 658,88	4 200,00	2 903 858,88	2 903 858,88
2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/2012	100,00 %	2 539,84	CA	2 862 571,23		2 862 571,23	2 862 571,23
Lidl 2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/2012	100,00 %	1 500,23	CA	1 896 826,78		1 896 826,78	1 896 826,78
Carrefour Market RN7 - Cosne Sud 58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE	01/01/2021	100,00 %	6 258,00	CA	8 601 352,96		8 601 352,96	8 601 352,96
Carrefour Market Boulevard des Résistants 59550 LANDRECIES	01/01/2021	100,00 %	3 043,00	CA	4 550 606,77		4 550 606,77	4 550 606,77
Conforama Rue Pierre et Marie Curie 60000 BEAUVAIS	01/01/2021	100,00 %	5 679,00	CA	8 338 456,06		8 338 456,06	8 338 456,06
Carrefour Market Rue des Aulnes 60390 AUNEUIL	01/01/2021	100,00 %	3 154,00	CA	3 376 229,26		3 376 229,26	3 376 229,26
Carrefour Market Route de Boulogne D127 62240 DESVRES	27/12/2011	100,00 %	3 720,00	CA	3 594 853,90		3 594 853,90	3 594 853,90
Carrefour Market Rue du 11 Novembre 62400 ESSARS	01/01/2021	100,00 %	4 109,00	CA	5 009 743,88		5 009 743,88	5 009 743,88
Avenue du Pont Sans Pareil N43 62610 BOIS-EN-ARDRES	27/12/2011	100,00 %	3 507,00	CA	2 515 989,85		2 515 989,85	2 515 989,85
Séphora 66 rue du Président Herriot 69002 LYON	01/01/2002	100,00 %	450,00	CA	525 000,00		525 000,00	525 000,00
151 avenue Maréchal Saxe 69003 LYON	01/01/2002	100,00 %	249,00	CA	227 840,60		227 840,60	227 840,60
214 Grande rue de la Guillotière 69007 LYON	26/07/2007	100,00 %	838,40	CA	1 918 778,00		1 918 778,00	1 918 778,00
Grand Frais 76 rue de la République 69120 VAULX-EN-VELIN	01/01/2021	100,00 %	1 478,00	CA	3 168 524,56		3 168 524,56	3 168 524,56
Carrefour Market 168 rue d'Arnage 72000 LE MANS	27/12/2011	100,00 %	4 085,00	CA	4 888 927,70	1 099 727,92	5 988 655,62	5 988 655,62
Carrefour Market 1 route de Bonnetable 72000 LE MANS	01/01/2021	100,00 %	4 799,00	CA	6 699 123,23		6 699 123,23	6 699 123,23
12 rue de la Grande Truanderie 75001 PARIS	01/01/2002	100,00 %	95,20	CA	213 429,00		213 429,00	213 429,00
51 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/2002	100,00 %	115,00	CA	266 786,00		266 786,00	266 786,00
51-55-57 rue Saint-Denis 75001 PARIS	13/09/1984	100,00 %	386,80	CA	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
2 rue des Innocents 75001 PARIS	01/01/2012	100,00 %	580,10	CA	6 958 847,70	48 139,26	7 006 986,96	7 025 992,80
229 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/2012	100,00 %	117,40	CA	4 514 273,65		4 514 273,65	4 514 273,65
92-96 rue Montmartre 75002 PARIS	01/01/2012	100,00 %	364,76	CA	1 664 118,94		1 664 118,94	1 664 118,94
23 rue du Temple 75004 PARIS	01/01/2002	100,00 %	261,00	CA	571 684,00		571 684,00	571 684,00
81 rue Monge 75005 PARIS	01/01/2002	100,00 %	75,00	CA	320 000,00		320 000,00	320 000,00
61 rue de Rennes 75006 PARIS	01/01/2021	100,00 %	254,80	CA	6 632 111,09		6 632 111,09	6 632 111,09
121 boulevard du Montparnasse 75006 PARIS	01/01/2021	100,00 %	218,00	CA	2 749 907,72		2 749 907,72	2 749 907,72
89-93 boulevard Raspail 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	155,00	CA	1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00



# 13/

## TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Commerces (suite)</b>								
46 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/1999	100,00 %	95,00	CA	259 163,00		259 163,00	259 163,00
95 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	69,73	CA	500 000,00		500 000,00	500 000,00
55 rue de Rennes 75006 PARIS	11/10/2022	100,00 %	359,10	CA	15 325 683,00		15 325 683,00	15 325 683,00
Carrefour City 42-44 avenue de la Motte Piquet 75007 PARIS	01/01/2021	100,00 %	644,00	CA	4 349 521,21		4 349 521,21	4 349 521,21
41 rue de Lille 75007 PARIS	01/01/2021	100,00 %	373,80	CA	4 113 869,90		4 113 869,90	4 113 869,90
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00 %	710,45	CA	8 002 400,00		8 002 400,00	8 002 400,00
74 rue Saint-Dominique 75007 PARIS	14/06/2022	100,00 %	55,90	CA	1 866 957,00		1 866 957,00	1 866 957,00
39-41 rue d'Artois 75008 PARIS	07/03/1969	100,00 %	670,50	CA	2 096 174,00		2 096 174,00	2 096 174,00
16-18 rue des Taillandiers 75011 PARIS	25/04/1969	100,00 %	207,00	CA	198 184,00		198 184,00	198 184,00
91-93 rue du Faubourg Saint-Antoine 75011 PARIS	12/01/2016	100,00 %	687,30	CA	15 820 000,00		15 820 000,00	15 820 000,00
24 rue Beccaria 75012 PARIS	01/01/2002	100,00 %	556,58	CA	266 786,00		266 786,00	266 786,00
129-135 bis rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/2012	100,00 %	251,90	CA	3 052 657,96		3 052 657,96	3 052 657,96
84-92 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2012	100,00 %	446,75	CA	2 675 048,14		2 675 048,14	2 675 048,14
187 rue de Vaugirard 75015 PARIS	01/01/2021	100,00 %	40,00	CA	313 358,75		313 358,75	313 358,75
405 rue de Vaugirard 75015 PARIS	01/01/2002	100,00 %	818,00	CA	1 090 010,00		1 090 010,00	1 090 010,00
17 rue André Lefebvre 75015 PARIS	01/01/2002	100,00 %	208,00	CA	708 888,00		708 888,00	708 888,00
106-108 rue de Lourmel 75015 PARIS	01/01/1999	100,00 %	77,20	CA	228 674,00		228 674,00	228 674,00
8 rue Poussin 75016 PARIS	01/01/2021	100,00 %	88,44	CA	1 360 857,72		1 360 857,72	1 360 857,72
104 avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2021	100,00 %	204,34	CA	3 466 032,33		3 466 032,33	3 466 032,33
41-45 rue Galilée 75016 PARIS	25/04/1969	100,00 %	422,97	CA	1 722 674,00		1 722 674,00	1 722 674,00
114 bis rue Michel Ange 75016 PARIS	01/01/2021	100,00 %	376,76	CA	2 858 368,99		2 858 368,99	2 858 368,99
Maisons de Monde 29 avenue de Wagram 75017 PARIS	01/01/2012	100,00 %	1 117,05	CA	10 307 612,19		10 307 612,19	10 307 612,19
253-255 rue Marcadet 75018 PARIS	01/01/2021	100,00 %	458,20	CA	4 768 538,88		4 768 538,88	4 768 538,88
Aux Merveilleux de Fred 2 rue Lepic 75018 PARIS	14/06/2022	100,00 %	345,40	CA	6 700 000,00		6 700 000,00	6 700 000,00
Le Pavillon 5 rue Saint-Éleuthère 75018 PARIS	20/06/2023	100,00 %	862,90	CA	17 120 000,00		17 120 000,00	
139 rue des Pyrénées 75020 PARIS	01/01/2021	100,00 %	783,00	CA	2 720 420,05		2 720 420,05	2 720 420,05
Monoprix 20 boulevard de Charonne 75020 PARIS	01/01/2002	100,00 %	8 305,00	CA	7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00
5 rue de Lagny 75020 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 091,00	CA	975 674,00		975 674,00	975 674,00
12-14 rue Gustave Courbet 75116 PARIS	01/01/2021	100,00 %	51,20	CA	724 553,44		724 553,44	724 553,44

