

RAPPORT ANNUEL 2022

SCPI
ÉPARGNE FONCIÈRE



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

ÉPARGNE FONCIÈRE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 27 juin 2023



NOUVEAUTÉ

Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales.

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 sur www.scpi-2023.la-francaise.com à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans votre email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

1/	CONJONCTURE	2
2/	FICHE D'IDENTITÉ	8
3/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022	10
4/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	28
5/	POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI	30
6/	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	32
7/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	36
8/	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	38
9/	TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	40
10/	TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	42
11/	COMPTES ANNUELS	44
12/	ANNEXE	47
13/	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	56
14/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	76
15/	ANNEXE RTS SFDR	80



1 / CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'activité en France s'est révélée plus résistante que prévu en 2022 dans un contexte difficile marqué par une forte inflation. En 2022, le Produit intérieur brut (PIB) a surtout bénéficié du rebond d'activité enregistré sur la seconde partie de 2021 en sortie de crise sanitaire; la croissance trimestrielle ayant ensuite été nettement moins dynamique. En effet, le PIB progresse de 0,1 % au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent, après +0,5 % au deuxième trimestre et +0,2 % au troisième trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2022, la croissance atteint ainsi 2,6 %.

Les différentes composantes de l'activité affichent des évolutions contrastées avec une consommation des ménages qui cale et un investissement des entreprises toujours solide.

Du côté des entreprises, l'investissement, déjà très dynamique au troisième trimestre, a affiché une nouvelle hausse de 1,2 % au quatrième trimestre. Autre facteur de soutien, le commerce extérieur a eu un impact positif sur la croissance avec des exportations diminuant moins vite que les importations.

La consommation des ménages a tiré nettement l'activité vers le bas, avec un repli de -0,9 % au quatrième trimestre. Cette baisse de la consommation est d'autant plus forte dans les secteurs les plus touchés par l'inflation. Ainsi, la consommation alimentaire recule une nouvelle fois, tout comme la consommation d'énergie du fait d'une conjonction de facteurs : grève dans les raffineries, efforts de sobriété énergétique et températures relativement douces en fin d'année.

Si l'inflation en France est restée en 2022 plus mesurée que dans le reste de l'Europe (+5,3 % en moyenne en 2022, +8,4 % dans la zone euro), grâce au mix énergétique nucléaire, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle a commencé à refluer légèrement dès le début 2023.

Le ralentissement de la croissance déjà observé en fin d'année 2022 devrait se confirmer au premier trimestre 2023 et pourrait se traduire par un léger recul du PIB en début d'année 2023. Au second semestre 2023, la demande intérieure accélérerait légèrement, aidée notamment par le freinage attendu de l'inflation, mais la croissance resterait inférieure à son potentiel.

Au quatrième trimestre 2022, l'emploi salarié privé est resté globalement stable en France après sept trimestres consécutifs de nette hausse. Au total, 305 000 emplois ont été créés en 2022, ce qui correspond à une hausse de 1,5 % sur un an. Fin 2022, le taux de chômage s'élevait à 7,2 % en France, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008, si l'on excepte la baisse ponctuelle en « trompe l'oeil » du deuxième trimestre 2020 pendant le premier confinement.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au deuxième semestre 2022, portant le taux de dépôt à 2,0 %. Elle pourrait ajouter 100 points de base supplémentaires au premier semestre 2023, en fonction de l'évolution de l'inflation et des économies des pays de l'Union européenne. Dans ce contexte les taux souverains ont affiché des hausses record, avec une croissance de 290 points de base en 2022 pour l'OAT 10 ans. Ce dernier affichait un taux de 3 % en fin d'année 2022, contre 2,6 % pour le Bund allemand et 3,7 % au Royaume-Uni.

Source : INSEE, Crédit Agricole, BNP Paribas.



INVESTISSEMENT EN FRANCE

Avec 29,3 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France, le marché de l'investissement a globalement bien résisté à une année 2022 complexe. Toutefois, l'année a été scindée en deux, avec un point de bascule au troisième trimestre entre la concrétisation des transactions initiées avant le mouvement de hausse des taux longs et celles initiées après, dans un environnement financier mouvant. En effet, après avoir progressé lors de chacun des trois premiers trimestres de 2022, l'activité a significativement ralenti au quatrième trimestre, alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique. Seuls 5,7 milliards d'euros ont ainsi été investis en France au quatrième trimestre, soit une baisse de 57 % par rapport à la même période en 2021.

Avec 14 milliards d'euros investis en 2022, le segment des bureaux représente 54 % des volumes investis sur le marché français contre deux tiers habituellement. Le marché a été affecté par le faible dynamisme de l'Île-de-France traditionnellement animé par les grandes transactions. Toutefois, la solidité du marché parisien tranche avec la baisse d'activité constatée en périphérie. Le marché des régions a mieux résisté et affiche une progression de 13 % sur un an. Sur l'ensemble de 2022, les volumes d'investissement en régions s'élèvent à un peu plus de 3 milliards d'euros. Si quelques villes moyennes jouissent d'une attractivité accrue, les volumes ont avant tout été portés par la signature d'opérations d'envergure dans les plus grandes métropoles. En 2023, les perspectives restent positives pour les marchés tertiaires régionaux : plus stables, moins exposés au télétravail et aux soubresauts de l'activité mondiale, leur offre reste généralement limitée. Ils profitent en outre des stratégies de diversification géographique d'acteurs français ou étrangers.

5,5 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2022, soit une hausse de 15 % par rapport à la moyenne décennale. Si 2021 avait été marquée par le retour des investisseurs sur cette classe d'actifs, la demande restait concentrée sur les pieds d'immeuble, les retail parks et les surfaces alimentaires. En 2022, l'attrait du commerce se confirme et s'étend à l'ensemble des typologies d'actifs de commerce. Les volumes d'investissement dans les retail parks ont atteint un niveau record en 2022, avec 1,5 milliard d'euros investis soit une hausse de 78 % par rapport à la moyenne décennale. Cette performance illustre la maturité des investisseurs face à cette classe d'actifs, qui conjugue attractivité des rendements pour des investisseurs chahutés par la nouvelle donne financière, attractivité des coûts d'occupation pour des enseignes accélérant la rationalisation de leur immobilier afin de préserver leur rentabilité, et attractivité des prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

Avec 6,5 milliards d'euros investis, le segment industriel (activité et logistique) totalise 25 % des volumes d'investissement d'immobilier tertiaire en France. La légère baisse de performance d'une année sur l'autre (-5 %) est à relativiser, compte tenu de l'année exceptionnelle qu'avait été 2021. Les investisseurs restent notamment attirés par le potentiel de réversion des loyers alimenté par le manque d'offres dans les bassins de consommation les mieux établis.

En 2023, les investisseurs devraient chercher à accroître la résilience de leur patrimoine en diversifiant leurs portefeuilles. Ce rééquilibrage devrait favoriser les actifs alternatifs (notamment santé et résidentiel) dont les performances reposent sur des tendances structurelles long-terme décorrélées des cycles économiques.

En 2022, la hausse des taux obligataires a poussé à la hausse les taux de rendement immobilier. Pour autant, le marché n'a pas connu une décompression généralisée significative des taux mais plutôt des ajustements différenciés selon la qualité des actifs, leur taille, leur occupation locative et leur nature. L'attentisme prévaut chez les investisseurs, en attente d'une stabilisation des prévisions d'inflation et d'une plus grande lisibilité de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne à moyen terme. Fin décembre 2022, les taux de rendement prime pour les actifs bureaux s'établissaient à 3,25 % quand ceux des actifs logistiques s'établissaient à 4 % et ceux des pieds d'immeuble des commerces de centre-ville à 3,4 %.

Source : CBRE, MBE Conseil, Knight Frank.





1/ CONJONCTURE

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

L'année 2022 s'est terminée de façon dynamique sur le marché locatif de bureaux francilien avec plus de 600 000 m² de bureaux commercialisés au cours du quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'élève à 2 108 300 m², affichant une hausse de 10 % par rapport à 2021. L'activité transactionnelle s'inscrit en hausse sur l'ensemble des segments de surface mais c'est sur les plus grandes transactions (supérieures à 5 000 m²) que la hausse est la plus significative.

L'intérêt des utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées s'est maintenu tout au long de l'année. Ainsi, elles concentrent 40 % de la demande placée dans la région du Grand Paris mais seulement 30 % dans Paris Intra-Muros, en raison du manque d'offres neuves ou restructurées dans la ville centre. Le désir de centralité des utilisateurs reste un marqueur fort du marché accentuant les contrastes entre secteurs géographiques ; les entreprises compensant les coûts plus élevés des localisations centrales par la réduction des surfaces prises à bail. Ainsi, la demande placée dans les secteurs les plus périphériques, avec une plus faible accessibilité, est toujours en retrait par rapport à sa moyenne long terme, alors que les localisations centrales affichent des volumes en hausse.

Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance n'a cessé de croître tout au long de l'année pour atteindre 7,2 % en moyenne en Île-de-France au quatrième trimestre 2022. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens. Le marché locatif de bureaux est aujourd'hui

un marché à deux vitesses entre d'un côté les localisations centrales qui combinent demande élevée et vacance faible, et de l'autre les périphéries qui peinent à retrouver des niveaux de demande satisfaisants alors que leur offre continue à croître.

À l'image des autres indicateurs de marché, les valeurs locatives présentent des évolutions disparates au sein de la région du Grand Paris. Face à la faiblesse de l'offre, alimentée par une rareté du foncier, et au besoin de centralité des utilisateurs, les valeurs faciales prime des localisations centrales poursuivent leur tendance haussière. En revanche, dans la plupart des secteurs périphériques, les loyers connaissent des pressions baissières dues à une vacance élevée et à un relatif désintérêt des utilisateurs pour ces localisations. Les mesures d'accompagnement se maintiennent à un niveau élevé avec un fort contraste entre les localisations centrales où elles atteignent 17 % et les secteurs sur-offreurs où elles dépassent les 30 %.

Dans un contexte macro-économique extrêmement mouvant, la recherche d'optimisation des politiques immobilières tant en surface avec le déploiement du flex-office, qu'en coût d'occupation global avec la prise en compte des dépenses énergétiques, devrait nourrir une partie de la demande en 2023. Une demande plus qualitative serait portée par les nouvelles attentes des utilisateurs autour de thématiques fortes telles que l'hybridation des modes de travail et les enjeux de développement durable.

Source : CBRE, MBE Conseil, BNP Paribas Real Estate, JLL.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Demande placée	2 108 000 m ²	1 916 000 m ²	▲
Taux de vacance	7,2 %	6,8 %	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA ⁽¹⁾	867 €/m ² /an	805 €/m ² /an	▲

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Volume d'investissement France	29,3 Mds €	28,4 Mds €	▲
Bureau	14,4 Mds €	16,3 Mds €	▼
Commerce	5,5 Mds €	3,2 Mds €	▲
Logistique	6,2 Mds €	6,7 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Bureau Paris	3,25 %	2,60 %	▲
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,40 %	3,05 %	▲
Retail parks	5,10 %	5,50 %	▼
Logistique	4,00 %	3,40 %	▲

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

BUREAUX EN RÉGIONS

L'activité des métropoles régionales n'a pas faibli en 2022. Le besoin de changement post-Covid et le souhait des grands utilisateurs de réorienter leur stratégie immobilière vers des actifs plus vertueux, flexibles et économes ont porté l'activité transactionnelle. Ainsi, avec près de 1,1 million de m² commercialisés dans les six principaux marchés, la demande placée en régions affiche une hausse de 14,5 % sur un an, à un niveau 17 % supérieur à la moyenne décennale. Au-delà de la diversité et de la stabilité du tissu économique local, moins sensible à la conjoncture internationale, cette performance est marquée par le retour des grandes transactions qui ont représenté plus de 50 % des surfaces commercialisées. À la faveur des précommercialisations et des clés en main en nette progression, la part des actifs neufs ou restructurés atteint 60 % des volumes signés.

La consommation de surfaces liée à cette dynamique induit une baisse sensible de l'offre immédiate, qui affiche un recul de 8 % sur un an malgré une légère hausse au quatrième trimestre. Fin décembre 2022, l'offre immédiatement disponible était inférieure à la demande placée observée en 2022. Toutefois, certaines métropoles ont vu leur offre augmenter suite à des livraisons conséquentes et des opérations d'aménagement d'envergure à l'image de l'OIN (Opération d'Intérêt Nationale) de Bordeaux Euratlantique. L'appétence des utilisateurs pour les actifs de dernière génération provoque un assèchement de l'offre neuve et peut impacter l'activité des métropoles régionales par manque d'offres adaptées. Les taux de vacance restent contenus, s'établissant à 3,4 % à Bordeaux, 4,5 % à Lyon et 5,7 % à Lille. Les localisations centrales, qui combinent une très bonne accessibilité et la présence des fonctions décisionnelles connaissent de fortes tensions à l'offre.

Dans ce contexte les valeurs prime connaissent des tensions haussières, notamment dans les localisations centrales. Les marchés les plus établis que sont Lyon, Marseille et Lille affichent des loyers supérieurs à 300 euros quand les autres métropoles régionales affichent des valeurs prime comprises entre 220 et 260 euros. Des pressions à la baisse des loyers faciaux sont observées sur les immeubles moins récents et/ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ou amenée à significativement progresser à court terme.

Source : JLL, CBRE.



COMMERCE EN FRANCE

Après un net rebond de la consommation en 2021, celle-ci a continué de croître en 2022 mais à un rythme bien plus modéré en raison du déclenchement du conflit russo-ukrainien, qui a fait bondir l'inflation et chuter la confiance des ménages. En 2023, la consommation des ménages devrait stagner sous l'effet d'une inflation toujours élevée et du ralentissement de la croissance économique. Pour autant, certaines artères et secteurs d'activité affichent des chiffres d'affaires en croissance en 2022, même si le niveau de fréquentation qui prévalait avant la Covid-19 n'a pas encore été retrouvé. Le retour est plus poussif pour les commerces dont la clientèle dépend des quartiers d'affaires, plus impactés par le déploiement du télétravail. En revanche, la plupart des métropoles régionales ont retrouvé une reprise plus rapide de la fréquentation.

En centre-ville, l'offre s'est restructurée. Les centres-villes ont vu le transfert d'un grand nombre d'enseignes, conséquence de loyers jugés trop élevés et de nouvelles implantations. Le secteur de l'équipement de la personne est structurellement en perte de vitesse et occupe une part de moins en moins élevée dans le budget des ménages. La forte inflation impacte à nouveau le secteur qui pâtit des arbitrages des consommateurs qui se concentrent sur les biens et produits essentiels (alimentaire et énergie). L'alimentaire affine son développement en ciblant les petites surfaces pour répondre aux enjeux de proximité. Parallèlement, le marché accélère le déploiement de formats discount, qui connaît un rebond d'activité dans un contexte inflationniste.

Outre la hausse des prix de l'énergie, particulièrement contraignante pour des secteurs comme la restauration, les enseignes font également face à un accroissement des coûts d'occupation. L'indice des loyers commerciaux (ILC) affichait ainsi une progression de 6,3 % sur un an à la fin du quatrième trimestre 2022. En 2023, l'impact sur le marché des commerces de l'alourdissement des charges pesant sur les enseignes devrait rester important. Celles-ci pourraient fragiliser certains acteurs et pousser les enseignes, dont une très large majorité ne bénéficient pas du plafonnement de l'ILC, à renégocier davantage leurs coûts immobiliers. Plus généralement, les prochains mois pourraient voir une accélération des opérations de rationalisation, notamment dans le secteur de l'habillement.

Si les valeurs locatives ont été corrigées au plus fort de la crise sanitaire, avec des baisses parfois significatives, supérieures à 10 %, la situation a évolué avec le redressement de l'activité locative. Fin 2022, les valeurs locatives des grandes artères parisiennes s'affichaient en hausse, à des niveaux toutefois inférieurs à ceux de 2019.

Source : CBRE, MBE Conseil, Knight Frank.



1 / CONJONCTURE

LOGISTIQUE EN FRANCE

Après une année 2021 record, le marché locatif de la logistique en France a légèrement ralenti en 2022. Le marché a toutefois confirmé sa résilience avec près de 4 millions de m² commercialisés en 2022. La demande d'actifs logistiques, portée notamment par la croissance de l'e-commerce, était confortée par les nouvelles habitudes de consommation adoptées pendant la crise sanitaire. Cependant, l'impact de l'inflation sur la consommation des ménages pourrait venir freiner la demande de e-commerce, par nature plus volatile.

La volonté affichée de réindustrialisation et de relocalisation d'une partie de la production en France est un autre facteur de soutien de la demande d'entrepôts et de locaux d'activité, tout comme le développement de la logistique urbaine pour pouvoir livrer toujours plus vite et de manière plus respectueuse de l'environnement.