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Commerces (suite)</b>								
Basic Fit - 69-75 rue Saint-Sever 76100 ROUEN	01/01/2012	100,00 %	1 951,90	CA	5 113 382,86		5 113 382,86	5 113 382,86
Carrefour Market - Route de la Gare 76750 BUCHY	01/01/2021	100,00 %	3 580,00	CA	6 861 994,29		6 861 994,29	6 861 994,29
9006 avenue de la Foulée 77100 NANTEUIL-LES-MEAUX	01/01/2012	100,00 %	1 036,00	CA	1 559 118,48		1 559 118,48	1 559 118,48
17 avenue James de Rothschild 77164 FERRIÈRES-EN-BRIE	01/01/2012	100,00 %	568,90	CA	691 736,69		691 736,69	691 736,69
1-11 allée des Palombes 77185 LOGNES	01/01/2012	33,00 %	4 673,21	CA	7 407 934,10		7 407 934,10	7 407 934,10
Les Sablons - Rue Jean Monnet 77410 CLAYE-SOUILLY	01/01/2012	100,00 %	3 461,90	CA	5 829 899,10		5 829 899,10	5 829 899,10
Val d'Europe - Place de Toscane 77700 SERRIS	01/01/2012	100,00 %	2 395,83	CA	8 123 049,44	234,10	8 123 283,54	8 123 283,54
41 rue des États Généraux 78000 VERSAILLES	01/01/2002	100,00 %	555,00	CA	813 696,62		813 696,62	813 696,62
Centre commercial Les Portes de Chevreuses - 76 route Nationale 10 78310 COIGNIÈRES	17/10/2013	100,00 %	11 246,00	CA	37 740 000,00		37 740 000,00	37 740 000,00
Casino - 13 avenue de Longueuil 78600 MAISONS-LAFFITTE	01/01/2012	100,00 %	3 202,60	CA	8 715 560,03	28 146,49	8 743 706,52	8 801 748,72
2 place de l'Église 78620 L'ÉTANG-LA-VILLE	01/01/2002	100,00 %	902,00	CA	686 021,00		686 021,00	686 021,00
Avenue Pasteur 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/01/2021	100,00 %	3 645,80	CA	8 219 434,99		8 219 434,99	8 219 434,99
16 avenue Courtes Epluches 91100 VILLABÉ	01/01/2002	100,00 %	1 200,00	CA	1 181 480,00	5 598,40	1 187 078,40	1 187 078,40
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABÉ	01/01/2012	42,00 %	3 349,21	CA	3 582 153,12		3 582 153,12	3 582 153,12
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABÉ	01/01/2012	42,00 %	6 912,28	CA	12 132 916,40		12 132 916,40	12 132 916,40
3 rue Morvan 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	01/01/2012	100,00 %	3 496,90	CA	5 026 283,00		5 026 283,00	5 026 283,00
82 rue de Gravigny 91380 CHILLY-MAZARIN	01/01/2002	100,00 %	1 360,30	CA	754 623,00		754 623,00	754 623,00
7 bis avenue de l'Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/01/2002	100,00 %	944,40	CA	861 337,00	22 465,75	883 802,75	893 802,75
77 rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	01/01/2021	100,00 %	1 812,70	CA	4 264 960,88		4 264 960,88	4 264 960,88
113 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2021	100,00 %	804,70	CA	7 032 277,02		7 032 277,02	7 032 277,02
20 grand rue Charles de Gaulle 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	01/01/2021	100,00 %	208,05	CA	931 144,27		931 144,27	931 144,27
29 rue Jules Ferry 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	01/01/2012	100,00 %	4 876,60	CA	8 938 484,35		8 938 484,35	8 938 484,35
71-73 rue de la République 93200 SAINT-DENIS	30/06/2017	100,00 %	1 398,30	CA	1 410 000,00	240 358,36	1 650 358,36	1 650 358,36
14 rue Deltoral 93310 LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	01/01/2021	100,00 %	1 853,17	CA	6 640 129,68		6 640 129,68	6 640 129,68
18 place Moreau David 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2002	100,00 %	441,00	CA	602 174,00	862,00	603 036,00	602 174,00
<b>Total commerces</b>			<b>245 842,38</b>		<b>558 917 830,05</b>	<b>2 568 824,04</b>	<b>561 486 654,09</b>	<b>530 955 510,47</b>
<b>Hôtels, tourisme et loisirs</b>								
The Babel Community 68 rue de la République 13002 MARSEILLE	16/12/2019	100,00 %	3 832,22	CA	20 035 000,00		20 035 000,00	20 035 000,00
Résidence Pierre & Vacances Presqu'île de la Touques 14800 DEAUVILLE	01/01/2021	100,00 %	1 974,90	CA	15 067 104,41		15 067 104,41	15 067 104,41
Adagio Aparthotel 20-26 rue du Pont Saint-Pierre 31300 TOULOUSE	24/07/2019	100,00 %	3 838,78	CA	17 039 804,00		17 039 804,00	



# 13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Les Silos - 12 rue de Gironde 33300 BORDEAUX	30/12/2019	100,00 %	5 862,00	CA	20 022 399,99		20 022 399,99	20 022 399,99
Hôtel Léonor 4* - 11 rue de la Nuée Bleue 67000 STRASBOURG	29/04/2020	100,00 %	6 668,69	CA	37 436 000,00		37 436 000,00	37 436 000,00
17 rue Mayet 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	656,00	CA	830 847,00		830 847,00	830 847,00
Laz' Hôtel Spa Urbain - 17 rue de Milan 75009 PARIS	29/12/2017	100,00 %	1 830,00	CA	21 760 000,00		21 760 000,00	21 760 000,00
Hôtel Bellune - 35 boulevard Victor 75015 PARIS	29/07/2020	100,00 %	3 204,30	CA	42 060 000,00		42 060 000,00	42 060 000,00
Héliopolis - 1-5 rue d'Héliopolis 75017 PARIS	17/09/2020	100,00 %	995,20	CA	11 615 281,00		11 615 281,00	11 615 281,00
Domaine Villages Nature Lieudit Les Cardinaux 77174 VILLENEUVE-LE-COMTE	01/01/2021	100,00 %	1 487,00	CA	7 369 652,97		7 369 652,97	7 369 652,97
Résidence Odalys 147 Chemin des Canissons 83240 CAVALAIRE-SUR-MER	27/10/2017	100,00 %	4 325,21	CA	14 511 498,74		14 511 498,74	14 511 498,74
<b>Total hôtels, tourisme et loisirs</b>			<b>34 674,30</b>		<b>207 747 588,11</b>		<b>207 747 588,11</b>	<b>190 707 784,11</b>

<b>Logistique et locaux d'activités</b>								
Rue Henri Delattre 33520 BRUGES	01/01/2021	100,00 %	1 800,00	CA	1 524 902,37		1 524 902,37	1 524 902,37
5 chemin Saint-Raymond 33610 CESTAS	01/01/2021	100,00 %	8 217,73	CA	7 228 437,38		7 228 437,38	7 228 437,38
Rue des roseaux 57151 MARLY	01/01/2021	100,00 %	4 709,62	CA	6 086 141,66	92 227,86	6 178 369,52	6 086 141,66
26 boulevard de Beaubourg 77183 CROISSY-BEAUBOURG	01/01/2021	100,00 %	3 210,93	CA	2 474 638,99	12 440,55	2 487 079,54	2 491 879,54
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	01/01/2021	50,00 %	6 149,50	CA	8 245 000,00	13 895,34	8 258 895,34	8 245 000,00
<b>Total logistique et locaux d'activités</b>			<b>24 087,78</b>		<b>25 559 120,40</b>	<b>118 563,75</b>	<b>25 677 684,15</b>	<b>25 576 360,95</b>

<b>Santé et éducation</b>								
Résidence Club Montsouris 18 bis-20 rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 149,96	CA	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
Résidence Étudiante Twenty Campus 12 mail Pierre Potier 91190 GIF-SUR-YVETTE	10/12/2018	100,00 %	4 663,50	CA	19 284 000,00		19 284 000,00	19 284 000,00
Le Stratège 172-174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	65,00 %	3 421,15	CA	17 247 700,00	1 262 188,43	18 509 888,43	18 509 888,43
<b>Total santé et éducation</b>			<b>9 234,61</b>		<b>37 896 119,00</b>	<b>1 262 188,43</b>	<b>39 158 307,43</b>	<b>39 158 307,43</b>

<b>Immobilisations en cours</b>								
Grand Angle Résidence Odalys Boulevard Poincaré / Route de Grenoble 06200 NICE	25/06/2020	100,00 %	3 958,81	CA	14 428 790,00		14 428 790,00	14 404 140,00
Adagio Aparthotel 20-26 rue du Pont Saint-Pierre 31300 TOULOUSE	24/07/2019	100,00 %		CA				12 184 613,00
Le Ravezie - Cours Journu Auber 33300 BORDEAUX	25/01/2023	100,00 %	7 353,30	CA	13 636 049,94		13 636 049,94	
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %		CA	25 032 013,77		25 032 013,77	11 083 512,00
Colonies - 83-85 rue du Château 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	21/04/2022	100,00 %	2 185,50	CA	11 298 400,00		11 298 400,00	11 250 800,00
<b>Total immobilisations en cours</b>			<b>13 497,61</b>		<b>64 395 253,71</b>		<b>64 395 253,71</b>	<b>48 923 065,00</b>

<b>Total général</b>			<b>843 253,27</b>		<b>2 991 787 219,24</b>	<b>78 350 319,05</b>	<b>3 070 137 538,29</b>	<b>2 910 099 664,83</b>
----------------------	--	--	-------------------	--	-------------------------	----------------------	-------------------------	-------------------------



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

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

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

SCI / autres sociétés à prépondérance immobilières	Quote-part détenue	SCI / autres sociétés à prépondérance immobilières	Quote-part détenue
LF GRAND LYON	25,00 %	LF MEMPHIS	25,00 %
LF BOIS COLOMBES	55,00 %	PARK AZUR	25,50 %
LF CARRÉ DAUMESNIL	59,00 %	LF OFFENBACH	30,99 %
LF JAZZ	74,00 %	LF GERMANY OFFICE 2	17,28 %
LF VOLUTO	85,00 %	LF GERMANY RETAIL	17,32 %
LF ALPHABET	27,00 %	LF IRELAND OFFICE	50,77 %
LF AXIALYS	28,00 %	LF NETHERLANDS OFFICE	50,00 %
LF CAMPUS CYBER	56,00 %	LF UK OFFICE	19,81 %
LF CHÂTILLON	20,00 %	LF MULTI BBQ	73,97 %
LF CITYSCOPE	64,00 %	LA FRANÇAISE CROSSROADS	62,00 %
SCI NEUILLY CRYSTAL PARK	5,09 %	FRESH INVEST REAL ESTATE	70,00 %
LF ÉNERGIE +	39,30 %	LF ORLÉANS	80,00 %
LF MAILLOT 2000	26,00 %	LF BELLEVILLE	90,00 %
LF OPEN	55,00 %	LF PARIS NANTERRE	100,00 %
LF PANSIDE	74,00 %	LF IMMO GENERATIONS	28,96 %
LF PRISME	74,00 %	LF IMMO TOURISME	26,90 %
LF SMART UP	50,00 %	SCI ALLGÄU	26,00 %
LF VALMY	33,00 %	LF GRAND PARIS SANTÉ	2,52 %
LF VISION 17	60,00 %	LF HYDE PARK	65,00 %
LF WELLCOME	30,00 %	LF FRANCE SANTÉ	10,00 %
LF MALAKOFF DANTON	21,00 %	LF RÉSIDENCE SENIORS	12,59 %
SCI ISSY SHIFT	14,33 %		

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Bureaux</b>								
Le Green 241 rue Garibaldi - 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,00	CA	49 819 471,29		49 819 471,29	49 627 546,83
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	CA	52 276 367,56		52 276 367,56	52 615 669,88
Les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier - 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 236,70	CA	90 542 779,00		90 542 779,00	95 454 275,18
<b>TOTAL SCI LF GRAND LYON</b>			<b>37 877,10</b>		<b>192 638 617,85</b>		<b>192 638 617,85</b>	<b>197 697 491,89</b>
Colombia - 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	27/11/2019	100,00 %	10 144,00	CA	60 952 514,84		60 952 514,84	69 357 804,83
Cityzen B - 9 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	03/12/2019	100,00 %	7 857,10	CA	56 071 985,16		56 071 985,16	61 531 658,48
<b>TOTAL SCI LF BOIS COLOMBES</b>			<b>18 001,10</b>		<b>117 024 500,00</b>		<b>117 024 500,00</b>	<b>130 889 463,31</b>
Carré Daumesnil 48-56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,30	CA	166 468 665,57		166 468 665,57	169 126 613,71
<b>TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL</b>			<b>20 590,30</b>		<b>166 468 665,57</b>		<b>166 468 665,57</b>	<b>169 126 613,71</b>
Le Jazz - 27-31 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 477,80	CA	58 590 339,01		58 590 339,01	59 338 772,53
<b>TOTAL SCI LF JAZZ</b>			<b>7 477,80</b>		<b>58 590 339,01</b>		<b>58 590 339,01</b>	<b>59 338 772,53</b>
Le Voluto - 89-91 avenue Jean Jaurès 92120 MONTROUGE	22/12/2016	100,00 %	8 982,40	CA	61 074 654,32		61 074 654,32	62 194 672,61
<b>TOTAL SCI LF VOLUTO</b>			<b>8 982,40</b>		<b>61 074 654,32</b>		<b>61 074 654,32</b>	<b>62 194 672,61</b>
Alphabet - Rue des Messageries - Rue de Bois de Colombes 92270 BOIS-COLOMBES	10/06/2022	100,00 %	20 011,10	CA	153 169 169,00		153 169 169,00	143 975 621,15
<b>TOTAL SCI LF ALPHABET</b>			<b>20 011,10</b>		<b>153 169 169,00</b>		<b>153 169 169,00</b>	<b>143 975 621,15</b>