La recherche de nouvelles implantations se heurte à une réelle difficulté à trouver des locaux adéquats. Proche de 2,3 millions de m² fin 2021, l'offre immédiatement disponible à l'échelle de la France s'est résorbée de plus de 16 % sur un an, pour atteindre 1,9 million de m² à la fin du quatrième trimestre 2022, soit un taux de vacance moyen en France de 3,8 %. La pénurie d'offres et de fonciers impacte l'ensemble du territoire, au-delà même de la seule dorsale logistique. Sur les grands marchés traditionnels, les taux de vacance de la région du Grand Paris, de la région lyonnaise et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur sont au plus bas, à 2,7 %, 0,9 % et 1,2 % respectivement. Seuls les Hauts-de-France ont reconstitué une partie de leur stock.

Du côté de l'offre future, les lancements en blanc restent relativement stables par rapport à 2021, totalisant un peu moins d'1,1 million de m². Ce volume historiquement élevé reste toutefois inégalement réparti sur le territoire français et bien en-deçà des besoins sur les marchés sous-offreurs. Par ailleurs, les contraintes urbanistiques et environnementales croissantes, l'étalement des agglomérations sur les zones d'activités périphériques, la priorité réaffirmée au logement et la densification des zones urbaines apparaissent comme autant de freins à la production d'offres neuves. Le resserrement des conditions de financement et la remontée des taux associée à la forte hausse des coûts de construction intervenues au deuxième semestre 2022 devraient ralentir plus encore la production d'offres neuves.

Dans ce contexte de pénurie d'offres existantes et de difficultés croissantes à initier de nouveaux projets, le marché logistique connaît une hausse généralisée des loyers. Cette hausse devrait être significative dans les bassins de consommation les plus établis où la rareté du foncier est particulièrement prégnante, et plus modérée dans les marchés plus offreurs.

Source : Cushman, CBRE, BNP Paribas Real Estate.

TOURISME

2022 s'est imposée comme l'année de la reprise du marché hôtelier partout en Europe. Plusieurs éléments expliquent cette reprise forte et soutenue : la levée des restrictions dans la plupart des pays, le phénomène de « revenge travel » suite à la réouverture des frontières, le taux de change euro-dollar particulièrement favorable au billet vert mais aussi le maintien de la fréquentation de la clientèle domestique. Toujours sous réserve d'une amélioration de la situation géopolitique et de ses conséquences sur l'économie, cette tendance haussière pourrait se poursuivre en 2023 avec le retour de clientèles d'affaires ainsi que de nombreux événements en Europe, à l'instar de la Coupe du Monde de Rugby en France.

L'Europe clôture ainsi l'année avec un taux d'occupation de 59 % au 31 décembre 2022 et un taux d'occupation moyen de 65 % (contre 72 % en 2019) tandis que les prix moyens s'envolaient à 110 euros au 31 décembre pour s'installer sur une moyenne de 109 euros sur toute l'année (contre 96 euros en 2019).

Les hôteliers français ont su tirer profit de cette conjoncture favorable pour augmenter les prix moyens largement au-dessus du niveau de 2019. Ainsi sur les 12 derniers mois, la France enregistre une croissance de son prix moyen de +14 %, une performance dépassant l'inflation. Et même si les taux d'occupation restaient toujours inférieurs à cette année de référence, le RevPAR (Revenu par chambre disponible) 2022 a nettement dépassé 2019. En France, l'année a été rythmée par un rattrapage des performances des régions par Paris et l'Île-de-France. Les régions qui avaient fait preuve de résilience face à la crise sanitaire voient leur taux d'occupation 2022 atteindre 62 % et réduisent ainsi encore un peu plus l'écart avec 2019 (-3 points). L'Île-de-France, portée par le dynamisme retrouvé de la capitale, atteint 65 % de taux d'occupation et 89 euros de prix moyen. Paris atteint des records de RevPAR (155 euros, soit +15 % par rapport à 2019) via un prix moyen élevé de 205 euros et un taux d'occupation de 75 % qui continue de se renforcer pour clôturer 2022 à -5 points de 2019.

Si les bons résultats de 2022 s'expliquent par une nette reprise de l'activité dès le second trimestre sur les différents marchés, ils reflètent aussi une très bonne prise en main de l'inflation par le secteur et rappellent le décalage structurel entre l'offre et la demande d'hébergement hôtelier en Europe. Toutefois, la hausse des coûts de l'énergie, des matières premières et les difficultés de recrutement de l'industrie hôtelière pourraient rendre moins lisible les performances de l'hôtellerie en 2023.

Dans ce contexte, le volume d'investissement en immobilier de tourisme atteint 2,9 milliards d'euros en France sur l'ensemble de l'année 2022, un volume 74 % au-dessus de la moyenne décennale. Ces volumes en hausse illustrent l'attractivité retrouvée pour cette classe d'actifs par un nombre d'investisseurs variés, convaincus de la pérennité des performances opérationnelles portée par la part croissante des dépenses dans les dépenses de consommation. Les régions se sont montrées une nouvelle fois très attractives et représentent plus de 60 % du volume global investi.

Source : CBRE.

SANTÉ EN EUROPE

Si l'immobilier de santé reste un marché de spécialistes, il n'a cessé de se consolider et de se professionnaliser ces dernières années. En 2022, 11 milliards d'euros ont été investis, en Europe, dans l'immobilier de santé, un volume en retrait sur un an mais qui reste 8 % supérieur à sa moyenne sur les cinq dernières années. Les deux plus grands marchés ont été une fois de plus l'Allemagne avec un volume d'investissement 2022 de 2,4 milliards d'euros, et le Royaume-Uni avec 1,8 milliard d'euros, tandis que la France affichait plus de 1,4 milliard d'euros investis et la Finlande 1,5 milliard d'euros.

Les actifs de santé sont plébiscités par les investisseurs en raison de taux de remplissage élevés, de loyers sécurisés et de cash flows récurrents. L'immobilier de santé remplit en outre les critères d'un investissement refuge grâce à des fondamentaux solides basés sur des tendances long-terme comme la démographie, le vieillissement de la population européenne et l'augmentation des maladies chroniques. La demande se concentre sur des bâtiments durables peu énergivores abritant des concepts de soins de proximité et d'habitats innovants. L'augmentation des coûts de construction et du coût de la dette pourrait venir freiner la production d'actifs de santé neufs alors que la demande de programmes de qualité, notamment pour répondre aux besoins de la population vieillissante en Europe, s'accroît.

Comparativement aux autres classes d'actifs traditionnels, la santé offre des taux de rendement plus attractifs, qui s'échelonnent entre 4,5 % et 6,5 % en Europe. Ils sont également considérés comme plus résilients. Ainsi, en 2022 les taux de rendement des cliniques sont restés stables en France et ont augmenté de 40 points de base aux Pays-Bas alors que ceux des classes d'actifs traditionnels augmentaient, en moyenne, sur la même période, de 45 points de base en France et 70 points de base aux Pays-Bas.

Source : CBRE.



INVESTISSEMENT EN EUROPE

Alors que les deux premiers trimestres de 2022 atteignaient des records, les troisième et quatrième trimestres ont vu les niveaux d'investissement chuter en réponse à la hausse significative des coûts de financement et du réajustement des prix qui en a découlé. Au total, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe, au cours de l'année 2022, ont atteint 245 milliards d'euros, en ligne avec la moyenne des dix dernières années, mais en baisse de 4 % par rapport à 2021. La phase prolongée de découverte des prix perturbe l'activité transactionnelle, particulièrement pour les classes d'actifs où les taux de rendement étaient les plus faibles. Ainsi, les segments de bureaux et de la logistique affichent des baisses de leur volume d'investissement respectives de -14 % et -7 % sur un an, quand les commerces et les actifs de diversification affichent des hausses de 23 % et 2 % respectivement.

La baisse du volume global d'investissement en Europe cache également des évolutions contrastées selon les pays : ainsi la baisse significative des deux principaux pays, l'Allemagne (-17 %) et le Royaume-Uni (-5 %), est partiellement compensée par un volume en légère hausse en France (+2 %) et des hausses plus marquées dans les plus petits pays tels que la Belgique (+115 %), l'Espagne (+35 %) ou l'Irlande (+20 %). Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France continuent toutefois à concentrer la majorité de la demande des investisseurs avec des volumes d'investissement respectifs de 58 milliards d'euros, 52 milliards d'euros et 29 milliards d'euros en 2022.

Alors que les deuxième et troisième trimestres 2022 avaient montré les premiers signes de décompression des taux, le quatrième trimestre confirme cette tendance qui s'est généralisée dans tous les marchés européens, poussée par de nouvelles hausses des taux obligataires et une hausse des coûts de financement. En Allemagne, par exemple, le coût des financements long terme des actifs de bonne qualité est passé de moins de 1,25 % en janvier 2022 à plus de 4 % fin décembre, son plus haut niveau depuis 2011. En conséquence, les acteurs ayant recours à la dette ont été évincés du marché. Le mouvement d'ajustement des prix offre cependant, des opportunités aux investisseurs en fonds propres. L'année 2023 devrait voir des investisseurs se positionner sur des actifs secondaires afin de les repositionner en améliorant leurs caractéristiques techniques et/ou environnementales.

Fin décembre 2022, les taux de rendement prime bureaux allemands et français s'établissaient autour de 3,5 %, quand ceux d'Amsterdam ou Madrid atteignaient 4 %. La logistique a vu ses taux de rendement afficher les plus fortes décompressions, de l'ordre de 100 points de base, sur les douze derniers mois.

Source : CBRE, BNP Paribas Real Estate



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 31/12/2022
944 886 078 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
Franck MEYER
David RENDALL
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIÈRE, Président
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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

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

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
AGEAS FRANCE
ARKEA
AXA FRANCE VIE
SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATION TECHNIQUE (SNRT)

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

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 l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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



3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022

TAUX DE DISTRIBUTION⁽¹⁾
2022

4,64 %

COLLECTE BRUTE
2022

728,5 M€

INVESTISSEMENTS
AEM⁽²⁾

547,7 M€

CESSIONS
(HD NET VENDEUR)

189,4 M€

⁽¹⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :

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

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

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

En 2022, Épargne Foncière est restée la plus importante SCPI du marché avec plus de 5,2 milliards d'euros de capitalisation. Votre SCPI a enregistré la souscription de 693 086 nouvelles parts et une nouvelle collecte nette record de 578 millions d'euros. Épargne Foncière comptait ainsi au 31 décembre 2022 plus de 54 000 associés.

Ce succès commercial renouvelé lui a permis de consolider son patrimoine avec la réalisation de 16 nouveaux investissements en 2022 pour près de 548 millions d'euros. Il a permis également le financement de 3 restructurations : le WE à Nanterre (92), le Wanna à Boulogne-Billancourt (92) et le 15 rue de Musset à Paris (75016), soit plus de 33 000 m² en cours de restructuration.

La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022, qui a freiné le recours au financement bancaire, a généré une légère baisse du ratio d'endettement à 17,27 % au 31 décembre 2022.

En 2022, votre SCPI a également concrétisé le plan d'arbitrage ambitieux annoncé en début d'année avec 26 actifs cédés pour un montant total de plus de 189,4 millions d'euros et 51 800 m² cédés dont près de 18 000 m² vacants résorbés. Ce plan a permis de générer 36,4 millions d'euros de plus-values qui ont alimenté en partie vos distributions.

L'année 2022 a été également marquée par la livraison et le remplissage de 6 actifs acquis en VEFA⁽¹⁾ et d'une activité locative très soutenue avec 120 000 m² libérés et 100 000 m² reloués.

Ce bilan commercial négatif a été compensé partiellement par l'arbitrage de surfaces vacantes et s'accompagne donc d'une stabilité des indicateurs immobiliers à de bons niveaux avec un taux d'encaissement revenu au niveau d'avant Covid, proche de 100 % :

- un taux d'occupation physique annuel à 91,4 % (vs. 92,5 % sur l'année 2021) ;

- un taux d'occupation financier annuel (selon la méthode ASPIM) à 94,8 % (vs. 93,8 % sur l'année 2021).

Fin 2022, nous avons observé en France, dans un marché immobilier baissier, une bonne résistance des valeurs pour les actifs de bureaux centraux (Île-de-France et régions) qui constituent une part importante du portefeuille d'Épargne Foncière. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises reste en légère hausse de 0,66 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'accompagne cependant d'une légère correction de 1,49 % par rapport à 2021 de la valeur de réalisation qui résulte principalement des frais inhérents aux nombreuses acquisitions réalisées en 2022. Cette dernière s'établit désormais à 776,04 euros par part.

Pour rappel, la hausse des valeurs en 2021 s'était traduite par une augmentation du prix de part de votre SCPI de 0,97 % le 1^{er} mars 2022 et un nouveau prix de souscription de 835,00 euros.

L'arrêté des comptes 2022 permet d'afficher un taux de distribution (méthode ASPIM) de 4,64 % avec deux acomptes en hausse au 3^e et 4^e trimestre à 9,18 euros par part portant la distribution 2022 à 36,54 euros par part. Ce niveau de distribution intègre une quote-part de plus-values pour 4,77 euros par part. Le report à nouveau représente plus de 8 mois de distribution au 31 décembre 2022.

Enfin, les comptes prévisionnels de l'année 2023 devraient permettre un maintien de la distribution à son niveau actuel, avec un report à nouveau supérieur à 6 mois.

Cette nouvelle année sera également marquée par l'accélération de la stratégie de diversification sectorielle afin d'accroître le poids des actifs « hors bureaux ».

⁽¹⁾ Vente en État Futur d'Achèvement.

NOUVEAUTÉ

Vous pouvez également visionner la présentation, par les gérants, des résultats et faits marquants de votre SCPI en 2022 en vous connectant sur www.scpi-2023.la-francaise.com à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans l'email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	944 886 078 €
Nombre de parts	6 175 726
Capitalisation	5 156 731 210 €
Nombre d'associés	54 197

Prix de souscription par part au 1 ^{er} janvier 2022	827,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2022	835,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2022	0,97 %
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2022	772,38 €

	2022 (en euros)	2021 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	332 822 636,06	287 702 835,00
dont loyers	150 507 823,16	147 062 374,63
Total des charges	153 988 331,96	117 219 634,34
Résultat	178 834 304,10	170 483 200,66
Distribution	207 667 931,13	191 458 398,37
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	944 886 078,00	838 843 920,00
Total des capitaux propres	4 383 874 901,73	3 853 975 903,20
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	4 529 558 880,61	4 171 737 677,16

	Global 2022 (en euros)	Par part 2022 (en euros)
Autres informations		
Résultat	178 834 304,10	31,69 ⁽¹⁾
Distribution	207 667 931,13	36,54 ⁽²⁾

⁽¹⁾ Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.
⁽²⁾ Dont 4,77 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	5 663 861 996,27	917,12
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	4 932 466 207,05	798,69

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (EN EUROS PAR PART)

Distribution		4,64 %	DISTRIBUTION BRUTE ■ Distribution de résultat ■ Distribution de plus-values ■ Distribution de report à nouveau ■ Fiscalité Europe ■ Fiscalité plus-values immobilières France
Distribution de l'exercice 2022⁽¹⁾ (A)	36,54		
dont distribution de résultat	31,69		
dont distribution de plus-values	4,77		
dont distribution de report à nouveau	0,08		
Fiscalité payée par le fonds (B)	1,85		
Fiscalité Europe	0,32		
Fiscalité plus-values immobilières France	1,52		
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	38,39		

Taux de distribution

Taux de distribution 2022 ⁽²⁾ (C)	4,64 %
--	--------

Valeur de réalisation (en euros par part)

Valeur de réalisation 2021	787,75
Valeur de réalisation 2022	776,04
Variation valeur de réalisation (D)	-1,49 %

Rendement global immobilier

Rendement global immobilier⁽³⁾ (C)+(D)	3,15 %
--	---------------

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	4,30 %
10 ans	5,13 %
15 ans	6,80 %

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

⁽²⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :

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

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

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, 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	4 529 558 880,61
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(145 683 978,88)
Valeur comptable	4 383 874 901,73
Valeur comptable ramenée à une part	709,86

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	4 932 466 207,05
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(139 840 213,71)
Valeur de réalisation	4 792 625 993,34
Valeur de réalisation ramenée à une part	776,04

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	4 792 625 993,34
Frais d'acquisition des immeubles	356 617 306,77
Commission de souscription	417 506 213,52
Valeur de reconstitution⁽¹⁾	5 566 749 513,63
Valeur de reconstitution ramenée à une part	901,39

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



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

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION⁽¹⁾ EN DIRECT

307

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION⁽¹⁾ VIA SCI

157

SURFACE EN EXPLOITATION

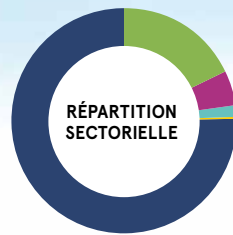
1 190 672 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS

100 528 m²

⁽¹⁾ Détenus au 31/12/2022.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE au 31/12/2022



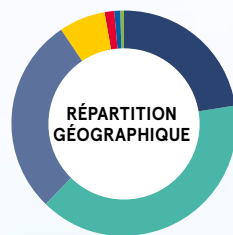
Bureaux
75,06 %

Commerces
17,93 %

Hôtels, tourisme et loisirs
4,99 %

Santé et éducation
1,54 %

Logistique et locaux d'activités
0,48 %



Paris
22,61 %

Île-de-France
39,79 %

Régions
28,18 %

Allemagne
6,73 %

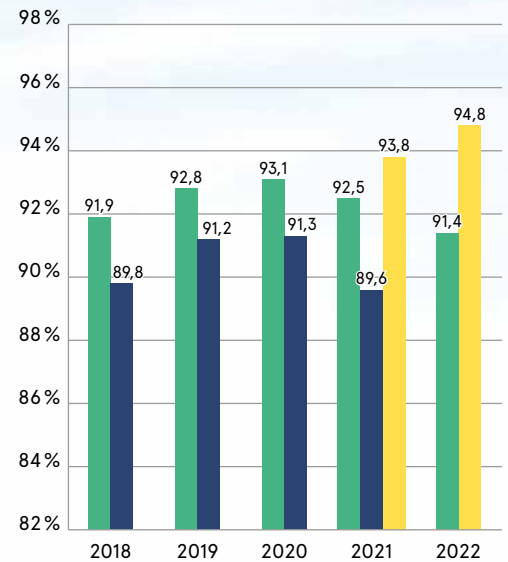
Pays-Bas
1,52 %

Royaume-Uni
0,67 %

Irlande
0,50 %

TAUX D'OCCUPATION

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



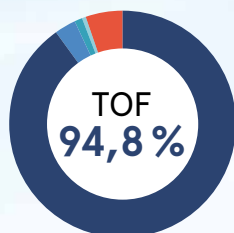
■ Taux d'occupation physique annuel
■ Taux d'occupation financier annuel
■ Taux d'occupation financier (nouveaux indicateurs ASPIM)

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

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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2022



Locaux occupés
90,4 %

Locaux occupés
sous franchise
2,9 %

Locaux vacants
en restructuration
(intégrés au TOF
sous conditions)
1,3 %

Locaux vacants sous
promesse de vente
0,2 %

Locaux vacants
en recherche
de locataire
5,2 %

CONCENTRATION LOCATIVE

1 097
baux
100 %
des loyers

Top 20
des locataires
28 %
des loyers

5
principaux locataires
11,1 %
des loyers



C.S.F.
3,7 %

CAMPUS CYBER
3,0 %

MONOPRIX
EXPLOITATION
1,6 %

SODEXO
1,4 %

BNP PARIBAS
1,4 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne
des baux restant
à courir
5,2 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Campus Cyber - PUTEAUX (92)	8,4
Le Cityscope - MONTREUIL (93)	3,3
Carré Daumesnil - PARIS (75012)	6,6
Le Hub - LEVALLOIS-PERRET (92)	3,3
Le Smart'Up - CHÂTILLON (92)	5,7



3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, Épargne Foncière a réalisé
16 investissements pour un montant immobilier de

547,7 M€ HT AEM⁽¹⁾

90,3 M€
pour des acquisitions en direct

457,4 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

33000 BORDEAUX 34 COURS DE L'INTENDANCE

Il s'agit de l'acquisition d'un commerce de 861 m² situé à l'angle du cours de l'Intendance et de la rue de Grassi, en pied d'un immeuble historique, en hyper centre-ville de Bordeaux. Il est situé sur une artère commerçante en zone piétonne, qui accueille les commerces de luxe de Bordeaux comme Louis Vuitton ou Lancel situés à 100 m de l'actif. L'actif bénéficie d'un emplacement commercial n°1 et de la présence des transports en commun. Le local commercial composé de 3 niveaux bénéficie d'une façade d'angle. Cet actif acquis pour 10,9 M€ AEM⁽¹⁾ est loué à l'enseigne de mode Tommy Hilfiger.

Surface : **861 m²**
Investissement de la SCPI : **10 948 100 €**
Quote-part SCPI⁽²⁾ : **100 %**
Signature : **28/02/2022**

COMMERCES



92100 BOULOGNE-BILLANCOURT COLONIES – 83 RUE DU CHÂTEAU

Il s'agit d'une réhabilitation d'un immeuble de bureaux en R+6 au cœur de Boulogne-Billancourt en un bâtiment de coliving d'une surface de 1 829 m². Il comportera 74 chambres allant de la chambre avec salle de bains partagée au studio XL de 24 m² et 19 parkings intérieurs. Colonies prendra à bail les locaux dans le cadre d'un bail de 9 ans ferme à compter de leur livraison au 3^e trimestre 2024. Cet actif a été acquis pour 21 M€ AEM⁽¹⁾.

Surface : **1 829 m²**
Investissement de la SCPI : **20 970 014 €**
Quote-part SCPI⁽²⁾ : **100 %**
Signature : **21/04/2022**



31000 TOULOUSE 10 RUE D'ALSACE LORRAINE

L'actif est situé dans le centre-ville de Toulouse, à 300 m du métro « Capitole » sur la rue commerçante principale. Il s'agit d'un local commercial d'une surface totale de 790 m². Il bénéficie d'une excellente visibilité avec une vitrine de 12 mètres de long et d'une hauteur sous plafond importante. L'actif, acquis pour 12,7 M€ AEM⁽¹⁾ est entièrement loué à l'enseigne de prêt-à-porter Bershka depuis 2015.

Surface : **790 m²**
Investissement de la SCPI : **12 714 802 €**
Quote-part SCPI⁽²⁾ : **100 %**
Signature : **07/06/2022**

COMMERCES



PORTEFEUILLE QUALITY

Il s'agit d'un portefeuille comportant deux actifs acquis pour un montant de 8,8 M€ AEM⁽¹⁾.

Le premier est situé rue Lepic (Paris 18^e), une rue commerçante animée au pied de Montmartre et à deux pas de la place et du métro Blanche. Ce commerce, entièrement restructuré, de 345 m² est loué « Aux Merveilleux de Fred » via un bail de 9/10 ans.

Le second se situe rue Saint-Dominique (Paris 7^e), entre les Invalides et le Champs de Mars. Cet actif, de 56 m² est entièrement loué à l'enseigne Palais des Thés via un bail 3/6/9 ans.

Surfaces : **401 m²**

Investissement de la SCPI : **8 855 544 €**

Quote-part SCPI⁽²⁾ : **100 %**

Signature : **14/06/2022**

COMMERCES



31120 PORTET-SUR-GARONNE RETAIL PARK

L'actif est situé dans la zone commerciale de Portet-sur-Garonne, au sud de l'agglomération toulousaine le long de l'autoroute A64. La zone est animée autour d'un Carrefour de 17 800 m² et la zone de chalandise primaire est de 571 000 habitants.

Le pôle commercial bénéficie aujourd'hui d'une excellente attractivité avec la rénovation du centre ainsi que le chantier en cours du nouvel accès qui améliorera sensiblement le flux passant devant l'actif. L'opération porte sur une cellule commerciale louée à Centrakor acquise pour 8,6 M€ AEM⁽¹⁾.

Surface : **3 593 m²**

Investissement de la SCPI : **4 318 750 €**

Quote-part SCPI⁽²⁾ : **50 %**

Signature : **04/08/2022**

COMMERCES



31120 ROQUES-SUR-GARONNE RETAIL PARK

L'actif est situé dans la zone commerciale de Roques-sur-Garonne située au sud de l'agglomération toulousaine le long de l'autoroute A64. La zone accueille un centre commercial présent depuis les années 1970 adossé à un E. Leclerc qui accueille près de 120 boutiques. Il bénéficie d'une zone de chalandise significative de 434 000 habitants.

L'opération porte sur un retail park, composé de 6 cellules pour une surface GLA de 12 477 m², dont 10 668 m² de surface de vente. Construit en 1996, le retail park a été acquis pour 33,1 M€ AEM⁽¹⁾ et est loué à Go Sport, B&M, Gémoo, Chaussée, Besson et King Jouet.

Surface : **12 477 m²**

Investissement de la SCPI : **16 538 000 €**

Quote-part SCPI⁽²⁾ : **50 %**

Signature : **04/08/2022**

COMMERCES



75006 PARIS NESPRESSO – 55 RUE DE RENNES

Il s'agit d'un local commercial en pied d'un immeuble haussmannien d'habitation, bénéficiant d'une visibilité exceptionnelle avec 35 mètres de linéaire. L'actif est situé dans le VI^e arrondissement de Paris, au cœur du quartier Saint-Germain-des-Prés dans un secteur particulièrement commerçant de la capitale. Il développe une surface de 359 m² utiles sur 2 niveaux soit 284 m² pondérés. L'actif a été acquis pour 16 M€ AEM⁽¹⁾ et est loué à 100 % à l'enseigne Nespresso dans le cadre d'un bail de 6 ans ferme.

Surface : **359 m²**

Investissement de la SCPI : **15 954 550 €**

Quote-part SCPI⁽²⁾ : **100 %**

Signature : **11/10/2022**

COMMERCES



⁽¹⁾ AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

⁽²⁾ Quote-part détenue par la SCPI.



3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

92270 BOIS-COLOMBES ALPHABET – RUE DU BOIS-COLOMBES

L'actif est situé à Bois-Colombes, au pied de la gare du transilien L « Bécon-les-Bruyères » qui relie Saint-Lazare en 10 min et en face de la future gare de métro du Grand Paris ligne 15.

L'immeuble « Alphabet », signé Wilmotte & Associés, développe une surface de 20 275 m² en R+8 dont 19 230 m² de bureaux. Il dispose de 169 emplacements de stationnements, 12 emplacements 2 roues, d'un local vélo de 307 m², d'un RIE, d'un espace de coworking et bénéficie de terrasses à chaque niveau. Il disposera des labels et certifications suivantes : HQE très performant, Breeam Very Good, Wiredscore Gold, Osmoz ainsi qu'une performance énergétique RT 2012 – 41 %. L'ensemble, qui sera livré le 31 mai 2023 est pré-loué à 100 % dans le cadre d'un bail de 9,5 années ferme à la société Sagemcom. Cet actif a été acquis pour 190,4 M€ AEM⁽¹⁾ et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 39,26 %.

Surface : **20 275 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **31 717 800 €**

Au 31/12/2022, la SCPI Épargne Foncière détient 27,00 % de la SCI LF Alphabet.

Signature : **10/06/2022**

BUREAUX



92240 MALAKOFF LE WELLCOME – 8 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Il s'agit d'un immeuble de bureaux en R+6 en VEFA, développant 14 213 m² de surface utile. Cet actif est situé en première couronne Sud, au pied du métro Châtillon-Montrouge (ligne 13 Saint-Denis-Montrouge), du tramway T6 et du futur hub de la ligne 15. L'immeuble offre des prestations de qualité et disposera de 660 m² de terrasses dont un rooftop ainsi que 1 360 m² de jardins paysagers situés au rez-de-jardin et accessibles depuis un RIE/café/espace coworking en style loft, vrai lieu de rencontre et de convivialité pour les occupants. Il dispose également d'un auditorium et d'une salle de sport.

L'actif sera certifié HQE Bâtiment durable « Très performant », BREEAM « Very Good » et bénéficiera également des labels Osmoz et WiredScore. Il sera loué à 71 % à AXA à la livraison de l'actif pour une durée de 9 ans ferme. Cet actif a été acquis pour 111,7 M€ AEM⁽¹⁾ et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 44,42 %.

Surface : **14 213 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **19 158 000 €**

Au 31/12/2022, la SCPI Épargne Foncière détient 30,00 % de la SCI LF Wellcome.

Signature : **12/07/2022**

BUREAUX



21000 DIJON RUE DU 5^E RÉGIMENT DES TIRAILLEURS MAROCAINS

Cette acquisition porte sur une résidence services seniors de 120 logements acquise en VEFA, localisée au sein de la ville de Dijon, dans l'Ecoquartier de l'Arsenal en plein développement. Ce secteur est très accessible avec la proximité de l'A38 reliant l'A6 en provenance de Paris et de la station de Tramway Bourroches de la ligne 2 située à 250 m. La gare SNCF de Dijon se situe à 4 stations en Tramway du projet. La résidence offrira de nombreux services (relais santé, piscine, restaurant, cinéma, bibliothèque...) et vise les certifications NF Habitat HQE TRÈS PERFORMANT et BIODIVERCITY Etiquette AABC. Cet actif est pré-loué via un BEFA pour 12 ans ferme. Il a été acquis pour 23,8 M€ AEM⁽¹⁾ et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 39,29 %.

Surface : **2 126 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **1 800 000 €**

Au 31/12/2022, la SCPI Épargne Foncière détient 30,29 % de l'OPPCI LF Immo Générations.

Signature : **20/09/2022**

SANTÉ



92800 PUTEAUX CAMPUS CYBER – 5/7 RUE BELLINI

Il s'agit d'un immeuble de bureaux situé à la Défense, 1^{er} quartier d'affaires européen, sur les bords de Seine de la commune de Puteaux. Il est facile d'accès avec la station de métro ligne 1 « Esplanade de la Défense » à 200 m et la proximité du hub de transports de la Défense : RER A, Transilien L et U, tramway T2. C'est un immeuble de 26 447 m², élevé en R+13 sur 5 niveaux de sous-sol. Il est conçu autour de plateaux de 18 m, avec 2,70 m de hauteur libre et propose de nombreux services : sky bar, showroom et un concept de restauration. L'immeuble possède des emplacements vélos et des bornes de recharges électriques. Il est très efficient sur le plan environnemental et possède les labels et certifications suivantes : NF HQE Exceptionnel, Effinergie +, Wiredscore Platinum, BREEAM Excellent, Well Silver et une performance énergétique équivalente à la RT 2012 moins 41 %.

Le « Campus Cyber » est entièrement loué à la SAS Campus Cyber composée à 45 % de l'État Français (via l'APE, l'Agence des Participations de l'État) et à 55 % de grands groupes privés (Orange Cyber Défense, Bull, Capgemini, Thales, Sopra Steria, Wavestone...). Cet actif a été acquis pour 322,7 M€ AEM⁽¹⁾ et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 21,64 %.

Surface : **26 447 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **142 765 545 €**

Au 31/12/2022, la SCPI Épargne Foncière détient 56,00 % de la SCI LF Campus Cyber.

Signature : **29/07/2022**

BUREAUX



34000 MONTPELLIER 954, RUE JEAN MERMOZ

Cette acquisition porte sur un immeuble dédié au coliving et coworking situé dans le centre-ville de Montpellier à seulement 2 min en tramway de l'émblématique « Place de la Comédie » et à 15 min en transport de la zone de bureaux Le Millénaire.

Sur 3 259 m² sont répartis : 75 logements, 120 postes de travail, une salle de sport, un restaurant, une cuisine commune et une conciergerie. Cet actif possède également 68 places de stationnement souterrain.

Il est 100 % loué à The Babel Community, pionnier du coliving en France, pour 11 ans et 11 mois ferme. Cet actif a été acquis pour 15,8 M€ AEM⁽¹⁾.

Surface : **3 259 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **4 820 000 €**

Au 31/12/2022, la SCPI Épargne Foncière détient 30,29 % de l'OPPCI LF Immo Générations.

Signature : **22/12/2022**

PORTEFEUILLE GRAND FRAIS

Ce portefeuille comporte 38 magasins Grand Frais totalisant une surface utile globale de 74 956 m², dont 33 026 m² de surface de vente.

Les implantations ont été choisies avec soin dans le but de capter les clients des distributeurs traditionnels (la majorité des actifs disposent d'une locomotive à moins de 5 minutes). La desserte routière est aussi un critère important dans l'implantation des Grand Frais apportant ainsi une facilité et une rapidité d'accès (la plupart des actifs se situent à moins d'un kilomètre d'une route nationale ou d'une autoroute).

L'ensemble des actifs est loué à l'enseigne alimentaire Grand Frais. Le concept Grand Frais repose sur la réunion de différents secteurs de l'alimentaire dans un même lieu : fruits et légumes, épicerie, fromagerie, boucherie et poissonnerie. Ce portefeuille a été acquis pour 190,5 M€ AEM⁽¹⁾ et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 24,1 %.

Surface : **74 956 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **94 977 944 €**

Au 31/12/2022, la SCPI Épargne Foncière détient 70,00 % de l'OPPCI Fresh Invest Real Estate.

Signature : **16/12/2022**

COMMERCES



COLIVING



⁽¹⁾ AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).



3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

INVESTISSEMENTS VIA SCI À L'ÉTRANGER

MANCHESTER – ROYAUME-UNI 101 BARBIROLI SQUARE, M2 3BG

Cet immeuble de bureaux est localisé dans le quartier tertiaire de Saint Peter's Square au cœur du centre-ville de Manchester, deuxième métropole d'Angleterre. L'immeuble bénéficie de deux arrêts du réseau Metrolink à moins de 500 mètres, Saint-Peter's Square et Deansgate-Castlefield, ce dernier étant un des principaux hubs de transport de la ville. Les gares ferroviaires de Deansgate et Oxford Road sont à moins de 5 minutes à pied et les gares de Piccadilly et Victoria sont à 5 minutes en tramway (Metrolink).