# 13/

## TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Bureaux (suite)</b>								
Axialys 1 et 2 275-276 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	CA	123 836 405,00		123 836 405,00	150 897 882,05
<b>TOTAL SCI LF AXIALYS</b>			<b>24 324,00</b>		<b>123 836 405,00</b>		<b>123 836 405,00</b>	<b>150 897 882,05</b>
Tour Eria - 5-7, rue Bellini - 54-58, rue Arago - 92800 PUTEAUX	29/07/2022	100,00 %	26 446,70	CA	279 500 000,00		279 500 000,00	320 926 745,81
<b>TOTAL SCI LF CAMPUS CYBER</b>			<b>26 446,70</b>		<b>279 500 000,00</b>		<b>279 500 000,00</b>	<b>320 926 745,81</b>
Le Prisme 125 avenue de Paris - 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00 %	15 399,60	CA	98 488 114,00		98 488 114,00	109 040 880,60
<b>TOTAL SCI LF CHÂTILLON</b>			<b>15 399,60</b>		<b>98 488 114,00</b>		<b>98 488 114,00</b>	<b>109 040 880,60</b>
Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	41 122,10	CA	149 029 659,75		149 029 659,75	152 563 443,87
<b>TOTAL SCI LF CITYSCOPE</b>			<b>41 122,10</b>		<b>149 029 659,75</b>		<b>149 029 659,75</b>	<b>152 563 443,87</b>
Neuilly Crystal Park 62 à 64 bis boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	30/07/2019	100,00 %	44 004,00	CA	642 504 000,00		642 504 000,00	728 101 842,46
<b>TOTAL SCI NEUILLY CRYSTAL PARK</b>			<b>44 004,00</b>		<b>642 504 000,00</b>		<b>642 504 000,00</b>	<b>728 101 842,46</b>
Ampère e+ - 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	CA	90 172 145,05		90 172 145,05	91 909 505,53
<b>TOTAL SCI LF ÉNERGIE +</b>			<b>14 219,40</b>		<b>90 172 145,05</b>		<b>90 172 145,05</b>	<b>91 909 505,53</b>
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	CA	135 310 250,84		135 310 250,84	135 680 815,33
<b>TOTAL SCI LF MAILLOT 2000</b>			<b>7 572,56</b>		<b>135 310 250,84</b>		<b>135 310 250,84</b>	<b>135 680 815,33</b>
L'Open - 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381,00	CA	94 094 750,00		94 094 750,00	98 643 082,54
<b>TOTAL SCI LF OPEN</b>			<b>9 381,00</b>		<b>94 094 750,00</b>		<b>94 094 750,00</b>	<b>98 643 082,54</b>
Panside (Dockside et Panorama Seine) 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 021,00	CA	71 461 235,58		71 461 235,58	73 124 384,08
<b>TOTAL SCI LF PANSIDE</b>			<b>10 021,00</b>		<b>71 461 235,58</b>		<b>71 461 235,58</b>	<b>73 124 384,08</b>
Areine - 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 358,00	CA	62 470 693,65		62 470 693,65	61 898 175,95
<b>TOTAL SCI LF PRISME</b>			<b>10 358,00</b>		<b>62 470 693,65</b>		<b>62 470 693,65</b>	<b>61 898 175,95</b>
Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	CA	133 196 440,47		133 196 440,47	137 957 456,73
<b>TOTAL SCI LF SMART UP</b>			<b>23 215,40</b>		<b>133 196 440,47</b>		<b>133 196 440,47</b>	<b>137 957 456,73</b>
Le Valmy - 24/42 rue de Valmy 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	08/03/2021	100,00 %	16 840,30	CA	102 361 311,49		102 361 311,49	127 180 489,34
<b>TOTAL SCI LF VALMY</b>			<b>16 840,30</b>		<b>102 361 311,49</b>		<b>102 361 311,49</b>	<b>127 180 489,34</b>
Vision 17 - 5-19 boulevard du Fort de Vaux 75017 PARIS	06/03/2020	100,00 %	10 096,90	CA	113 089 999,96		113 089 999,96	116 410 558,77
<b>TOTAL SCI LF VISION 17</b>			<b>10 096,90</b>		<b>113 089 999,96</b>		<b>113 089 999,96</b>	<b>116 410 558,77</b>
Le Wellcome 172 et 174 boulevard Camélinat 92240 MALAKOFF	12/07/2022	100,00 %	14 256,80	CA	101 452 012,88		101 452 012,88	111 288 355,67
<b>TOTAL SCI LF WELLCOME</b>			<b>14 256,80</b>		<b>101 452 012,88</b>		<b>101 452 012,88</b>	<b>111 288 355,67</b>
55 boulevard Charles-de-Gaulle 92240 MALAKOFF	21/07/2020	100,00 %	22 883,10	CA	161 600 000,00		161 600 000,00	195 485 036,00
<b>TOTAL SCI LF MALAKOFF DANTON</b>			<b>22 883,10</b>		<b>161 600 000,00</b>		<b>161 600 000,00</b>	<b>195 485 036,00</b>
Le Shift - 25-45 rue du Colonel-Pierre-Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00 %	47 213,00	CA	515 420 000,00		515 420 000,00	609 015 691,76
<b>TOTAL SCI LF ISSY SHIFT</b>			<b>47 213,00</b>		<b>515 420 000,00</b>		<b>515 420 000,00</b>	<b>609 015 691,76</b>
Le Memphis 111 avenue de France - 75013 PARIS	12/12/2023	100,00 %	14 415,00	CA	136 804 461,15		136 804 461,15	
<b>TOTAL SCI LF MEMPHIS</b>			<b>14 415,00</b>		<b>136 804 461,15</b>		<b>136 804 461,15</b>	
Park Azur - Bât. A 97-105 avenue Pierre Brossolette 92120 MONTROUGE	17/12/2019	100,00 %	24 160,40	CA	157 400 000,00		157 400 000,00	192 456 758,35
<b>TOTAL SCI PARK AZUR</b>			<b>24 160,40</b>		<b>157 400 000,00</b>		<b>157 400 000,00</b>	<b>192 456 758,35</b>

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Bureaux (suite)</b>								
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 205,67	CA	16 563 979,12		16 563 979,12	17 098 715,73
Laimer Atrium - Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	14 250,33	CA	36 793 967,65		36 793 967,65	37 440 480,02
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	CA	34 898 365,09		34 898 365,09	33 113 143,14
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 806,60	CA	18 681 005,80		18 681 005,80	19 214 427,56
72 West - Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 838,36	CA	14 972 040,13		14 972 040,13	15 667 863,60
2 Towers - 51 Leipziger Straße 51 DE 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 739,05	CA	71 018 351,05		71 018 351,05	74 076 140,31
Porticon - Presselstraße 17 DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 395,00	CA	23 266 017,44		23 266 017,44	23 864 632,54
Campus 53 - Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	16/08/2017	100,00 %	7 569,81	CA	30 052 450,99		30 052 450,99	29 155 909,98
Lumincon - Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	CA	65 535 334,16		65 535 334,16	66 506 160,74
<b>TOTAL SCI LF OFFENBACH</b>			<b>104 770,23</b>		<b>311 781 511,43</b>		<b>311 781 511,43</b>	<b>316 137 473,62</b>
Victoria Office - Heidenkampsweg 73-79 DE 20457 HAMBOURG	01/12/2017	100,00 %	19 972,24	CA	57 104 129,80		57 104 129,80	57 697 614,92
Steag - Rüttenscheider Straße 1-3 DE 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,31	CA	65 835 838,30		65 835 838,30	67 934 729,66
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 DE 80687 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	CA	54 984 781,25		54 984 781,25	60 516 178,69
Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 980,73	CA	41 925 650,00		41 925 650,00	44 338 418,15
Ansgari Haus - Obernstraße 65-71 DE 28207 BRÉME	31/12/2021	100,00 %	14 434,30	CA	43 507 066,00		43 507 066,00	51 920 841,00
Hansastraße 33 DE 90441 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	4 809,89	CA	14 155 909,00		14 155 909,00	20 731 486,65
Suttner-Nobel-Allee 7 DE 44803 BOCHUM	23/06/2023	100,00 %	6 191,69	CA	21 578 456,00		21 578 456,00	
<b>TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2</b>			<b>92 658,16</b>		<b>299 091 830,35</b>		<b>299 091 830,35</b>	<b>303 139 269,07</b>
Ansgari Haus - Obernstraße 65-71 DE 28207 BRÉME	01/08/2019	100,00 %	5 770,54	CA	22 964 626,99		22 964 626,99	26 086 838,81
<b>TOTAL SCI LF GERMANY RETAIL</b>			<b>5 770,54</b>		<b>22 964 626,99</b>		<b>22 964 626,99</b>	<b>26 086 838,81</b>
Charlemont Place 18-21 Charlemont Place IE D02 W10 DUBLIN	18/09/2017	100,00 %	3 432,51	CA	35 166 418,73		35 166 418,73	42 292 000,00
World Rugby House IE D02 AE93 DUBLIN	10/01/2019	100,00 %	1 484,00	CA	12 721 206,27		12 721 206,27	17 113 000,00
<b>TOTAL SCI LF IRELAND OFFICE</b>			<b>4 916,51</b>		<b>47 887 625,00</b>		<b>47 887 625,00</b>	<b>59 405 000,00</b>
Track - Oosterdoksstraat 114 NL 1011 DKAMSTERDAM	01/12/2016	100,00 %	9 947,00	CA	59 778 280,65		59 778 280,65	60 430 364,09
Baxter Building - Muiderstraat 1-9 NL 1007 KE AMSTERDAM	28/06/2019	100,00 %	2 731,47	CA	21 033 815,00		21 033 815,00	23 073 384,30
Danzigerkade 16 NL 1013 AP-AMSTERDAM	10/08/2020	100,00 %	6 812,50	CA	25 862 483,08		25 862 483,08	42 126 559,88
Anna van Saksenlaan 71 NL 2593 AA-LA HAYE	22/12/2020	100,00 %	9 324,00	CA	35 123 379,00		35 123 379,00	37 835 452,35
Koivistokade 60-82 NL 1076 EL-AMSTERDAM	23/12/2021	100,00 %	4 811,00	CA	17 181 975,22		17 181 975,22	30 701 646,99
<b>TOTAL SCI LF NETHERLANDS OFFICE</b>			<b>33 625,97</b>		<b>158 979 932,95</b>		<b>158 979 932,95</b>	<b>194 167 407,61</b>
90 Bartholomew close GB EC1A 7BN LONDRES	28/04/2020	100,00 %	2 873,40	CA	40 642 427,61		40 642 427,61	54 464 227,65
17/18 Haywards Place GB EC1R 0EQ LONDRES	10/07/2020	100,00 %	1 010,30	CA	12 921 892,20		12 921 892,20	17 003 577,06
2 simple Street GB EH3 8BL ÉDIMBOURG	13/10/2021	100,00 %	4 218,00	CA	25 597 653,12		25 597 653,12	36 213 655,32
Glibert House 39 Corn Street - GB BSO 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	1 177,54	CA	6 153 282,00		6 153 282,00	8 133 300,52
41 Corn Street 2 Simple Street - GB BSO 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	2 300,72	CA	13 537 220,40		13 537 220,40	15 890 605,99
111 Cannon Street GB EC4N 5AD LONDRES	31/05/2022	100,00 %	1 705,85	CA	25 228 456,24		25 228 456,24	34 523 169,48
101 Barbirolli Square GB M2 3BG MANCHESTER	20/12/2022	100,00 %	8 614,00	CA	46 764 943,24		46 764 943,24	56 624 633,24
10 Ebury Bridge Road GB NW6 3AA LONDRES	16/10/2023	100,00 %	5 814,53	CA	67 245 324,10		67 245 324,10	
<b>TOTAL SCI LF UK OFFICE</b>			<b>27 714,34</b>		<b>238 091 198,91</b>		<b>238 091 198,91</b>	<b>222 853 169,26</b>