Restructuré en 2018, comprenant l'installation d'un système GTB, de pompes à chaleur, d'un faux-plancher, de terrasses accessibles et d'un local, vélo, le bâtiment offre des bureaux de première qualité en R+6 avec 68 places de parking sur deux niveaux en infrastructure. Des travaux d'aménagement intérieur importants viennent également d'être réalisés dans le cadre de l'implantation du gouvernement anglais sur les plateaux supérieurs.

L'actif développe une surface de 8 161 m², il a été acquis pour 58,9 M€ AEM⁽¹⁾ et est entièrement loué à deux locataires.

Surface : **8 161 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **13 430 841 €**

Au 31/12/2022, la SCPI Épargne Foncière détient 19,76 % de la SCI LF UK Office.

Signature : **20/12/2022.**

BUREAUX



LONDRES – ROYAUME-UNI 111 CANNON STREET

L'immeuble se trouve au cœur de la City de Londres, à 185 m de la Banque d'Angleterre, en face de la gare de Cannon Street et à 600 m de la Cathédrale Saint-Paul. Le bâtiment a été construit en 2018. L'immeuble est classé EPC 'A', Breeam « Excellent » et dispose de nombreux services pour les salariés ainsi que plusieurs terrasses. Cet immeuble a été acquis pour 34,7 M€ AEM⁽¹⁾ et est loué à 6 locataires avec une durée résiduelle ferme des baux de 4,1 ans.

Surface : **1 706 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **35 782 382 €**

Au 31/12/2022, la SCPI Épargne Foncière détient 19,76 % de la SCI LF UK Office.

Signature : **31/05/2022**

BUREAUX



INVESTISSEMENT RÉALISÉ VIA UNE SCI DÉTENUE PAR ÉPARGNE FONCIÈRE

En 2022, la SCI LF UK Germany Office 2, détenue à 19,11 % par Épargne Foncière, a réalisé l'acquisition décrite ci-dessous. Votre SCPI n'a pas participé au financement de cette acquisition mais devient donc indirectement propriétaire de cet actif.

NUREMBERG – ALLEMAGNE HANSASTRASSE 33

L'immeuble se situe au sud-ouest de Nuremberg, où de nombreux commerces et des sociétés telles que Bosch et ThyssenKrupp sont implantés. L'actif bénéficie d'une excellente desserte avec la gare centrale de Nuremberg à 13 minutes par l'U Bahn 2 et à 1 minute de l'accès à l'A73. La surface globale de l'actif est de 4 810 m² en R+5 offrant des plateaux lumineux d'environ 850 m² avec un showroom au RDC. Livré en 2020, il est certifié DGNB Gold et bénéficie d'une excellente performance énergétique. Il est loué à un monolocatier, Kiveda Holding GmbH, dont le nom commercial est Küchen, un fabricant allemand de cuisines dans le cadre d'un bail ferme avec une durée résiduelle du bail de 8,8 ans. Cet actif a été acquis pour 20,9 M€ AEM⁽¹⁾.

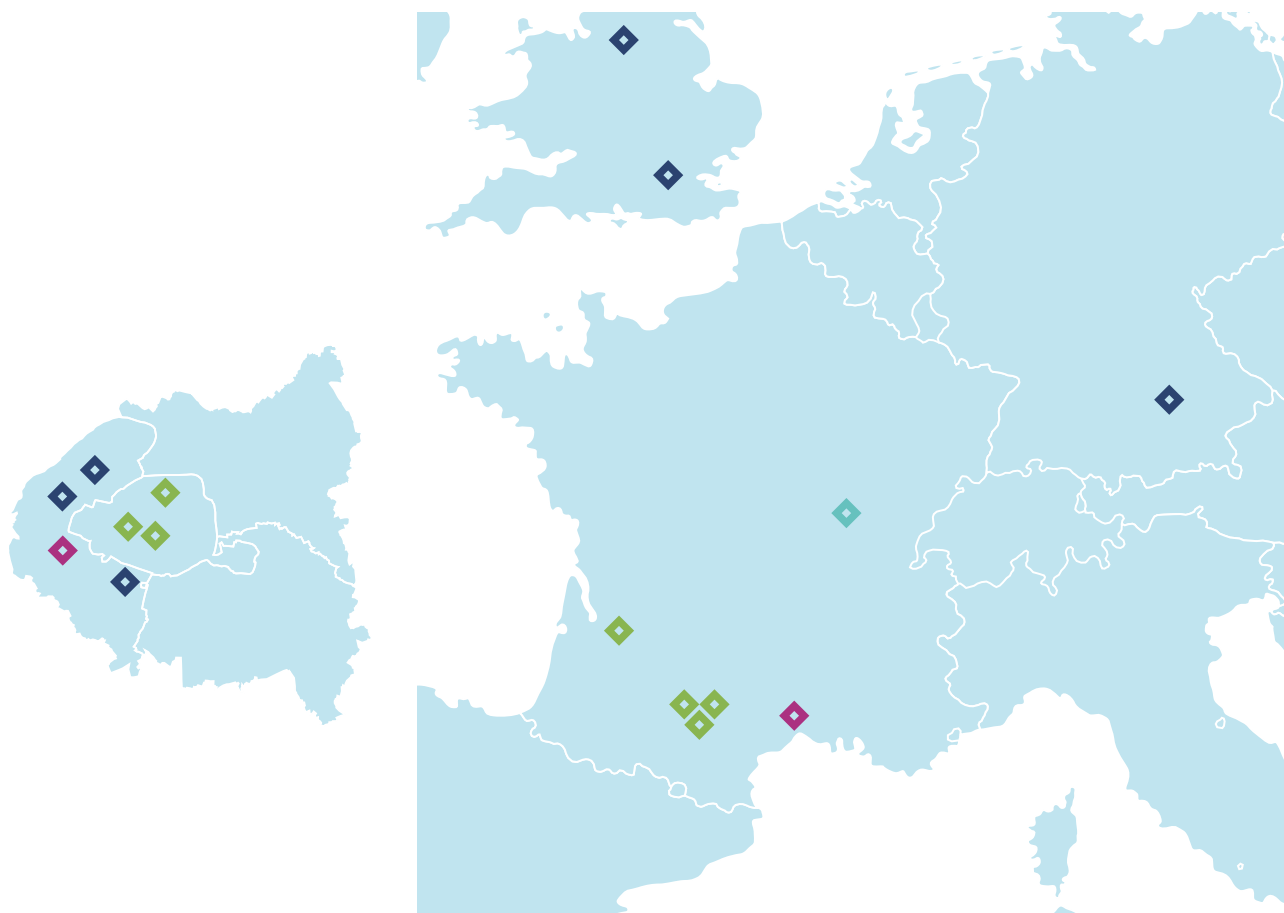
Surface : **4 810 m²**

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

Au 31/12/2022, la SCPI Épargne Foncière détient 19,11 % de la SCI LF Germany Office 2.

Signature : **08/09/2022**

BUREAUX



⁽¹⁾ AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).



3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, Épargne Foncière a réalisé un plan d'arbitrages de 26 actifs pour un montant total de près de 189,4 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI ⁽¹⁾ (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI ⁽¹⁾	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2021 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2021 (euros)	Prix de cession brut (euros)
27/01/22	Carrefour Market 168 rue d'Amage - 72000 LE MANS	COM	100	-	-	27/12/11	145 000	170 000	170 000
31/01/22	Carrefour Market Rue Louis Desprez 10200 BAR-SUR-AUBE	COM	100	5 157	-	27/12/11	1 695 906	1 660 000	1 680 000
31/01/22	Carrefour Market 51 rue de la République 03630 DÉSERTINES	COM	100	2 792	76	27/12/11	1 623 466	1 585 000	1 580 000
31/01/22	Carrefour Market 27 rue de Chauny - 80400 HAM	COM	100	4 878	-	27/12/11	2 918 165	1 800 000	1 760 000
31/03/22	1 place du Général Leclerc 94130 SAINT-MANDÉ	COM	100	101	-	26/07/07	513 915	520 000	533 363
31/03/22	200 boulevard de Créteil 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	COM	100	241	-	26/07/07	648 669	650 000	673 216
31/03/22	7 rue Marceau - 78210 SAINT-CYR L'ÉCOLE	COM	100	64	-	26/07/07	296 400	185 000	192 001
31/03/22	9 rue Voltaire 92250 LA GARENNE-COLOMBES	COM	100	131	-	05/05/00	591 754	630 000	653 841
31/03/22	60 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny - 94410 SAINT-MAURICE	COM	100	235	-	26/07/07	1 081 658	1 090 000	1 122 590
05/04/22	Avenue de la Maillé ZAC du Port Sec 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	100	2 504	2 504	12/09/95	913 858	760 000	750 000
25/04/22	10 rue Hubble 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	BUR	100	557	557	24/10/12	1 353 274	1 225 000	1 350 000
06/05/22	24 boulevard du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	SANTÉ	100	3 723	3 723	19/12/68	5 498 962	12 220 000	20 500 000
18/05/22	Domaine de Pissaloup - Bât. C Avenue Jean d'Alembert 78990 ÉLANCOURT	ACT	100	1 204	-	01/03/04	1 338 063	1 455 000	2 000 000
24/05/22	Parc d'activité Grande Plaine 2 impasse Henri Pitot - 31500 TOULOUSE	BUR	100	1 901	-	26/07/00	2 112 094	2 800 000	3 331 200
15/06/22	Haut Lévêque - Bât. B31 26 ter avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	BUR	100	1 180	1 180	17/12/07	1 534 274	1 535 000	1 550 000
30/06/22	Le Décisium - Bât. A2 1 rue du Mahatma Gandhi 13080 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100	1 127	-	04/07/94	1 754 603	2 000 000	2 733 200
14/09/22	Le Cargo - Lot B2 4 rue du Wattman - 44700 ORVAULT	BUR	100	1 229	964	20/06/68	1 558 510	1 645 000	1 850 000
22/09/22	280 allée des Hetres - 69760 LIMONEST	BUR	100	1 508	-	31/05/90	1 502 495	2 100 000	2 440 000
07/10/22	6 rue Roger Camboulives 31100 TOULOUSE	BUR	100	2 538	1 098	04/07/02	3 568 344	4 100 000	5 654 000
27/10/22	Centre Commercial Les Louvrais Rue Henri Dunant - 95300 PONTOISE	COM	100	2 641	2 641	20/06/68	952 806	1 500 000	2 600 000
28/10/22	Le Président - 7 ^e étage 40-42 avenue G. Pompidou - 69003 LYON	BUR	100	276	-	15/12/99	512 418	750 000	994 994
28/10/22	Le Président - 1 ^{er} , 2 ^e et 6 ^e étages 40-42 avenue G. Pompidou - 69003 LYON	BUR	100	1 151	176	11/01/99	2 526 613	3 245 000	4 305 006
13/12/22	Boulevard de l'Europe 55100 HAUDAINVILLE	COM	100	1 750	-	18/07/00	1 186 546	1 600 000	1 650 000
14/12/22	Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	BUR	55	8 760	-	25/07/13	54 423 261	65 373 000	61 545 000
15/12/22	91 boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS	BUR	80	5 045	5 045	08/12/16	46 222 233	49 200 000	64 820 736
22/12/22	181-193 cours du Médoc 33000 BORDEAUX	BUR	100	1 072	-	19/03/98	2 669 243	2 715 000	3 000 000
Total général				51 767	17 965		139 142 532	162 513 000	189 439 147

⁽¹⁾ Quote-part détenue par la SCPI.

GESTION LOCATIVE

RELOCATION, RÉSORPTION DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS SIGNÉS EN 2022

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concernée (m ²)	Surface concernée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Location	Basalt - 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr 69009 LYON	BUR	9 508	5 289	5 289 100 %	01/2022	AGICAP : bail commercial 3/6/9 ans
Location	Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 848	2 107	2 107 100 %	02/2022 04/2022 10/2022	675 m ² OSMOS GROUP : bail commercial 3/6/9 ans, 552 m ² VERESCENCE France : bail commercial 3/6/9 ans, 880 m ² VATECH GLOBAL FRANCE : bail commercial 6/9 ans.
Maintien Extension Location	Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	23 474	6 753	3 039 45 %	01/2022 01/2022 03/2022 05/2022 07/2023	310 m ² POLTRONESOFA : bail 3/6/9 ans, 1 416 m ² BCA EXPERTISE : nouveau bail commercial 9 ans, 310 m ² SERENEST ENTREPRISE : extension au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans, 212 m ² IMOPEL : bail commercial 3/6/9 ans, 731 m ² TELEPERFORMANCE : maintien partiel, bail commercial 4/9 ans.
Renégociation	Le Cap Lendit - 1-7 place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS	BUR	11 811	9 992	2 498 25 %	07/2022	ÉTABLISSEMENT PUBLIC S.N.C.F : Nouveau bail commercial 6/9 ans.
Location	Le Print - 6-6 bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	BUR	8 398	1 386	1 386 100 %	04/2022	EFI : bail commercial 6/9 ans.
Renouvellement	Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier - 31 300 TOULOUSE	BUR	5 866	5 866	1 760 30 %	07/2022	ALTEN : avenant de renouvellement 3/6/9 ans.
Location	Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	BUR	6 783	4 826	724 15 %	03/2022 04/2022 07/2022 09/2022	112 m ² CARTE BLANCHE PARTENAIRES : bail commercial 9 ans, 194 m ² GIE MARBEUF : bail commercial 6/9 ans, 282 m ² HIPTOWN EXPLOITATION : 2 baux, 136 m ² HAPNN : bail commercial 4/9 ans.
Renouvellement	La Coupole - 100-104 boulevard du Montparnasse - 75014 PARIS	BUR	5 757	797	797 100 %	11/2022	TLD GROUP : avenant de renouvellement 3/9 ans.
Location Extension	Cap 9 31 rue Gorge de Loup 69009 LYON	BUR	7 139	2 469	2 469 100 %	04/2022 05/2022	601 m ² E.MAGINEURS : bail commercial 3/6/9 ans, 1 341 m ² MABLINK BIOSCIENCE : bail commercial 6/10 ans puis extension de 527 m ² en 09/2022.
Location Renouvellement	Le Chanzy 18 Avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON-LE-PONT	BUR	4 538	1 169	1 169 100 %	09/2022	866 m ² MEDIALLIANCE GRAPHIC : bail commercial 6/10 ans, 303 m ² CIBAL : renouvellement du bail 3/6/9 ans.
Location	Maillot 2000 - 2 ^e et 3 ^e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	BUR	2 142	483	483 100 %	12/2022	GALLAGHER RE : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Le Malesherbes - 102 à 116 rue Victor Hugo - 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	761	381 50 %	04/2022 10/2022	263 m ² ASSERCAR : bail commercial 6/9 ans, 118 m ² ZAK & CO : bail commercial 3/9 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Renégociation Renouvellement	Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	BUR	11 433	11 360	2 840 25 %	06/2022 10/2022	491 m ² SECAFI : nouveau bail 3/6/9 ans, 2 349 m ² ÉTABLISSEMENT DE L'ARS : nouveau bail civil 9 ans.
Maintien partiel	Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	BUR	20 590	4 105	2 422 59 %	08/2022 09/2022 09/2022	182 m ² 7 SENSING SOFTWARE : bail commercial 3/6/9 ans, 1 959 m ² COFRAC : nouveau bail réduit de 241 m ² , 281 m ² CAP INGELEC : bail commercial 6/9 ans.
Maintien en place	Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	4 498	1 768 39,30 %	12/2022	SOGEPROM : renonce à son congé et se maintient en place.
Renouvellement Location	Equinox 129 rue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	2 664	666 25 %	04/2022 08/2022 12/2022	124 m ² BOUVIGUES : renouvellement 3/6/9 ans, 126 m ² KAIZEN SOLUTIONS : bail commercial 3/6/9 ans, 270 m ² AXERIA IARD : bail commercial 6/9 ans, 146 m ² TENNAXIA : bail commercial 6/9 ans.
Location	Koivistokade 60-82 NL 1076 EL AMSTERDAM	BUR	4 811	1 165	583 50 %	01/2022 02/2022 04/2022 06/2022	91 m ² RAINS : bail commercial 5 ans, 230 m ² CONTENTOO BV : bail commercial 5 ans, 180 m ² VILLAIN STUDIO : bail commercial 5 ans, 82 m ² OGURY : bail commercial 5 ans.
Location	2 semple Street GB EH3 8BL EDINBURGH	BUR	4 218	682	135 19,76 %	07/2022	DWF Group PLC : bail commercial 10 ans.
Location	Primavera - Breite strasse 47-53 D 23552 LUBECK	BUR	5 997	639	111 17,32 %	09/2022	Sostrene Grene (Hilmer 3 GmbH).

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.