# 13/

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Commerces</b>								
Buffalo Grill - Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483,30	CA	1 614 163,41		1 614 163,41	1 692 968,09
Buffalo Grill - 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	470,70	CA	1 378 077,45		1 378 077,45	1 452 463,43
Buffalo Grill - 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	643,50	CA	1 494 504,86		1 494 504,86	1 575 175,38
Buffalo Grill - ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	634,50	CA	1 834 310,37		1 834 310,37	1 933 322,94
Buffalo Grill - Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630,00	CA	1 340 172,65		1 340 172,65	1 412 512,21
Buffalo Grill - Chemin des Malettes 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	515,70	CA	1 977 650,00		1 977 650,00	2 084 549,97
Buffalo Grill - Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574,20	CA	1 431 552,15		1 431 552,15	1 508 824,64
Buffalo Grill - Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	634,50	CA	1 890 074,00		1 890 074,00	1 982 349,33
Buffalo Grill - Rue de Kerelisa 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574,20	CA	1 462 013,41		1 462 013,41	1 540 930,11
Buffalo Grill - Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	542,70	CA	1 278 572,70		1 278 572,70	1 347 587,62
Buffalo Grill - Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705,00	CA	1 411 922,75		1 411 922,75	1 488 135,63
Buffalo Grill - Au Bon Secours - RN 9 - Route d'Espagne - 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494,10	CA	1 750 371,37		1 750 371,37	1 835 826,28
Buffalo Grill - 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483,30	CA	1 410 569,01		1 410 569,01	1 486 708,81
Buffalo Grill - 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629,30	CA	2 619 049,95		2 619 049,95	2 693 879,95
Buffalo Grill - Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621,00	CA	1 763 849,93		1 763 849,93	1 849 369,93
Buffalo Grill - 43 rue de Keranfurst 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	523,60	CA	2 233 476,80		2 233 476,80	2 315 917,39
Buffalo Grill - Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	509,90	CA	961 870,89		961 870,89	1 012 256,75
Buffalo Grill - 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	514,90	CA	1 657 757,83		1 657 757,83	1 721 463,58
Buffalo Grill - Zone Commerciale de la Lézarde - 76290 MONTIVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542,20	CA	2 259 358,27		2 259 358,27	2 358 622,40
Buffalo Grill - 195 Chemin des Petits Rougiers - 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	538,50	CA	1 706 007,83		1 706 007,83	1 798 399,35
Buffalo Grill - Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	622,50	CA	2 710 025,99		2 710 025,99	2 826 904,37
Buffalo Grill - Avenue Victor Mellan 13170 LES-PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	554,70	CA	2 415 872,90		2 415 872,90	2 588 991,03
Buffalo Grill - 40 avenue des Églantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	515,70	CA	2 563 044,04		2 563 044,04	2 688 414,12
Buffalo Grill - Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360,40	CA	1 273 768,86		1 273 768,86	1 341 617,24
Buffalo Grill - 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	511,90	CA	2 160 005,41		2 160 005,41	2 244 668,57
Buffalo Grill - 19-21 av. de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606,20	CA	1 610 337,44		1 610 337,44	1 675 959,60
Buffalo Grill - Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562,20	CA	1 321 067,46		1 321 067,46	1 385 690,32
Buffalo Grill - 2 allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	533,90	CA	1 913 500,13		1 913 500,13	1 999 500,16
<b>TOTAL SCI LF MULTI BBQ</b>			<b>15 532,60</b>		<b>49 442 947,86</b>		<b>49 442 947,86</b>	<b>51 843 009,20</b>
Centre Commercial Toison d'Or 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	5 003,51	CA	38 990 818,71		38 990 818,71	38 602 962,16
Centre Commercial Alma 35000 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 116,96	CA	35 733 646,58		35 733 646,58	35 201 045,98
Centre Commercial Confluence 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	5 338,01	CA	29 904 247,12		29 904 247,12	33 109 744,18