3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2022

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée de l'immeuble (m ²)	Surface libérée GP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	BUR	6 306	6 306	5 045 80 %	12/2021	ORANGE (avant restructuration). Actif cédé en 12/2022.
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	20 977	6 293 30 %	12/2021	VINCI RUEIL GESTION (2 baux). Restructuration.
4-4 bis rue Ventadour 75001 PARIS	BUR	852	800	800 100 %	05/2022	SATT LUTECH
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISON-ALFORT	BUR	8 545	469	469 100 %	03/2022 05/2022 11/2022	273 m ² ALLIANZ VIE, 726 m ² LGL France, 410 m ² NEOLYNK.
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 217	5 961	894 15 %	12/2021	PIERRE FABRE avant restructuration
400 promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 594	1 459	1 167 80 %	03/2022	Congé de EY SERVICES France. Locaux repris partiellement pas SKINNATE.
46-52 rue Albert 75013 PARIS	BUR	11 267	747	747 100 %	01/2022	SOCIETE CENTREON
Dessous des Berges 58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	9 504	833	833 100 %	10/2022	BACHMANN RDS
Cap 9 31 rue Gorge de Loup 69009 LYON	BUR	7 139	1 216	1 216 100 %	07/2022	LOCAPOSTE
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 103	3 008	902 30 %	11/2022	THALES
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	9 380 30,99 %	11/2022	Départ de PORSCHE au 30/11/2022. Flux sécurisé jusque fin 2024.
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	5 509	2 165 39,30 %	12/2022	GENEGIS I (Groupe Société Générale)
Le Prisme 146 à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 359	4 467	3 306 74 %	09/2022	IDEX
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	BUR	38 623	914	585 64 %	06/2022	Résiliation partielle de l'AFPA et maintien sur 14 147 m ² (au global 100%)

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2022, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 100 528 m² (88 648 m² fin 2021) et se répartissent comme suit :

Paris	14 459	14 %
Île-de-France	45 782	46 %
Région	24 957	25 %
Europe	15 330	15 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2022 un loyer potentiel de 21,2 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2022 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
Le Gavroche 190 rue Championnet 75018 PARIS	BUR	5 328	5 328	5 328 100 %	Travaux achevés en mars 2022. Très belles prestations avec roof top. Outils de communication déployés y compris MARKETING SUITE. Signature du bail pour la totalité au 1T 2023. Offre Wellcome by La Française ⁽²⁾ .
Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 848	4 247	4 247 100 %	Mandat en cours sur les étages vacants. Signature d'un bail sur 198 m ² en bail agile ⁽²⁾ . Des visites sont en cours.
Plaine Espace 13-15 avenue de la Métallurgie 93200 SAINT-DENIS	BUR	6 364	5 187	5 187 100 %	Contact en cours pour 707 m ² en bail agile.
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	9 009	4 234 47 %	Projet de restructuration validé. Livraison prévue en 2024 pour la partie vacante.
Dessous des Berges 58 A rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	BUR	9 504	2 480	2 480 100 %	Plusieurs contacts en cours.
Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr - 69009 LYON	BUR	9 508	3 130	3 130 100 %	Commercialisation pour le solde des surfaces vacantes en cours.
Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	BUR	13 042	3 435	3 435 100 %	Commercialisation des surfaces à la division pour répondre à l'évolution de la demande. Offre Wellcome by La Française ⁽²⁾ . Un contact pour la location de 1 154 m ² de bureaux.
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 prévu en 2023.
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnauld - 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	10 990	550 5 %	Contacts en cours avec plusieurs sociétés. Stratégie multilocataire.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Le Prisme 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 358	5 105	3 778 74 %	Travaux de remise en état locatif.
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	9 380 30,99 %	Actif en cours de repositionnement en vue d'une relocation multilocataire.
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnauld - 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	5 872	2 308 39,30 %	Contact en cours pour 657 m ² en bail agile ⁽²⁾ . Extension en cours sur 237 m ² avec le locataire ECOSYSTEM.
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	BUR	8 695	8 581	2 659 30,99 %	Commercialisation et repositionnement en cours. Signature d'un bail sur le RDC et 1 ^{er} étage sur 1 207 m ² - effet 1T 2023. Négociation en cours pour le solde des surfaces vacantes.
Wellcome 172-174 boulevard Camelinat - 92240 MALAKOFF	BUR	14 257	4 105	1 232 30 %	Garantie locative en cours.
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 D 60323 FRANKFURT-AM-MAIN	BUR	6 730	6 730	2 085 30,99 %	Signature avec SLEEVES-UP - effet 02/2023 pour 6 mois sur 656 m ² (100 %) (82 €/m ²). Bail longue durée en cours de négociation sur 861 m ² (100 %). Repositionnement en actif multilocataire.
Equinox 129 avenue Felix Faure 69000 LYON	BUR	10 207	3 258	815 25 %	Des visites et des contacts en cours. Stratégie de relocation à la division. Offre Wellcome by La Française ⁽²⁾ .
Le Colombia 64 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES	BUR	10 178	1 268	697 55 %	En cours de commercialisation. Reste un petit lot au RDC et un au 1 ^{er} soit 1 268 m ² (100 %).
Dont actifs en restructuration					
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	26 819	8 046 30 %	Libération Vinci Construction le 31/12/2021. Contrat de promotion immobilière signé le 7/05/2021. Démolition achevée. Travaux neufs en cours pour une livraison prévue au 1 ^{er} trimestre 2025.
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 267	5 950	893 15 %	Libération Pierre Fabre le 31/12/2021. Contrat de promotion immobilière signé le 14/12/2021. Restructuration lourde en cours pour une livraison prévue au 2 ^e trimestre 2024.
15 rue Musset 75016 PARIS	BUR	508	508	508 100 %	Libération le 31/12/2018. Permis de construire obtenu en 11/2021 et travaux de rénovation lourde réalisés en 2021-22 pour une livraison le 16/02/2023.

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

⁽²⁾ Découvrez l'offre Wellcome By La Française : <https://wellcome-la-francaise.com/>.



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 31/12/2022 au 29/06/2023) portent sur 40 751 m², soit 3,42 % de la surface en exploitation (1 190 672 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	7 966	4 939 62 %	05/2023	2 728 m ² MARGINAN, 2 211 m ² TRANSCOVO, Définition de la stratégie des travaux en cours.
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	4 490	4 490	4 490 100 %	12/2022	GENEGIS I. Réflexion sur la valorisation de l'actif.
Ô'Saône 4 quai des Étroits 69005 LYON	BUR	10 325	5 228	5 228 100 %	05/2023	INETUM.
49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 847	1 760	1 760 100 %	06/2023	OPTORG.
Le Sadena 34 à 36 bis rue antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	BUR	13 042	2 612	2 612 100 %	05/2023	SUEZ RV CSP.
50 Champs Élysées 75008 PARIS	BUR	1 711	990	990 100 %	03/2022 04/2023	495 m ² GAUMONT : rénovation du plateau prévue pour relocation. 495 m ² NEONN : congé confirmé.
1047 route des Dolines 06560 VALBONNE	BUR	3 906	1 314	1 314 100 %	02/2023	ROBERT BOSCH : départ différé de fin septembre à fin février 2023. Rénovation prévue avant relocation.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Le Jazz 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	7 529	7 318	5 415 74 %	02/2023	MANUFACTURE MICHELIN : travaux de remise en état locatif en cours de lancement.
Axialys 1 et 2 276/275 avenue du Président Wilson 3200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	24 324	13 507	3 782 28 %	04/2023	DGI : maintien en place signé aux mêmes conditions 3/6/9 ans.
Muiderstraat 1-9 Rapenburgerstraat 175-179 NL 1007 KE AMSTERDAM	BUR	2 731	2 731	1 366 50 %	01/2023	BAXTER BUILDING : fin du contrat en cours, le locataire repart pour un bail de 10 ans.
Laimer Atrium 314 Landberger Straße D 80687 MUNICH	BUR	14 250	1 795	556 30,98 %	12/2022	Départ de SALT SOLUTION. Bail signé avec SLEEVES UP pour 03/2023 sur 782 m ² (100 %).
Danzigerkade 16 NL 1013 AP AMSTERDAM	BUR	6 813	1 107	554 50 %	01/2023	EUROP WATCH : renouvellement en cours de finalisation pour 5 années supplémentaires.

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice une reprise de la provision a été réalisée pour 1 471 588,63 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 220 669,38 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 1 250 919,25 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour créances douteuses s'établit à 3 751 763,79 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significative, il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Castorama (rue des Arpents, ZAC des Brateaux à Villabe 91100) qui a fait l'objet en 2022 d'une 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 787 300 euros actualisée en décembre 2022 et intégrant le différentiel de loyers depuis 2020 ainsi que la taxe ordure ménagère depuis 2017.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise significative il convient d'évoquer le dossier Décathlon (Place Tellier à Valence 26000), au sujet de la fixation de l'indemnité d'occupation due par le locataire. Par jugement du 12 juillet 2022, le juge a fixé l'indemnité d'occupation à la somme de 314 000 euros et condamné en conséquence la SCPI Épargne Foncière au remboursement du trop-perçu au titre des loyers pour 371 000 euros. Le règlement a été fait et la SCPI a interjeté appel de la décision.

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.

2022

En euros

Travaux réalisés	25 983 424,91
Provisions pour travaux au 31 décembre	5 843 765,17

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
49-51 quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Création d'un système de contrôle d'accès et d'un système de vidéosurveillance sur la tour, mise en place de sous-compteur, installation du WIFI et mise en place de flash dans les sanitaires	173 563,51
100-104 boulevard du Montparnasse	PARIS	Aménagement zone jardin et espaces verts privatifs	168 552,74
46 rue Albert	PARIS	Complément création d'un local vélos et local de tri	104 480,61
8 rue Sainte-Barbe	MARSEILLE	Rénovation hall, paliers d'étage et sanitaires R+4 et R+5	90 437,64
15 rue Jean Jaurès	PUTEAUX	Mise en place d'un nouveau système de contrôle d'accès et caméras de surveillance, mise en place de sous-compteur et installation du WIFI	85 285,03

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
190 rue Championnet	PARIS	Restructuration	4 382 750,39
15 rue de Musset	PARIS	Restructuration	1 662 034,41
45 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration	1 084 253,85
199 rue Championnet	PARIS	Restructuration	839 678,37
1 rue George Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Restructuration	704 289,83

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 des lots vacants R+7, R+8, Demi plateau R+9 y compris hall principal et hall coursive. Travaux RIE et quote-part travaux Auditorium et Salles polyvalentes	1 725 153,05
100-104 boulevard du Montparnasse	PARIS	Remise en état R+1 Ex IPEMED, R+5 Ex DATHIM et participation aux travaux de NEWTON SQUARE	824 985,65
58 rue Pierre Charron	PARIS	Remise en état R+4 Ex EVERMAPS et participation aux travaux de HOTTINGUER FINANCE	373 863,65
107-109 boulevard Vivier Merle	LYON	Remise en état lots Ex CARSAT et participation aux travaux de CIBAIL COVEA	221 067,33
25 rue de la Plaine	PARIS	Remise en état R+3 Ex MAS ROCHER	194 284,51

TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
58 A rue du Dessous des Berges	PARIS	Appel de fonds syndic rénovation étanchéité toiture terrasse	200 837,51
49-51 quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Réfection étanchéité de la terrasse	117 858,84
4-4 bis rue Ventadour	PARIS	Repérage amiante avant travaux remise en état, désamiantage	80 891,57
9006 avenue de la Foulée	NANTEUIL-LES-MEAUX	Ravalement de façades	65 537,26
16 rue de Tournai	LILLE	Étude structurelle afin de déterminer la charge au sol au RDC Ex FLUNCH, audit de performance énergétique et retrait amiante au R+1 Ex. PIXEO	63 301,62



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 et réfection de la coursive	371 583,63
15 rue Jean Jaurès	PUTEAUX	Travaux de remise en état du parking	125 840,67
34-34 bis et 36 rue Antoine Primat	VILLEURBANNE	Agencements extérieurs	55 447,54
48 rue Albert Dhalenne	SAINT-OUEN	Nettoyage des façades de la cour intérieure et travaux de cuvelage des fosses ascenseurs	54 114,18
11 rue du Perche	PARIS	Appel de fonds syndic ravalement	54 100,38

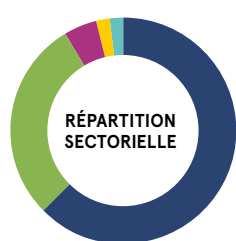
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Épargne Foncière s'élève au 31 décembre 2022 à 5 663 861 996 euros, dont 3 361 555 380 euros d'actifs détenus en direct et 2 302 306 616 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 hausse de 0,66 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022

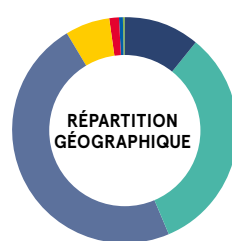
Au 31 décembre 2022, la surface du patrimoine d'Épargne Foncière détient une superficie acquise (VEFA inclus) 1 208 368 m².

Répartition par nature de locaux



Bureaux	62,76 %
Commerces	28,83 %
Hôtels, tourisme et loisirs	4,64 %
Logistique et locaux d'activités	1,99 %
Santé et éducation	1,78 %

Répartition géographique



Paris	11,08 %	Allemagne	6,64 %
Île-de-France	32,60 %	Pays-Bas	1,39 %
Régions	47,72 %	Royaume-Uni	0,36 %
		Irlande	0,21 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022⁽¹⁾

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	934 733 861,72	262 095 000,00	79 510 000,00		4 485 000,00	1 280 823 861,72	22,61 %
Île-de-France	1 949 194 415,95	226 456 037,21	20 125 000,00	12 075 000,00	46 072 628,57	2 253 923 081,73	39,79 %
Régions	893 424 171,76	502 009 181,96	149 258 469,68	14 550 000,00	36 942 029,60	1 596 183 852,99	28,18 %
Allemagne	322 438 681,65	25 185 301,06	33 830 522,33			381 454 505,04	6,73 %
Irlande	27 668 020,45					27 668 020,45	0,49 %
Pays-Bas	86 230 000,00					86 230 000,00	1,52 %
Royaume-Uni	37 578 674,33					37 578 674,33	0,66 %
Total €	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	
Total 2021	4 118 106 960,38	820 956 905,91	243 331 556,38	25 515 000,00	88 352 962,30	5 296 263 384,97	
Total %	75,06 %	17,93 %	4,99 %	0,47 %	1,54 %		100,00 %

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

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

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	247 193,98	104 354,05	11 677,33	12 153,57	375 378,93
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 747 718 740,03	355 353 713,53	45 986 365,30	44 925 859,71	2 193 984 678,58
Valeurs estimées du patrimoine	1 819 431 514,25	388 462 451,38	48 193 992,01	46 218 658,17	2 302 306 615,81

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022 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 %	1 401,08
Dettes et engagements	17,27 %	967,92
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 5,1 ans)	15,90 %	890,98
- dont emprunts court terme	0,60 %	33,64
- dont opérations immobilières en VEFA	0,77 %	43,30

GARANTIES

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

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

LEVIER AIFM

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute⁽¹⁾, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 115 % de la valeur des actifs.

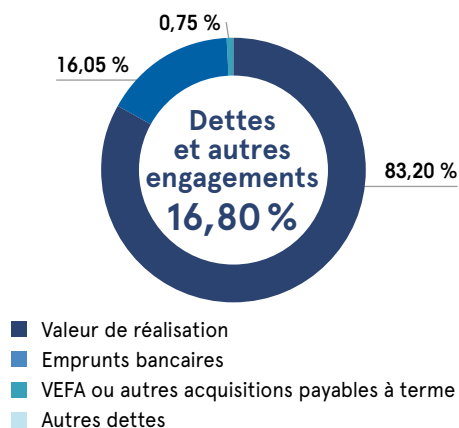
⁽¹⁾ Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :

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

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2022 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	(140 000 000,00)	(784 621 125,77)	(924 621 125,77)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI ÉPARGNE FONCIÈRE

Les valeurs d'expertises, favorablement orientées en fin d'année 2021, ont conduit la société de gestion à augmenter le prix de part d'Épargne Foncière. Ainsi, depuis le 1^{er} mars 2022, le prix de souscription de la SCPI est de 835 euros, soit une augmentation de 0,97 %.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous vous informons que la SCPI étant classée article 9 du Règlement SFDR, il a été inséré dans la note d'information, au 1^{er} janvier 2023, une annexe RTS.

Par ailleurs, le document d'informations clés de la SCPI a été mis à jour au 1^{er} janvier 2023 conformément au Règlement Délégué (UE) 2017/653 de la Commission du 8 mars 2017.



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.

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 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des

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

La politique de rémunération a été revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

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



5 / POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

LA FRANÇAISE, INVESTISSEUR RESPONSABLE

En tant que gestionnaire d'actifs engagé et responsable, le développement durable est au cœur de notre vision.

Nous bâtissons notre stratégie sur une approche durable de l'investissement et de la gestion favorisant la résilience de nos actifs immobiliers et protégeant ainsi la valeur pour tous sur le long terme.