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Commerces (suite)</b>								
Centre Commercial So Ouest 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 100,18	CA	22 229 608,92		22 229 608,92	22 985 039,71
Centre commercial Aéroville 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 412,19	CA	20 141 749,88		20 141 749,88	21 547 741,22
<b>TOTAL OPPCI LF CROSSROADS</b>			<b>27 970,85</b>		<b>147 000 071,21</b>		<b>147 000 071,21</b>	<b>151 446 533,25</b>
Grand Frais - 70, allée de Szentendre 13300 SALON-DE-PROVENCE	16/12/2022	100,00 %	2 006,00	CA	6 272 895,00		6 272 895,00	3 431 737,00
Grand Frais - 571 - 661 route du Forez 07430 DAVEZIEUX	16/12/2022	100,00 %	2 202,00	CA	4 079 008,95		4 079 008,95	4 078 400,00
Grand Frais - 46 bis route nationale 6 89000 PERRIGNY	16/12/2022	100,00 %	1 957,00	CA	2 839 922,73		2 839 922,73	2 928 400,00
Grand Frais - Lieudit Charmelot et Bequerot 90160 BESSONCOURT	16/12/2022	100,00 %	1 821,00	CA	3 316 046,59		3 316 046,59	3 178 400,00
Grand Frais - 172-201 rue des sources 25480 ÉCOLE-VALENTIN	16/12/2022	100,00 %	1 867,00	CA	3 774 139,90		3 774 139,90	1 680 306,00
Grand Frais - 420-422-424 rue Jean Joseph Lenoir - 62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE	16/12/2022	100,00 %	2 022,00	CA	3 153 367,64		3 153 367,64	1 459 492,00
Grand Frais - 21B route de la Charité 18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY	16/12/2022	100,00 %	1 948,00	CA	3 261 934,44		3 261 934,44	1 344 867,00
Grand Frais - 49-57 avenue Pierre Mendès France - 14120 MONDEVILLE	16/12/2022	100,00 %	2 072,00	CA	3 719 451,24		3 719 451,24	
Grand Frais - Lieu dit le Sila Bas 81100 CASTRES	16/12/2022	100,00 %	1 927,00	CA	2 424 209,52		2 424 209,52	686 736,00
Grand Frais - 359, route de Montmirail 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE	16/12/2022	100,00 %	1 730,00	CA	3 758 087,74		3 758 087,74	1 416 360,00
Grand Frais - 500 F, boulevard de Hochstadt 28600 LUISANT	16/12/2022	100,00 %	1 884,00	CA	3 773 702,06		3 773 702,06	1 850 396,00
Grand Frais - 154 route de Montluçon 36330 LE POINÇONNET	16/12/2022	100,00 %	1 947,00	CA	2 790 403,87		2 790 403,87	3 269 400,00
Grand Frais - 25 rue de la Rochelle 63370 LEMPDES	16/12/2022	100,00 %	1 974,00	CA	2 602 736,43		2 602 736,43	1 165 435,00
Grand Frais - 848, avenue des Narcisse 83310 COGOLIN	16/12/2022	100,00 %	1 900,00	CA	12 118 655,26		12 118 655,26	8 014 045,00
Grand Frais - 32 et 36, route de Colmar 67600 SELESTAT	16/12/2022	100,00 %	1 858,00	CA	3 331 556,91		3 331 556,91	1 219 594,00
Grand Frais - 24B et 26 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	16/12/2022	100,00 %	2 055,00	CA	4 243 311,24		4 243 311,24	2 271 657,00
Grand Frais - 6 - 8 route de Cannes Écluse 77130 VARENNES-SUR-SEINE	16/12/2022	100,00 %	1 939,00	CA	4 881 180,34		4 881 180,34	4 179 400,00
Grand Frais - 669, avenue Ambroise Croizat 38921 CROLLES	16/12/2022	100,00 %	1 854,00	CA	5 064 155,68		5 064 155,68	3 860 153,00
Grand Frais - 1002 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	16/12/2022	100,00 %	1 994,00	CA	3 953 873,06		3 953 873,06	3 068 790,00
Grand Frais 79-106-107 Chemin du Plessis Saint-Père 91160 SAULX-LES-CHARTREUX	16/12/2022	100,00 %	1 590,00	CA	4 967 363,21		4 967 363,21	5 158 400,00
Grand Frais 11 avenue Volta - 12-14 avenue Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/12/2022	100,00 %	2 308,00	CA	16 357 305,28		16 357 305,28	8 057 132,00
Grand Frais - 118, avenue des Martyrs 03410 PRÉMILHAT	16/12/2022	100,00 %	1 940,00	CA	2 760 145,05		2 760 145,05	1 037 009,00
Grand Frais - 9000 rue Henri Bouquillard 58000 NEVERS	16/12/2022	100,00 %	2 201,00	CA	3 275 956,76		3 275 956,76	3 278 400,00
Grand Frais - Lieu-dit Coudoulet 84100 ORANGE	16/12/2022	100,00 %	1 985,00	CA	3 726 391,06		3 726 391,06	4 038 400,00
Grand Frais - Les Chabrats - Route de Riberac - 24650 CHANCELADE	16/12/2022	100,00 %	2 055,00	CA	2 873 658,82		2 873 658,82	1 464 355,00
Grand Frais - 1935 avenue de l'Espagne 66000 PERPIGNAN	16/12/2022	100,00 %	2 029,00	CA	1 708 732,17		1 708 732,17	1 061 678,00
Grand Frais - 15 bis rue de la Rigoudière 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	16/12/2022	100,00 %	2 118,00	CA	4 744 013,49		4 744 013,49	2 312 944,00
Grand Frais - 11, avenue Jean Mermoz 42160 ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON	16/12/2022	100,00 %	1 952,00	CA	3 184 563,44		3 184 563,44	2 496 728,00
Grand Frais - 2bis, rue des Wagon 89100 SAINT-DENIS-LÈS-SENS	16/12/2022	100,00 %	1 966,00	CA	3 091 293,39		3 091 293,39	1 558 534,00
Grand Frais - 79 route de Chevreux 02200 SOISSONS	16/12/2022	100,00 %	1 593,00	CA	2 983 809,29		2 983 809,29	1 263 210,00
Grand Frais - 1-7 rue de l'Artisanat 67640 FEGERSHEIM	16/12/2022	100,00 %	2 303,00	CA	4 901 830,66		4 901 830,66	3 687 658,00
Grand Frais - 6, rue Amédée de Foras 74200 THONON-LES-BAINS	16/12/2022	100,00 %	1 723,00	CA	3 058 758,88		3 058 758,88	1 238 684,00





# 13/

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Commerces (suite)</b>								
Grand Frais - Avenue Robespierre - lieu-dit Le Clos - 83130 LA GARDE	16/12/2022	100,00 %	2 002,00	CA	4 888 215,43		4 888 215,43	1 997 914,00
Grand Frais - 295, route d'Espagne 31100 TOULOUSE	16/12/2022	100,00 %	1 944,00	CA	3 968 834,57		3 968 834,57	1 772 420,00
Grand Frais - 2 chaussée Marcelin Berthelo 59200 TOURCOING	16/12/2022	100,00 %	2 033,00	CA	4 446 253,61		4 446 253,61	2 447 859,00
Grand Frais - 85, avenue Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LÈS-TOURS	16/12/2022	100,00 %	2 067,00	CA	5 299 417,46		5 299 417,46	2 729 126,00
Grand Frais - Lieu-dit Laye 26320 SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE	16/12/2022	100,00 %	1 897,00	CA	3 598 769,81		3 598 769,81	3 398 400,00
Grand Frais - 8-80-82 allée des Ailes 03200 VICHY	16/12/2022	100,00 %	1 911,00	CA	3 223 376,44		3 223 376,44	1 377 642,00
<b>TOTAL OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE</b>			<b>74 574,00</b>		<b>162 417 327,42</b>		<b>162 417 327,42</b>	<b>99 480 061,00</b>
Rue des Halles - 45000 ORLÉANS	29/06/2017	100,00 %	3 739,69	CA	13 321 544,00		13 321 544,00	13 458 710,00
<b>TOTAL SCI LF ORLÉANS</b>			<b>3 739,69</b>		<b>13 321 544,00</b>		<b>13 321 544,00</b>	<b>13 458 710,00</b>
133 rue de Belleville - 75019 PARIS	19/01/2017	100,00 %	4 486,00	CA	29 287 039,53		29 287 039,53	29 660 228,85
<b>TOTAL SCI LF BELLEVILLE</b>			<b>4 486,00</b>		<b>29 287 039,53</b>		<b>29 287 039,53</b>	<b>29 660 228,85</b>
Casino - 107 avenue de la Bourdonnais 75007 PARIS	20/12/2016	100,00 %	766,90	CA	4 116 219,25		4 116 219,25	4 161 486,59
Casino - 116 rue de la Tour - 75016 PARIS	20/12/2016	100,00 %	1 226,40	CA	9 733 562,97		9 733 562,97	9 857 271,26
Casino - 20 rue du Chemin Vert 75011 PARIS	20/12/2016	100,00 %	1 489,90	CA	9 309 495,79		9 309 495,79	10 341 509,64
Lidl - 461 boulevard des Provinces Françaises - 92000 NANTERRE	20/12/2016	100,00 %	4 309,20	CA	16 466 366,46		16 466 366,46	16 624 861,90
<b>TOTAL SCI LF PARIS NANTERRE</b>			<b>7 792,40</b>		<b>39 625 644,47</b>		<b>39 625 644,47</b>	<b>40 985 129,39</b>
Primavera - Breite 51 Straße 47-53 DE 23552 LÜBECK	15/11/2016	100,00 %	6 017,65	CA	27 121 790,02		27 121 790,02	29 981 682,88
Kaufland - Schwabenheimer Weg 5 DE 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00 %	15 400,00	CA	35 576 144,79		35 576 144,79	36 841 715,31
Real - Emil-Kemmer-Straße 2 DE 96103 HALLSTADT	24/08/2018	100,00 %	11 590,00	CA	23 572 328,65		23 572 328,65	24 436 702,96
QuartierWest - Altendorfer Straße 220 DE 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00 %	11 776,29	CA	29 043 912,53		29 043 912,53	30 065 168,35
Venloer Straße 310-316 DE 50441 COLOGNE	18/12/2020	100,00 %	4 189,91	CA	18 305 522,02		18 305 522,02	18 691 310,72
<b>TOTAL SCI LF GERMANY RETAIL</b>			<b>48 973,85</b>		<b>133 619 698,01</b>		<b>133 619 698,01</b>	<b>140 016 580,22</b>
<b>Hôtels, tourisme et loisirs</b>								
954, rue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER	19/12/2022	100,00 %	3 259,00	CA	14 680 000,00		14 680 000,00	15 807 624,24
<b>TOTAL OPPCI LF IMMO GENERATIONS</b>			<b>3 259,00</b>		<b>14 680 000,00</b>		<b>14 680 000,00</b>	<b>15 807 624,24</b>
Center Parcs Lot et Garonne Center Parcs Casteljalous 47700 PINDÈRES	20/12/2019	100,00 %	4 894,00	CA	15 317 890,76		15 317 890,76	15 857 674,41
Pierre et Vacances l'Hévana Rue Albert Gacon 73550 MÉRIBEL-LES-ALLUES	20/12/2019	100,00 %	1 923,10	CA	16 891 077,38		16 891 077,38	17 161 947,97
Pierre et Vacances l'Hévana Quai de la Touques - 14800 DEAUVILLE	02/07/2020	100,00 %	2 049,40	CA	15 569 757,91		15 569 757,91	15 918 326,83
Pierre et Vacances l'Hévana 3435 chemin de Vaulongue 83700 SAINT-RAPHAËL	06/10/2020	100,00 %	3 013,00	CA	17 193 101,98		17 193 101,98	10 332 999,88
Hôtel Ruby - 49 à 53 boulevard des Dames 13002 MARSEILLE	23/06/2023	100,00 %	8 526,44	CA	13 816 532,75		13 816 532,75	
Route de Grenoble 05240 SERRE-CHEVALIER	19/09/2023	100,00 %	11 092,50	CA	9 663 541,91		9 663 541,91	
<b>TOTAL OPPCI LF IMMO TOURISME</b>			<b>31 498,44</b>		<b>88 451 902,69</b>		<b>88 451 902,69</b>	<b>59 270 949,09</b>
Hood House Possmoorweg 6 - DE 22301 HAMBOURG	03/08/2021	100,00 %	5 301,20	CA	35 293 583,46		35 293 583,46	36 345 250,34
<b>TOTAL SCI LF GERMANY RETAIL</b>			<b>5 301,20</b>		<b>35 293 583,46</b>		<b>35 293 583,46</b>	<b>36 345 250,34</b>