Notre démarche se fonde sur le respect des Accords de Paris pour limiter le réchauffement climatique et viser la neutralité carbone en France à l'horizon 2050 en lien avec la Stratégie Nationale Bas Carbone. Nous mettons en œuvre une méthodologie exigeante d'alignement des émissions de CO₂ avec des trajectoires de décarbonation 1,5°C. Et nous agissons en faveur du climat au cours de toutes nos phases d'intervention selon une approche hiérarchisée : ÉVITER, RÉDUIRE et COMPENSER les émissions de CO₂.

Nous veillons, par ailleurs, à réduire les pressions et impacts sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels, par une politique de gestion des espaces verts « zéro phyto » et par une restauration de la biodiversité.

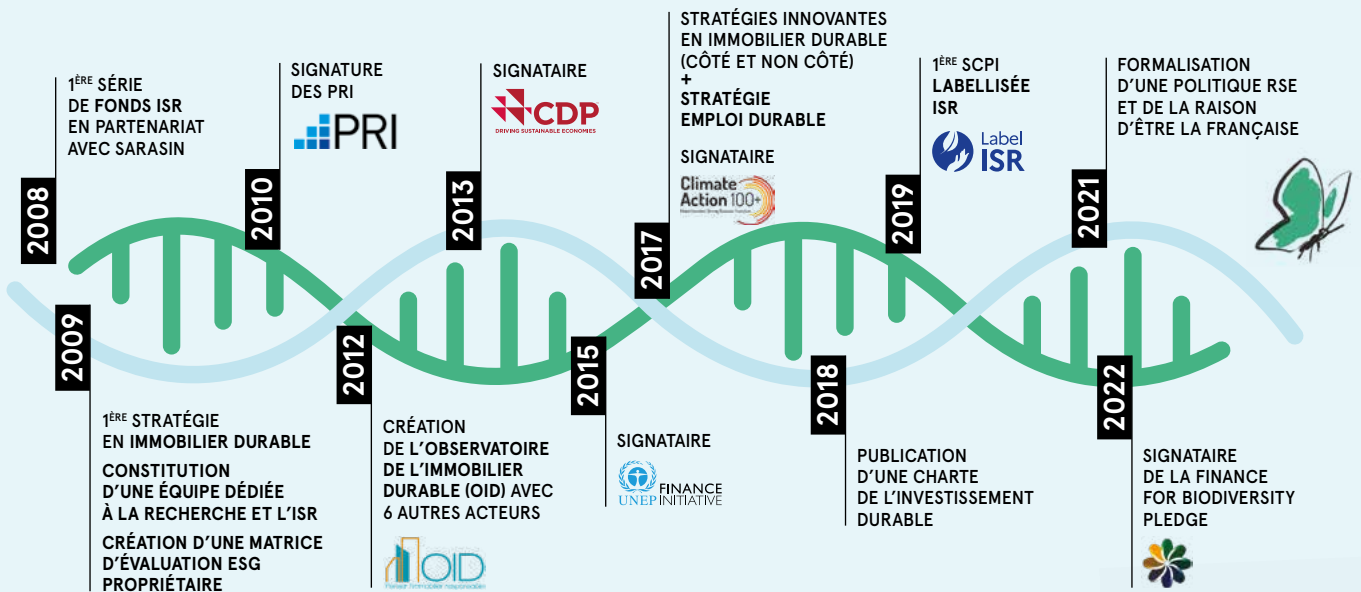
Résolument engagée, La Française Real Estate Managers a pour ambition d'atteindre 3 ODD (objectifs de développement durable) en participant à :

- L'atténuation du changement climatique ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La lutte pour préserver la biodiversité.



UN ADN EXTRA-FINANCIER DE PRÈS DE 15 ANS

Depuis 15 ans, La Française Real Estate Managers est un véritable laboratoire d'expérimentation pour le monde de demain.



Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions. Photos non contractuelles.

UNE MÉTHODOLOGIE PORTÉE PAR DES INITIATIVES CONCRÈTES

L'horizon temporel se resserre. Les impacts du changement climatique s'accroissent. Alors que ces enjeux pouvaient apparaître de long terme pour beaucoup d'acteurs il y a encore quelques années, ils s'inscrivent désormais dans un horizon compatible avec l'horizon de détention des actifs immobiliers. La résilience des actifs immobiliers doit s'anticiper. La philosophie d'investissement de La Française est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue de leur positionnement responsable. Cette politique a certes un coût, mais si les actions sont réalisées progressivement aux moments opportuns pour chacun des actifs, ce coût reste marginal comparé à la perte de valorisation et de liquidité qu'encourent ceux gérés sans prendre en compte les critères ESG.



Plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, La Française accompagne la transition de ses investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. Le choix est celui de l'engagement sur la base du jugement de leur capacité d'adaptation et d'innovation.

Virginie Wallut, *Directeur de la Recherche et de l'ISR Immobilier, La Française REM*

INTÉGRATION DES DONNÉES ESG

Les données ESG sont intégrées dans les processus d'investissement de manière aussi systématique et rigoureuse que les données financières. L'intégration des critères ESG et Climat en immobilier se décline selon quatre axes :

ENVIRONNEMENTAL

Réduire les impacts négatifs de nos actifs immobiliers et conserver la biodiversité

*Sobriété énergétique
Réduction des émissions de CO₂*

SOCIAL

Proposer des actifs immobiliers utiles et centrés autour des besoins des utilisateurs

*Nouveaux usages
Flexibilité
Accessibilité
Convertibilité*

GOVERNANCE

Sensibiliser et fédérer autour de notre démarche ESG

*Property managers
Collaborateurs
Fournisseurs
Locataires*

CLIMATIQUE

Accroître la résilience de nos actifs en analysant leur vulnérabilité face aux risques climatiques physiques et en déterminant des actions de réduction

*Résilience
Actions*

UNE SÉLECTION RIGoureuse ET UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE

PHASE ACQUISITION

- Réalisation d'un audit ESG ;
- Analyse de conformité à la charte de construction neuve qui vise la préservation des ressources et l'intégration du bâtiment dans son territoire ;
- Définition des objectifs de réduction basée sur les consommations réelles (conformément au décret tertiaire et alignés à l'accord de Paris).

PHASE GESTION

- Mise en place et suivi des plans d'amélioration des immeubles (gestion optimisée de la consommation d'eau et d'énergie, utilisation d'énergie renouvelable, contrôle qualité de l'eau et de l'air, tri et traitement des déchets, aménagements pour favoriser les mobilités douces, sensibilisation et formation...);
- Suivi des trajectoires de décarbonation ;
- Suivi des risques de durabilité : calcul de l'impact financier ;
- Conservation, protection et restauration de la biodiversité.

CAMPUS CYBER - LA DÉFENSE - PUTEAUX (92)
Immeuble aligné avec la taxonomie verte européenne



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel qui répond aux exigences réglementaires européennes en terme de transparence sur les actions menées par votre fonds.

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

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

Onglet document.



6 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾ (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2018	430 626 762,00	117 131 955,00	2 814 554	33 026	11 424 548,93	800,00
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

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	785,00	800,00	810,00	827,00	827,00
Dividende versé au titre de l'année N (euros) ⁽¹⁾	35,64	35,64	36,36	36,36	36,54
- dont distribution de report à nouveau (en %)		6,48 %	13,39 %	5,39 %	0,22 %
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)	13,13 %	3,11 %		5,45 %	13,05 %
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽²⁾	4,46 %	4,40 %	4,40 %	4,40 %	4,38 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)				1,47	1,85
Taux de distribution (méthode ASPIM) (en %) ⁽³⁾				4,57 %	4,64 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁴⁾	13,34	11,24	6,56	25,33	25,35

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

⁽²⁾ Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

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

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

⁽³⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :

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

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

⁽⁴⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2022 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier
Parts nouvelles	693 086	12,64 %
Parts retirées avec contrepartie	180 598	3,29 %
Parts cédées de gré à gré	279	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	28 219	0,51 %
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

En 2022, Épargne Foncière enregistre un nouveau record de collecte brute avec un volume de souscriptions supérieur à 728,5 millions d'euros. La fluidité du marché des parts et la stabilité du nombre des demandes de retrait confirme l'attachement des épargnants à leur investissement. La capitalisation d'Épargne Foncière s'affiche en hausse de 13,7 % fin 2022 et s'élève désormais à près de 5,2 milliards d'euros.

Le niveau de capitaux disponible (près de 578 millions d'euros) a permis d'intensifier les opérations d'acquisitions immobilières diversifiées en France et en Europe (cf pages 14 à 19).

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2018	44 039	1,65 %	1 mois	-	37 797,09
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

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	41,73	98,79	40,10	97,31	37,73	97,84	38,40	96,44	38,37	98,77
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,28	0,67	0,51	1,25	0,57	1,47	1,03	2,58	0,23	0,60
Produits divers	0,23	0,53	0,59	1,44	0,27	0,70	0,39	0,98	0,25	0,63
Total des revenus	42,24	100,00	41,21	100,00	38,56	100,00	39,82	100,00	38,85	100,00
Charges										
Commission de gestion	3,49	8,27	3,28	7,97	2,98	7,74	2,95	7,40	2,82	7,25
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	1,05	2,48	0,85	2,07	0,70	1,81	0,80	2,00	0,95	2,46
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,67	1,58	0,43	1,04	0,26	0,67	0,36	0,89	0,31	0,80
Charges immobilières non récupérées	3,05	7,23	2,93	7,10	2,29	5,93	2,75	6,90	2,71	6,96
Sous total - charges externes	8,26	19,55	7,49	18,19	6,23	16,15	6,85	17,19	6,79	17,47
Amortissements nets										
- patrimoine	0,12	0,28	0,11	0,27	0,18	0,47	0,13	0,32	0,12	0,30
- autres (charges à étaler)	0,32	0,75	0,49	1,18	0,64	1,66	0,53	1,33	0,62	1,60
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien	0,05	0,13	0,34	0,82	(0,09)	(0,24)	0,24	0,60	(0,01)	(0,02)
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾	0,70	1,65	0,56	1,36	0,11	0,29	(0,34)	(0,85)	(0,36)	(0,94)
Sous total - charges internes	1,19	2,81	1,49	3,62	0,84	2,18	0,56	1,39	0,37	0,95
Total des charges	9,45	22,37	8,99	21,81	7,07	18,33	7,40	18,59	7,16	18,44
Résultat										
Variation du report à nouveau	(1,90)	(4,50)	(2,31)	(5,61)	(5,05)	(13,10)	(1,94)	(4,87)	0,02	0,05
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	35,64	84,38	35,64	86,49	36,36	94,29	36,36	91,31	36,54	94,05 ⁽³⁾
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	35,64	84,38	35,64	86,49	36,36	94,29	36,20	90,91	36,37	93,61

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

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

⁽³⁾ Dont 4,77 euros prélevés sur la réserve de plus-values.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2021 ⁽¹⁾	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	4 087 558 200,34	577 796 706,00	4 665 354 906,34
Cessions d'immeubles	528 070 187,15	140 848 674,97	668 918 862,12
Plus et moins-values sur cessions	102 472,22	76 879,98	179 352,20
Réévaluations	21 613 439,19	41 936,60	21 655 375,79
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(394 177 019,92)	(65 663 893,36)	(459 840 913,28)
Achats d'immeubles	(3 432 289 105,29)	(131 155 442,67)	(3 563 444 547,96)
Achats de parts de sociétés immobilières	(1 251 648 754,93)	(367 810 460,85)	(1 619 459 215,78)
Sommes restant à investir	(440 770 581,24)	154 134 400,67	(286 636 180,57)

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.



6 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés 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 Épargne Foncière sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents 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 de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés personnes physiques imposés en France.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'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 2022 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	257 528 153
Autres charges déductibles	57 122 169
Intérêts d'emprunts	11 426 817
Revenu net	188 979 167
Soit par part en pleine jouissance	33,49
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	15 250 919
Soit par part en pleine jouissance	2,70

Revenu financier	En euros
Revenu	3 022 015
Soit par part en pleine jouissance	0,54
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,37

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC ⁽¹⁾	224 200 101
Réintégration	54 187 442
Déduction	(103 521 330)
Résultat fiscal	174 866 213

⁽¹⁾ Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS ⁽¹⁾	224 200 101
Réintégration	54 187 442
Déduction	(62 876 934)
Résultat fiscal	215 510 609

⁽¹⁾ Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 ^{er} janvier 2023 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
734,46	676,20

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2023.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		6 575 935,39						6 575 935,39 ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations							5 918 880,39	5 918 880,39 ⁽²⁾
Total à payer		6 575 935,39					5 918 880,39	12 494 815,78
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		4 186 037,55						4 186 037,55
Fournisseurs d'immobilisations							10 519 201,34	10 519 201,34
Total à payer		4 186 037,55					10 519 201,34	14 705 238,89

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

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

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

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	151 391 285,37	82 762 575,93	234 153 861,30
Charges non récupérables	(10 860 901,14)	(3 766 268,48)	(14 627 169,62)
Travaux non récupérables et gros entretien	(1 230 188,57)	(570 818,03)	(1 801 006,60)
Impact des douteux	2 006 857,97	(417 591,65)	1 589 266,32
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la société de gestion	(15 894 989,25)	(6 948 014,95)	(22 843 004,20)
Autres charges d'exploitation	2 933 015,43	(2 616 724,41)	316 291,02
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(2 262 555,55)	(9 678 822,19)	(11 941 377,74)
Autres charges financières	(249 167,41)	(234 194,53)	(483 361,94)
Produits financiers	1 315 659,42	7 047 712,04	8 363 371,46
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	(1 204 394,96)	(2 249 772,43)	(3 454 167,39)



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

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

PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES ET DE NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Il vous est proposé de simplifier les modalités de transmission des informations devant être fournies par le cessionnaire désirant céder tout ou partie de ses parts et d'ajouter que la demande de cession peut être effectuée par courriel.

Par ailleurs, suite à l'allègement des règles relatives au nantissement des parts sociales, il vous est proposé de supprimer la référence à l'obligation de notifier un projet de nantissement par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et d'insérer la possibilité de notifier le nantissement par lettre ou par courriel.

Ainsi, les paragraphes 1.1 « Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la Société de Gestion » et 3. « Nantissement » de l'article 13 « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article 13 : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1.1 Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la Société de Gestion

a) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

b) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir son consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée. A défaut de réponse de la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...)»

PRÉCISION RELATIVE AUX MODALITÉS DE PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

S'agissant de la prime d'émission, il est rappelé que l'article 26 des statuts relatif à la répartition des résultats prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite.

Il est proposé d'indiquer que ce même montant pourra également permettre de maintenir le niveau de stock de plus ou moins-values existant.

L'article 26 « Répartition des résultats » des statuts serait donc rédigé comme suit :

« Article 26 : Répartition des résultats

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

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

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

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

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

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

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 2022 de la SCPI Épargne Foncière.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions au suivi de l'activité de la SCPI, ainsi qu'à l'examen des comptes, ayant reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Épargne Foncière s'est élevée à 728 503 956 euros, dont 150 707 250 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 577 796 706 euros correspondant à la souscription de 693 086 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 838 843 920,00 euros en début d'année, était ainsi porté à 944 886 078 euros au 31 décembre 2022. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 5 156 731 210 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 26 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 51 767,31 m², dont 34,70 % d'actifs vacants, pour un montant global de 189 439 146,62 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2022, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 547 739 840,41 euros se ventilant comme suit :

- un montant de 90 299 760,17 euros acte en mains correspondant à 8 acquisitions réalisées en direct ;
- un montant global de 457 440 080,24 euros pour les acquisitions en France et au Royaume-Uni via des SCI ou OPPCI, financées par la participation de votre SCPI à 8 augmentations de capital et la mise en place d'emprunt par les SCI ou OPPCI.

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 (selon la méthode de l'ASPIM) s'élèvent respectivement à 94,8 % et 91,4 % sur l'exercice 2022.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, dont, notamment, la continuation de la diversification des acquisitions immobilières européennes et de la politique de surinvestissement avec comme objectif, l'acquisition d'actifs immobiliers de dernière génération répondant aux critères ESG⁽¹⁾.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2022, à 4 932 466 207,05 euros, dont 3 361 555 380,46 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 1 570 910 826,59 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part est en légère baisse de -1,79 % puisqu'elle s'établit à 901,39 euros contre 917,82 euros en 2021, étant précisé que cette baisse est due notamment à l'importance des investissements réalisés sur cet exercice et des frais d'acquisition des immeubles correspondants.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 6 mars 2023, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2022 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 2022 de 178 834 304,10 euros, correspondant à un résultat par part de 31,69 euros. Le dividende versé a été de 36,54 euros par part, dont une distribution de réserves de plus-values de 4,77 euros par part et un prélèvement de 0,08 euro par part sur le report à nouveau. Le taux de distribution s'élève à 4,64 % (méthode ASPIM) et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 25,35 euros par part.

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 DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre d'une harmonisation des indemnités annuelles des conseils de surveillance des SCPI du groupe La Française Real Estate Managers au titre des jetons de présence, la société de gestion vous propose d'augmenter le montant de l'enveloppe maximale d'indemnité annuelle du conseil de surveillance d'un montant de 67 125 euros à 71 250 euros pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants. Nous vous invitons à approuver la résolution qui vous est présentée dans le rapport annuel.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance. Ces dernières portant essentiellement sur des modifications mineures, n'empportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

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.

Le conseil constate la pérennité du résultat dans un contexte économique difficile et une collecte en forte croissance. Il tient à exprimer à la société de gestion son enthousiasme et sa confiance pour l'avenir de la SCPI.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2022 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 RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2022 – 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 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 944 886 078 euros et un bénéfice net de 178 834 304,10 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 RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 178 834 304,10 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 156 434 679,75 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 335 268 983,85 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 178 742 803,17 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 156 526 180,68 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 4 383 874 901,73 euros, soit 709,86 euros par part,
- valeur de réalisation 4 792 625 993,34 euros, soit 776,04 euros par part,
- valeur de reconstitution : 5 566 749 513,63 euros, soit 901,39 euros par part.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 au « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

SIXIÈME RÉOLUTION

Imputation du solde débiteur du compte des moins-values sur opérations de restructurations sur la prime d'émission

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport de la société de gestion, décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des moins-values sur opérations de restructurations, soit 10 492 849,48 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 mars 2023.

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 2023.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à hauteur de 28 925 127,96 euros.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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 2022 à 4 154 814,00 euros, soit 1,52 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 2023.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation du conseil de surveillance sur proposition de la société de gestion

L'assemblée générale fixe à soixante et onze mille deux cent cinquante (71 250 €) euros le montant de l'enveloppe maximale de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



10 / TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Modification des paragraphes 1.1 « Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la Société de Gestion » et 3. « Nantissement » de l'article 13 « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les paragraphes 1.1 « Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la Société de Gestion » et 3. « Nantissement » de l'article 13 « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts de la Société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 13 : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1.1 Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la Société de Gestion

- La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.*
- La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.*

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir son consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée. A défaut de réponse de la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les

parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 13 : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1.1 Cessions réalisées sans l'intermédiaire de la Société de Gestion

- La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.*
- La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.*

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir son consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée. À défaut de réponse de la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

Le reste de l'article reste inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision des modalités de prélèvement sur la prime d'émission - Modification corrélative de l'article 26 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser que la société de gestion pourra prélever sur la prime d'émission pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du stock de plus ou moins-values existant et de modifier corrélativement l'article 26 « Répartition des résultats » des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 26 : Répartition des résultats

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 26 : Répartition des résultats

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

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

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

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

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

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue 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 2022 (EUROS)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	2 910 099 664,83	3 361 555 380,46	2 920 088 922,23	3 364 517 492,21
Droits réels (bail emphytéotique)	2 857 436,55		2 857 436,55	
Amortissements droits réels	(216 165,55)		(142 802,63)	
Constructions sur sol d'autrui	93 354 939,00	98 130 000,00	93 354 939,00	96 515 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	(2 824 984,74)		(2 156 847,33)	
Terrains et constructions locatives	2 768 005 374,57	3 224 325 380,46	2 735 970 861,05	3 180 219 004,39
Immobilisations en cours	48 923 065,00	39 100 000,00	90 205 335,59	87 783 487,82
Provisions liées aux placements immobiliers	(9 004 656,47)	(3 160 891,30)	(9 223 515,73)	(3 171 791,30)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(5 843 765,17)		(6 051 724,43)	
Provisions pour risques et charges	(3 160 891,30)	(3 160 891,30)	(3 171 791,30)	(3 171 791,30)
Titres financiers contrôlés	1 619 459 215,78	1 570 910 826,59	1 251 648 754,93	1 266 124 140,46
Immobilisations financières contrôlées	1 619 459 215,78	1 570 910 826,59	1 251 648 754,93	1 266 124 140,46
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	4 520 554 224,14	4 929 305 315,75	4 162 514 161,43	4 627 469 841,37
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation	960 047,44	960 047,44	899 299,59	899 299,59
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	960 047,44	960 047,44	899 299,59	899 299,59
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	71 690 807,74	71 690 807,74	71 237 247,24	71 237 247,24
Locataires et comptes rattachés	18 738 317,88	18 738 317,88	20 092 738,33	20 092 738,33
Provisions pour dépréciation des créances	(3 751 763,79)	(3 751 763,79)	(5 002 683,04)	(5 002 683,04)
Autres créances	56 704 253,65	56 704 253,65	56 941 191,95	56 941 191,95
Provisions pour dépréciation des autres créances			(794 000,00)	(794 000,00)
Valeurs de placement et disponibilités	116 249 593,83	116 249 593,83	29 546 504,61	29 546 504,61
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	116 249 593,83	116 249 593,83	29 546 504,61	29 546 504,61
Total III (Actifs d'exploitation)	188 900 449,01	188 900 449,01	101 683 051,44	101 683 051,44
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(325 662 515,90)	(325 662 515,90)	(410 391 811,04)	(410 391 811,04)
Dettes financières	(167 747 841,09)	(167 747 841,09)	(236 647 279,64)	(236 647 279,64)
Dettes d'exploitation	(23 360 790,95)	(23 360 790,95)	(21 981 430,10)	(21 981 430,10)
Dettes diverses	(134 553 883,86)	(134 553 883,86)	(151 763 101,30)	(151 763 101,30)
Total IV (Passifs d'exploitation)	(325 662 515,90)	(325 662 515,90)	(410 391 811,04)	(410 391 811,04)
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	167 800,49	167 800,49	175 263,30	175 263,30
Produits constatés d'avance	(135 056,01)	(135 056,01)	(4 761,93)	(4 761,93)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	50 000,00	50 000,00	0,00	0,00
Total V (Comptes de régularisation)	82 744,48	82 744,48	170 501,37	170 501,37
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	4 383 874 901,73		3 853 975 903,20	
Valeur estimée du patrimoine		4 792 625 993,34		4 318 931 583,14

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
Capital	838 843 920,00		106 042 158,00	944 886 078,00
Capital souscrit	838 843 920,00		106 042 158,00	944 886 078,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	2 853 234 341,45		406 090 654,64	3 259 324 996,09
Prime d'émission	1 743 398 137,25		471 754 548,00	2 215 152 685,25
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(243 760 485,64)		(65 558 428,04)	(309 318 913,68)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	1 504 013 224,12			1 504 013 224,12
Prélèvement sur prime de fusion	(150 416 534,28)		(105 465,32)	(150 521 999,60)
Écart de réévaluation	21 613 439,19		41 936,60	21 655 375,79
Écart de réévaluation	21 613 439,19		41 936,60	21 655 375,79
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	102 472,22		76 879,98	179 352,20
Réserves	1 302 918,97			1 302 918,97
Report à nouveau	149 066 251,66	(10 187 440,29)	17 555 868,38	156 434 679,75
Résultat de l'exercice	(10 187 440,29)	10 187 440,29	91 500,93	91 500,93
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	170 483 200,66	(170 483 200,66)	178 834 304,10	178 834 304,10
Acomptes sur distribution	(180 306 410,56)	180 306 410,56	(178 351 354,99)	(178 351 354,99)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(364 230,39)	364 230,39	(391 448,18)	(391 448,18)
Total général	3 853 975 903,20		529 898 998,53	4 383 874 901,73

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



11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits immobiliers		
Loyers	150 507 823,16	147 062 374,63
Charges facturées	40 924 804,19	42 889 804,96
Produits des participations contrôlées	66 017 228,55	54 876 261,48
Produits annexes	883 462,21	1 890 251,14
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	258 333 318,11	246 718 692,21
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	40 924 804,19	42 889 804,96
Travaux de gros entretien	1 105 721,22	908 674,07
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 741 054,07	4 157 468,20
Dotations aux provisions pour gros entretien	2 382 221,10	3 824 704,08
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	19 583 995,00	14 759 576,75
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	67 737 795,58	66 540 228,06
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	190 595 522,53	180 178 464,15
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	5 356 504,69	3 574 131,97
Reprises de provisions d'exploitation	3 652 962,70	2 776 172,09
Transfert de charges d'exploitation	61 391 809,02	25 127 725,31
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 471 588,63	2 496 224,32
Reprises de provisions pour autres créances	794 000,00	1 435 000,00
Total I : Produits d'exploitation	72 666 865,04	35 409 253,69
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	15 894 989,25	15 488 558,02
Charges d'exploitation de la société	413 305,22	435 655,14
Diverses charges d'exploitation	54 723 336,46	22 425 092,31
Dotations aux amortissements d'exploitation	9 557 524,66	7 020 854,83
Dotations aux provisions d'exploitation	1 217 800,00	1 801 950,00
Dépréciations des créances douteuses	220 669,38	554 504,02
Total II : Charges d'exploitation	82 027 624,97	47 726 614,32
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(9 360 759,93)	(12 317 360,63)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		2 703 158,61
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 315 659,42	2 701 507,23
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	1 315 659,42	5 404 665,84
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	2 262 555,55	2 636 000,50
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	249 167,41	297 127,00
Dépréciations		
Total II : Charges financières	2 511 722,96	2 933 127,50
Résultat financier C = (I - II)	(1 196 063,54)	2 471 538,34
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	506 793,49	170 223,26
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	506 793,49	170 223,26
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1 711 188,45	19 664,46
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	1 711 188,45	19 664,46
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(1 204 394,96)	150 558,80
Résultat net (A+B+C+D)	178 834 304,10	170 483 200,66

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société 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 2022 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

Valeur vénale au 31 décembre 2022 des immeubles locatifs : 5 663 861 996,27 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 2022, pour un montant total de 9 092 273,00 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 4 154 814 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 4 937 459,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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 2022, la provision pour gros entretien s'élève à 5 843 765,17 euros.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

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.

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 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	2 074 778 636,87	2 431 836 311,62	2 146 154 075,74	2 496 300 736,24
Commerces	524 866 453,61	627 283 068,84	468 286 022,08	559 095 518,15
Hôtels, tourisme et loisirs	196 796 840,97	195 430 000,00	143 121 559,97	140 990 000,00
Logistique et locaux d'activités	25 576 360,95	26 625 000,00	26 162 164,12	25 515 000,00
Santé et éducation	39 158 307,43	41 281 000,00	46 159 764,73	54 832 750,00
Total	2 861 176 599,83	3 322 455 380,46	2 829 883 586,64	3 276 734 004,39
Immobilisations en cours				
Bureaux	11 083 512,00		34 195 288,89	33 573 487,82
Commerces			2 558 043,70	
Hôtels, tourisme et loisirs	37 839 553,00	39 100 000,00	53 452 003,00	54 210 000,00
Logistique et locaux d'activités				
Santé et éducation				
Total	48 923 065,00	39 100 000,00	90 205 335,59	87 783 487,82
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	1 619 459 215,78	1 570 910 826,59	1 251 648 754,93	1 266 124 140,46
Total général	4 529 558 880,61	4 932 466 207,05	4 171 737 677,16	4 630 641 632,67



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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisation locatives au 31/12/2021		2 920 088 922,23
Solde droits réels au 31/12/2021		2 857 436,55
Solde droits réels au 31/12/2022		2 857 436,55
Solde amortissements droits réels au 31/12/2021		(142 802,63)
Amortissements droits réels	(73 362,92)	
Solde amortissements droits réels au 31/12/2022		(216 165,55)
Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2021		93 354 939,00
Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2022		93 354 939,00
Solde amortissements constructions sur sol d'autrui au 31/12/2021		(2 156 847,33)
Dotations de l'exercice	(668 137,41)	
Reprises de l'exercice		
Solde amortissements constructions sur sol d'autrui au 31/12/2022		(2 824 984,74)
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021		2 735 970 861,05
Acquisitions		158 839 763,03
CORMONTREUIL – 18 rue de la Sentelle	1 398 600,00	
CESTAS – 5 chemin Saint-Raymond	757 059,61	
NICE – 52-54-60 avenue Gorbella	2 604 162,25	
LYON – 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr	29 422 505,00	
COURBEVOIE – 16-40 rue Henri Régnauld	5 705 516,67	
PARIS – 35 boulevard Victor	42 060 000,00	
PARIS – 1-5 rue d'Héliopolis	11 615 281,00	
BORDEAUX – 34-36 cours de l'Intendance	10 000 000,00	
TOULOUSE – 10 rue d'Alsace Lorraine	11 900 000,00	
PARIS – 2 rue Lepic	6 700 000,00	
PARIS – 74 rue Saint-Dominique	1 866 957,00	
PORTET-SUR-GARONNE – Avenue des Palanques	4 028 553,00	
ROQUES – 3 allée Fraixinet	15 455 445,50	
PARIS – 55 rue de Rennes	15 325 683,00	
Cessions		(138 095 885,13)
SAINT-OUEN – 48 rue Albert Dhalenne	(54 283 826,25)	
PARIS – 91 boulevard Saint-Michel	(45 818 499,60)	
NEUILLY-SUR-SEINE – 24 boulevard du Château	(4 901 236,00)	
TOULOUSE – 6 rue Roger Camboulives	(3 399 613,10)	
LYON – 40-42 avenue Georges Pompidou	(3 019 845,28)	
HAM – 27 route de Chauny - Cd 937	(2 918 165,01)	
BORDEAUX – 181-183 cours du Médoc	(2 669 243,32)	
TOULOUSE – Impasse Henri Pitot	(2 104 700,00)	
AIX-EN-PROVENCE – 1 rue du Mahatma Gandhi	(1 754 602,76)	
BAR-SUR-AUBE – Rue Louis Desprez	(1 695 906,42)	
DÉSERTINES – 51 rue de la République	(1 623 466,02)	
PESSAC – 26 ter avenue Léonard de Vinci	(1 534 274,47)	
ORVAULT – 4 rue du Watman	(1 515 062,67)	
SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS – 10 rue Hubble	(1 353 273,87)	
ÉLANCOURT – Rond Point de l'Épine des Champs	(1 338 062,78)	
LIMONEST – 280 allée des Hêtres	(1 289 655,00)	
HAUDAINVILLE – Boulevard de l'Europe	(1 101 545,00)	
SAINT-MAURICE – 60 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	(1 081 657,51)	
PONTOISE – Rue Henri Dunant	(952 806,00)	
SAINT-JULIEN-LES-VILLAS – Avenue de la Maillé	(913 857,96)	
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – 200 boulevard de Créteil	(648 669,40)	
LA GARENNE-COLOMBES – 9 rue Voltaire	(591 754,39)	
SAINT-MANDÉ – 1 place du Général Leclerc	(513 915,38)	
SAINT-CYR-L'ÉCOLE – 7 rue Marceau	(296 400,00)	

LE MANS – 1 68 rue d'Arnage (vente partielle)	(145 000,00)	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 45 rue Abel Gance	(630 846,94)	
Travaux de restructuration		9 980 323,26
PARIS – 190 rue Championnet	4 382 750,39	
PARIS – 15 rue de Musset	1 662 034,41	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 45 rue Abel Gance	1 084 253,85	
PARIS – 199 rue Championnet	839 678,37	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – 1 rue George Stephenson	704 289,83	
PARIS – 100-104 boulevard du Montparnasse	472 812,82	
SAINT-DENIS – 13-15 avenue de la Métallurgie	316 003,50	
PARIS – 5-9 rue Feydeau	227 478,93	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	182 257,48	
COURBEVOIE – 16-40 rue Henri Régnauld	108 763,68	
Travaux de restructuration (cessions)		(1 172 899,12)
LIMONEST – 280 allée des Hêtres	(212 839,92)	
PARIS – 91 boulevard Saint-Michel	(370 159,20)	
NEUILLY-SUR-SEINE – 24 boulevard du Château	(589 900,00)	
Travaux immobilisés		1 024 292,31
Travaux immobilisés (cessions)		(43 448,23)
Renouvellements de climatisations existantes		6 922 726,74
Sorties de climatisations (renouvellements)		(6 922 726,74)
Agencements, aménagements, installations		4 022 901,66
Nouveaux agencements	4 485 639,59	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	2 889 607,89	
Cessions d'agencements de l'exercice	(1 184 333,72)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(2 168 012,10)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		(2 520 534,26)
Dotations de l'exercice	(3 429 519,64)	
Reprises de l'exercice	908 985,38	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2022		2 768 005 374,57
Solde immobilisations en cours au 31/12/2021		90 205 335,59
Acquisitions de VEFA		31 217 652,20
BOULOGNE-BILLANCOURT – 83-85 rue du Château	11 250 800,00	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	8 482 702,20	
TOULOUSE – 20-26 rue du pont Saint-Pierre	6 077 610,00	
NICE – Boulevard Pompidou / Route de Grenoble	5 406 540,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(72 499 922,79)
PARIS – 35 boulevard Victor	(28 390 500,00)	
LYON – 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr	(26 981 644,50)	
PARIS – 1-5 rue d'Héliopolis	(9 956 900,00)	
COURBEVOIE – 16-40 rue Henri Régnauld	(4 612 834,59)	
NICE – 52-54-60 avenue Gorbella	(2 558 043,70)	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2022		48 923 065,00
Immobilisation locatives au 31/12/2022		2 910 099 664,83