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
<b>Hôtels, tourisme et loisirs (suite)</b>								
Center Parcs Allgäu Phase 2 DE 88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGÄU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	CA	87 434 998,05		87 434 998,05	90 037 602,00
<b>TOTAL SCI ALLGÄU</b>			<b>29 184,70</b>		<b>87 434 998,05</b>		<b>87 434 998,05</b>	<b>90 037 602,00</b>
<b>Santé et éducation</b>								
26 rue de la Tombe Issoire - 75014 PARIS	25/05/2023	100,00 %	387,00	CA	3 898 481,49		3 898 481,49	
77 rue de Pelleport - 75020 PARIS	26/07/2023	100,00 %	412,00	CA	4 203 890,66		4 203 890,66	
Chez Jeannette 9 avenue Sainte-Marie - 92370 CHAVILLE	29/12/2023	100,00 %	310,28	CA	1 348 238,18		1 348 238,18	
<b>TOTAL SCI LF GRAND PARIS SANTÉ</b>			<b>1 109,28</b>		<b>9 450 610,33</b>		<b>9 450 610,33</b>	
Supervaltech Rue Arnaud de Villeneuve 66240 SAINT-ESTÈVE	27/06/2023	100,00 %	7 254,00	CA	34 459 214,99		34 459 214,99	
Clinique Carcassonne Chemin de la Madeleine 11000 CARCASSONNE	27/06/2023	100,00 %	5 181,00	CA	21 386 997,36		21 386 997,36	
Clinique Les Lauriers 147 rue Jean Giono - 83370 FRÉJUS	27/06/2023	100,00 %	4 787,00	CA	21 326 184,78		21 326 184,78	
Clinique Cambrais 102 boulevard Faidherbe 59281 RUMILLY-EN-CAMBRÉSIS	27/06/2023	100,00 %	3 666,00	CA	15 722 504,22		15 722 504,22	
Clinique Valdegour 772 chemin de Valdegour - 30900 NÎMES	27/06/2023	100,00 %	8 166,00	CA	16 879 510,01		16 879 510,01	
<b>TOTAL SCI LF HYDE PARK</b>			<b>29 054,00</b>		<b>109 774 411,36</b>		<b>109 774 411,36</b>	
Médecina 64 avenue Rockefeller - 69008 LYON	27/12/2021	100,00 %	5 846,68	CA	26 745 911,89		26 745 911,89	27 215 705,57
<b>TOTAL SCI LF FRANCE SANTÉ</b>			<b>5 846,68</b>		<b>26 745 911,89</b>		<b>26 745 911,89</b>	<b>27 215 705,57</b>
Rue du 5 <sup>e</sup> Régiment des Tirailleurs Marocains - Éco quartier de l'Arsenal 21000 DIJON	20/09/2022	100,00 %	2 126,00	CA	14 761 367,26		14 761 367,26	4 933 612,38
Bordeaux Godard Boulevard Godard / Rue du Dr Schweitzer 33000 BORDEAUX	21/12/2023	100,00 %	1 935,20	CA	4 681 230,95		4 681 230,95	
<b>TOTAL OPPCI LF IMMO GÉNÉRATIONS</b>			<b>4 061,20</b>		<b>19 442 598,21</b>		<b>19 442 598,21</b>	<b>4 933 612,38</b>
RSS Les Essentielles La Rotonde 14 rue Geneviève Anthonioz 67200 STRASBOURG	21/07/2016	100,00 %	4 150,00	CA	12 700 000,00		12 700 000,00	13 500 000,00
RSS Happy Seniors Cœur des Flandres 32 avenue Nelson Mandela 59160 CAPINGHEM	20/12/2016	100,00 %	8 119,00	CA	17 850 000,00		17 850 000,00	19 100 000,00
RSS Happy Seniors Carré Gambetta 27 rue Chambre l'Edit - 81100 CASTRES	07/02/2017	100,00 %	5 480,00	CA	12 400 000,00		12 400 000,00	12 700 000,00
RSS Senioriales - 1, rue de la Chalotais 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	29/09/2017	100,00 %	4 347,00	CA	19 000 000,00		19 000 000,00	19 400 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 4, boulevard Laennec - 56100 LORIENT	20/11/2017	100,00 %	4 167,00	CA	10 700 000,00		10 700 000,00	10 600 000,00
RSS Les Essentielles 31 bis avenue du Général de Gaulle 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY	18/12/2017	100,00 %	7 750,30	CA	36 800 000,00		36 800 000,00	36 100 000,00
RSS Domitys La Serpentine 1 rue des Tamaris 91480 QUINCY-SOUS-SÉNART	14/11/2017	100,00 %	6 294,27	CA	22 000 000,00		22 000 000,00	22 800 000,00
RSS Les Girandières La Lisière 8 avenue de Winchester 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	22/12/2017	100,00 %	2 905,00	CA	18 600 000,00		18 600 000,00	18 900 000,00
RSS Domitys La Clé des Arts 12 place de l'École des Arts 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE	01/12/2018	100,00 %	6 085,00	CA	18 200 000,00		18 200 000,00	18 900 000,00
RSS Domitys Les Houblons 22, rue de Bohars - 29200 BREST	27/03/2018	100,00 %	7 598,93	CA	19 500 000,00		19 500 000,00	20 400 000,00
RSS Senioriales - 40, rue de Cannes 06150 CANNES-LA-BOCCA	27/09/2018	100,00 %	2 763,88	CA	18 200 000,00		18 200 000,00	18 500 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 143 raverse de la Gouffone 13009 MARSEILLE	10/07/2018	100,00 %	4 884,00	CA	12 800 000,00		12 800 000,00	13 000 000,00
RSS Domitys Le Jardin d'Edo 160, avenue Robert Schuman 68200 MULHOUSE	27/12/2018	100,00 %	6 516,89	CA	18 470 000,00		18 470 000,00	19 000 000,00
RSS Domitys Château Camas Place du Maréchal Niel - 31130 PIN-BALMA	12/12/2019	100,00 %	7 862,74	CA	26 200 000,00		26 200 000,00	26 900 000,00
<b>TOTAL OPPCI LF RÉSIDENCE SENIORS</b>			<b>78 924,01</b>		<b>263 420 000,00</b>		<b>263 420 000,00</b>	<b>269 800 000,00</b>

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

## Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Épargne Foncière,

### OPINION

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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 16 mai 2024

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

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

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

Aux associés,

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

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

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## CONVENTIONS 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.



Les montants facturés au titre de l'exercice 2023 de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	61 110,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;</li> <li>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;</li> <li>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation.</li> </ul>	898 213,99
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ;</li> <li>• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ;</li> <li>• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.</li> </ul>	239 129,00

## CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 17 DES STATUTS, LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS EST HABILITÉE À RECEVOIR LES RÉMUNÉRATIONS SUIVANTES

### 1) Commission de gestion

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2023 s'élève à 17 123 367,70 euros HT.

### 2) Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 7,5 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Elle s'élève à 11 012 167,89 euros HT au titre de l'exercice 2023.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 613 051,71 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 3 644 910,02 euros HT.

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

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

Le montant de la commission comptabilisé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 308 885,36 euros HT.

Paris La Défense, le 16 mai 2024

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

# 15/ ANNEXE RTS SFDR

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

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

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

## Objectif d'investissement durable

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

☒ Oui

☐ Non

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : 96,2%

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

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

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

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

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

☐ ayant un objectif social

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



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

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

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

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

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

#### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

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

Pour l'exercice 2023 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 14,6 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM établie à 20,8 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an pour un portefeuille comparable.

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

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

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

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesures directes (facture/compteur)	100% des parties communes 100% des parties privatives	0%	47%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	12%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1 <sup>1</sup> )	N.A.	50%	18%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	23%

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

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

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

**...et par rapport aux périodes précédentes ?**

	2021	2022	2023
Emissions de CO2	19,8 kgeqCO2/m²/an	18,6 kgeqCO2/m²/an	14,6 kgeqCO2/m²/an
Indice de fiabilité du fonds <sup>2</sup>	52%	52%	69%

Sur un an, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 21,6%.

Sur deux ans, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 26,2%.

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

<sup>2</sup> 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 liées 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'actif immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

### Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

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

Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Pour autant, en 2023<sup>3</sup>, le Fonds considère que les stations-services localisées sur les parkings des actifs de commerce sont des activités reposant sur la distribution de combustibles fossiles, et entrent donc dans le périmètre de ce PAI.

### Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable, (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (iii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif.

En 2023, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 86,5%.

### Intensité de consommation d'énergie

En 2023, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 330 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 157 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>/an<sup>4</sup>.

### Emissions de gaz à effet de serre

En 2023, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 14,6 kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

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

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

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



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

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

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Eria (La Défense)	Bureaux	2,6%	France
Carré Daumesnil (Paris)	Bureaux	2,0%	France
Cityscope (Montreuil)	Bureaux	2,0%	France
Zalando (Berlin)	Bureaux	1,8%	Allemagne
Le Print (Paris)	Bureaux	1,4%	France
Smart-Up (Châtillon)	Bureaux	1,4%	France
Aviso (Puteaux)	Bureaux	1,4%	France
Le Hub (Levallois Perret)	Bureaux	1,3%	France
Shift (Issy les Moulineaux)	Bureaux	1,3%	France
La Coupole (Paris)	Bureaux	1,3%	France

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

<sup>4</sup> 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.

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

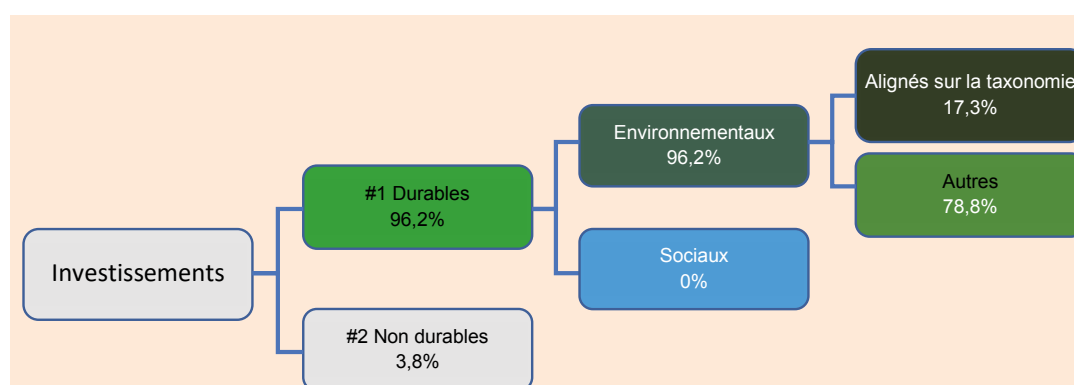
En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

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

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2023, ce qui correspond à 96,2% de son actif brut.

### Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

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



### 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) équivalent 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 **17,3%**

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 **16,9%**

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

Compte tenu du caractère récent de la réglementation relative à la taxonomie, nous ne sommes pas en mesure de publier les Capex individuellement alignés.

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

**Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE<sup>5</sup>?**

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

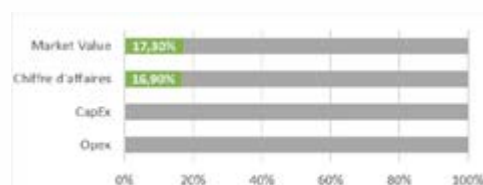
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **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.

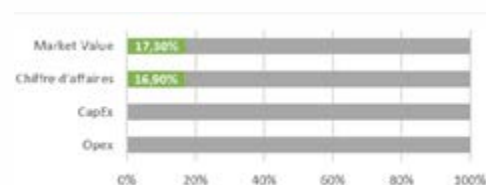
Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement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

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



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

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



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

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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

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

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

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

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE était de 17,3% au 31/12/2023 contre 7,7% au 31/12/2022.

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

<sup>5</sup> 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 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 78,8%.

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



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

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



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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

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



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

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

#### Réduction des consommations d'énergie

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

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

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2023, le Fonds a continué son partenariat avec Deepki afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fonds a mobilisé ses Property Managers et ses locataires. Sur les actifs les plus énergivores, elle a déployé la solution IQSpot pour suivre de manière plus granulaire ces consommations afin d'identifier par usage les consommations d'énergie, et d'être alerté en cas de dérive. Ces actions permettent au Fonds de se conformer au dispositif éco-énergie tertiaire, qui vise une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030 ou l'atteinte de seuils définis par décret. En 2023, dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire, le Fonds a déclaré 100% de ses EFA, et a déclaré les consommations d'énergie des EFA nous ayant donné mandat pour le faire.

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

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

#### Décarbonation des sources d'énergie

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

Par ailleurs, le Fonds a analysé la possibilité d'implanter des solutions de production d'énergie renouvelable sur les actifs du Fonds, en étudiant notamment la possibilité d'installer des ombrières photovoltaïque sur les parkings extérieurs d'une surface de plus de 1 500 m<sup>2</sup>.



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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable







**LA FRANÇAISE**  
INVESTING TOGETHER

**La Française Real Estate Managers**

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

**Une société du Groupe La Française**  
[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)