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

Titres financiers contrôlés au 31/12/2021		1 251 648 754,93
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021		1 251 648 754,93
Acquisitions		367 810 460,85
LF Germany Office 2	420 733,21	
Fresh Invest Real Estate	101 183 407,28	
LF Alphabet	31 495 927,20	
LF Campus Cyber	142 765 544,70	
LF Grand Paris Santé	234 000,00	
LF Maillot 2000	520 590,00	
LF Prisme	26 630 666,16	
LF France Santé	800,00	
LF UK Office	49 213 233,15	
LF Wellcome	19 158 000,00	
LF Offenbach	936 956,79	
LF Smart Up	2 523 896,85	
LF Netherlands Office (réduction de capital)	(6 501 294,49)	
SCI Allgaü (régularisation)	(772 000,00)	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022		1 619 459 215,78
Titres financiers contrôlés au 31/12/2022		1 619 459 215,78
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021		899 299,59
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021		899 299,59
Fonds de roulement versés aux syndicis	85 484,23	
Fonds de roulement restitués par les syndicis	(24 736,38)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022		960 047,44
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022		960 047,44



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	83 197 113,97	122 686 523,77	21 687 150,00	362 523,44	59,00 %	62 184 150,21
LF GERMANY OFFICE 2	252 482	217 605 751,46	247 670 236,73	50 496 400,00	1 647 218,39	19,11 %	48 043 693,26
LF GERMANY RETAIL	171 672	135 434 189,25	140 061 574,06	34 334 400,00	(4 342 164,67)	17,32 %	27 800 539,02
LF IMMO GÉNÉRATIONS	33 010	19 993 178,64	32 866 014,24	20 070 509,53	(71 799,82)	30,29 %	10 450 000,00
LF IMMO TOURISME	74 286	33 619 162,35	72 714 407,95	33 591 937,50	10 704,40	26,90 %	21 050 000,00
LF IRELAND OFFICE	77 117	60 846 823,97	56 425 316,11	15 423 400,00	(4 011 814,39)	50,77 %	37 137 734,71
LF ORLÉANS	16 750	13 898 463,77	13 084 059,35	3 350 000,00	1 063 469,16	80,00 %	11 982 305,32
LF PARIS NANTERRE	45 790	41 012 913,27	40 277 436,58	9 158 000,00	1 483 819,39	100,00 %	43 172 972,80
LF RÉSIDENCES SENIORS	155 137	176 078 071,40	165 902 151,51	169 419 854,12	7 427 365,39	12,59 %	20 000 000,00
LF SMART UP	260 234	53 494 518,21	83 649 945,41	26 023 400,00	(2 200 484,00)	50,00 %	43 914 943,36
LF UK OFFICE	271 020	224 182 218,86	217 108 246,54	54 204 000,00	(19 488 474,26)	19,76 %	49 213 233,15
LF VOLUTO	157 980	32 475 730,05	39 764 836,75	7 899 000,00	1 423 508,00	85,00 %	33 584 409,69
LA FRANÇAISE CROSSROADS	72 202	75 211 363,51	77 577 640,28	72 379 546,92	3 950 887,68	62,00 %	41 321 467,64
PARK AZUR	120 290	115 297 786,36	118 555 150,03	12 029 000,00	5 253 141,76	25,50 %	30 671 500,00
LF AXIALYS	162 090	72 239 306,70	65 867 870,42	16 209 000,00	3 033 495,80	28,00 %	23 735 379,16
LF MAILLOT 2000	75 519	67 137 749,26	87 981 439,12	7 551 900,00	1 866 912,73	26,00 %	20 296 059,85
LF VISION 17	59 740	57 251 381,74	52 595 688,20	11 948 000,00	2 569 110,37	60,00 %	34 114 159,98
SCI ALLGÄU	68 300	59 340 699,00	76 876 197,04	6 830 000,00	2 719 141,00	26,00 %	18 054 811,45
LF MALAKOFF DANTON	76 667 216	120 311 746,37	113 172 772,49	7 666 722,00	3 199 021,01	21,00 %	26 499 210,16
LF ÉNERGIE +	1 016 655	93 279 625,95	147 410 181,41	10 166 550,00	883 322,30	39,30 %	64 927 900,77
SCI ISSY SHIFT	3 273 603	301 142 134,93	367 620 737,63	32 736 030,00	12 401 365,53	14,33 %	46 974 038,20
LF BELLEVILLE	16 850	15 180 095,28	15 831 819,16	3 370 000,00	555 109,41	90,00 %	14 561 725,95
LF BOIS COLOMBES	68 965	64 710 789,01	63 513 435,56	13 793 000,00	2 620 812,94	55,00 %	37 908 000,00
LF CHÂTILLON	60 560	57 089 851,39	53 759 463,94	12 112 000,00	202 350,57	20,00 %	12 102 400,00
LF CITYSCOPE	1 861 500	153 265 287,84	179 076 039,67	37 230 000,00	2 735 180,99	64,00 %	114 865 625,61
LF FRANCE SANTÉ	17 250	16 724 381,36	15 969 977,49	3 450 000,00	299 334,06	10,00 %	1 725 000,00
LF GRAND LYON	303 368	146 771 087,98	158 697 070,68	30 336 800,00	2 520 829,46	25,00 %	38 348 565,06
LF JAZZ	162 930	27 559 043,66	41 862 128,32	8 146 500,00	1 202 240,56	74,00 %	32 521 527,26
LF MULTI BBQ	186 414	26 014 249,39	35 439 607,96	9 320 700,00	1 027 424,53	73,97 %	29 347 467,11
LF NETHERLANDS OFFICE	127 186	120 630 694,33	120 393 768,79	25 437 200,00	(5 159 277,96)	50,00 %	69 773 230,07
LF OFFENBACH	247 095	198 222 792,10	366 821 627,37	49 419 000,00	(1 012 792,92)	30,99 %	100 357 497,43
LF OPEN	56 640	49 216 312,74	45 188 388,49	11 328 000,00	1 071 210,94	55,00 %	29 676 809,33
LF PANSIDE	176 439	30 240 615,09	60 558 333,74	8 821 950,00	1 753 404,76	74,00 %	37 402 265,29
LF PRISME	251 920	61 395 081,98	80 617 007,20	12 596 000,00	1 278 625,45	74,00 %	57 489 586,76
LF VALMY	67 541	61 003 497,74	53 125 110,37	13 508 200,00	(1 538 660,28)	33,00 %	22 272 960,00
NEUILLY CRYSTAL PARK	218 883 452	206 061 021,22	198 069 464,64	21 888 345,20	12 188 877,60	5,09 %	11 141 168,00
LF GRAND PARIS SANTÉ	810	736 911,11	727 699,72	162 000,00	(25 088,89)	33,33 %	234 000,00
LF ALPHABET	117 631	117 618 348,08	94 165 941,05	23 526 200,00	1 202 722,03	27,00 %	31 495 927,20
LF WELLCOME	63 900	63 817 380,83	64 767 582,46	12 780 000,00	(4 918,17)	30,00 %	19 158 000,00
LF CAMPUS CYBER	253 998	249 134 170,80	229 084 154,49	50 799 600,00	(1 130 351,40)	56,00 %	142 765 544,70
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	87 300 546	135 312 127,00	136 887 273,68	132 601 028,00	147 991,00	70,00 %	101 183 407,28
Total							1 619 459 215,78

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)	Compte à compte 2022 ⁽¹⁾ (euros)	Dotations 2022 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)
Droits réels		142 802,63		73 362,92	216 165,55
Constructions sur sol d'autrui		2 156 847,33		668 137,41	2 824 984,74
Agencements, aménagements installations	5 ans	8 223 594,17	(908 985,38)	3 429 519,64	10 744 128,43

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



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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2022 (euros)	Compte à compte 2022 (euros)	Dotations 2022 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		5 356 504,69		(5 356 504,69)	
Frais d'émission d'emprunts		80 000,00		(30 000,00)	50 000,00
Total		5 436 504,69		(5 386 504,69)	50 000,00

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)	Dotations 2022 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)
Pour gros entretien	6 051 724,43	2 382 221,10	(2 424 262,70)	(165 917,66)	5 843 765,17
Pour risques et charges	3 171 791,30	1 217 800,00	(1 228 700,00)		3 160 891,30
Pour autres créances	794 000,00		(794 000,00)		
Pour créances douteuses	5 002 683,04	220 669,38	(1 471 588,63)		3 751 763,79
Total	15 020 198,77	3 820 690,48	(5 918 551,33)	(165 917,66)	12 756 420,26

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2021	(21 613 439,19)
Reprises de l'exercice	(41 936,60)
Total au 31/12/2022	(21 655 375,79)

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2021	170 483 200,66
Report à nouveau 2021	149 066 251,66
Total distribuable	319 549 452,32
Distribution 2021	180 670 640,95
Reconstitution du report à nouveau ⁽¹⁾	17 555 868,38
Report à nouveau après affectation du résultat	156 434 679,75

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	641 845,17
Locataires et comptes rattachés	640 405,04
Autres dettes d'exploitation	12 306 454,35
Intérêts courus à payer	293 388,89
Total	13 882 095,45

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	1 834 460,83
Autres créances d'exploitation	11 300 361,92
Intérêts courus à recevoir	485 473,84
Total	13 620 296,59

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	10 745 279,51
Locataires : factures à établir	1 834 460,83
Locataires : créances douteuses	6 158 577,54
Total	18 738 317,88

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	67 125,00
--------------------	-----------

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Reversement à l'acquéreur des franchises accordées à ALSTOM sur le Kappa	1 705 000,00
Apurement comptes locataires	3 151,26
Divers produits exceptionnels	2 844,54
Pénalités et amendes	120,50
Rompus	72,15
Total	1 711 188,45

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	345 000,00
Indemnités pour retard de livraison sur le Watt et le Basalt	65 550,00
Apurements comptes locataires	62 704,66
Dégrèvement d'impôts	24 702,85
Divers produits exceptionnels	8 828,10
Rompus	7,88
Total	506 793,49

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS**Cautions**

Cautions bancaires reçues des locataires	3 509 418,87
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	4 104 538,21
Nantissements de parts sociales	273 399 293,30
Hypothèques	459 780 000,00

Dettes promoteurs hors bilan

TOULOUSE – 20-26 rue du Pont Saint-Pierre	6 228 000,00
NICE – Boulevard Pompidou / Route de Grenoble	9 659 952,00
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	36 500 385,60
BOULOGNE-BILLANCOURT – 45 rue Abel Gance	3 207 582,00
BOULOGNE-BILLANCOURT - 83-85 rue du Château	11 046 240,00

PROMESSE D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS**Promesses d'acquisition**

Adresse	Nature	Date	Prix
24-26 route du Rhin - STRASBOURG	Bureaux	20/10/2022	20 789 000,00
Cours Jourmu Auber - BORDEAUX	Mixte	29/11/2022	30 230 000,00
Boulevard de la Marquette - TOULOUSE (indivision 80 %)	Bureaux	22/12/2022	43 840 000,00
18 rue du Docteur Calmette - CLICHY	Bureaux	22/12/2022	58 100 000,00

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
18 avenue de l'Escadrille de Normandie - BLAGNAC	Bureaux	18/10/2022	2 960 000,00
150 avenue Harrison - SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	Bureaux	21/10/2022	1 466 700,00
510 rue René Descartes - AIX EN PROVENCE	Bureaux	08/12/2022	2 295 000,00
2 bis rue Fargès - MARSEILLE	Bureaux	08/12/2022	2 380 000,00
348 avenue du Prado - MARSEILLE	Bureaux	08/12/2022	3 825 000,00



13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux							
39 boulevard Dubouchage 06000 NICE	01/01/2021	100,00 %	545,00	1 191 135,67		1 191 135,67	1 191 135,60
400 promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	80,00 %	8 474,96	33 720 000,00	134 691,95	33 854 691,95	33 814 262,21
Nice Space 4-6, rue des Grenouillères 06200 NICE	01/01/2002	100,00 %	4 401,72	5 872 540,00	1 327 792,50	7 200 332,50	7 201 615,94
Business pôle 2 1047 route des Dalines 06560 VALBONNE	26/06/2020	100,00 %	3 906,00	12 204 500,00		12 204 500,00	12 204 500,00
Espace Colbert 8 rue Sainte-Barbe 13001 MARSEILLE	12/05/2006	100,00 %	3 174,68	4 790 000,00	232 334,05	5 022 334,05	4 944 703,81
154 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/1999	100,00 %	172,03	274 408,00		274 408,00	274 408,00
Le Fargès 2 bis rue Farges 13008 MARSEILLE	05/01/1987	100,00 %	755,71	889 600,00	62 134,69	951 734,69	966 622,29
Le Stratège 348 avenue du Prado 13008 MARSEILLE	03/01/1990	100,00 %	1 283,00	1 711 800,00	15 377,32	1 727 177,32	1 737 475,89
Étoile Ampère 455 rue André-Marie Ampère 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2002	100,00 %	10 484,35	13 122 405,60	6 015 687,18	19 138 092,78	19 138 092,78
105 avenue Pierre Duhem 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00 %	1 012,57	1 579 107,31		1 579 107,31	1 579 107,31
Le Décisium - Bât. A2 1 rue du Mahatma Gandhi 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00 %					1 754 602,76
Ocres de l'Arbois - Bât. A et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00 %	2 845,80	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	4 377 346,36	90 334,54	4 467 680,90	4 483 353,38
Les Jardins de la Duranne - Bât. C 510 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2012	100,00 %	841,66	1 360 479,00	1 359,10	1 361 838,10	1 370 632,36
6 rue Roger Camboulives 31000 TOULOUSE	04/07/2002	100,00 %					3 568 344,41
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	16/05/2017	50,00 %	3 932,04	9 300 000,00	284 940,50	9 584 940,50	9 567 358,05
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	01/01/2021	30,00 %	1 759,92	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	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	15 449 000,00	245 641,71	15 694 641,71	15 627 931,32
Opalink 6-8 boulevard Florence Arthaud 31400 TOULOUSE	01/01/2021	100,00 %	4 927,85	15 823 146,92	17 246,72	15 840 393,64	15 823 146,92

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

2022

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Parc Activité Grande Plaine Impasse Henri Pitot 31500 TOULOUSE	01/01/2002	100,00 %					2 112 094,21
L'Escadrille 18 avenue Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	01/12/1999	100,00 %	1 940,99	2 035 194,00	894 603,01	2 929 797,01	2 931 847,28
Antipolis 37 avenue Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	01/01/2021	100,00 %	2 370,95	4 264 941,02	13 284,80	4 278 225,82	4 264 941,02
Galaxia 4 rue du Groupe d'Or 31700 BLAGNAC	19/09/2019	100,00 %	15 414,00	46 180 800,00		46 180 800,00	46 180 800,00
181-183 cours du Médoc 33000 BORDEAUX	01/01/2021	100,00 %					2 669 243,32
Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	01/01/2021	100,00 %	2 081,74	3 743 418,83		3 743 418,83	3 743 418,83
Le Ravezies 221 avenue Émile Counord 33000 BORDEAUX	01/01/2021	100,00 %	1 305,35	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	12 639 155,00	5 092,00	12 644 247,00	12 639 155,00
Bassins à Flots 37 rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX	23/10/2015	100,00 %	6 216,65	15 959 000,00	(1 645 899,67)	14 313 100,33	14 583 591,85
Haut Lévêque - Bât. 27 28 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	01/01/2021	100,00 %	1 157,45	1 567 962,02		1 567 962,02	1 567 962,02
Haut Lévêque - Bât. 31 26 ter avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	01/01/2021	100,00 %					1 534 274,47
Domaine de Pelus - Îlot D3 19 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	1 113,19	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	1 117 868,38	24 903,50	1 142 771,88	1 127 629,78
Axis Park - Bât. E5 Avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	869,61	1 394 711,01	572,08	1 395 283,09	1 394 711,01
Axis Park - Bât. D4 18 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	851,28	1 076 504,87	118 734,67	1 195 239,54	1 215 631,79
Axis Park - Bât. C3 Avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	1 453,63	2 515 033,96	996,13	2 516 030,09	2 515 033,96
Axis Park - Bât. B2 18 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	1 457,00	2 796 089,11	23 241,42	2 819 330,53	2 824 448,72
Parc Millénaire - Bât. 11, 13, 14 & 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	01/01/2021	100,00 %	4 518,00	5 529 858,07	189 201,13	5 719 059,20	5 709 406,16
Parc du Millénaire - Bât. 24-26-28-33 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00 %	9 139,00	20 879 963,00		20 879 963,00	20 879 963,00
Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PÉROLS	01/01/2021	100,00 %	5 465,21	9 290 082,11	8 839,62	9 298 921,73	9 301 592,63
Identity 2 5A à 5E rue de Châtillon 35000 RENNES	01/01/2021	100,00 %	7 886,62	29 630 630,48	(62 865,08)	29 567 765,40	29 580 377,81
Matière Grise 5 rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	27/05/2016	100,00 %	10 162,00	25 540 000,00	21 466,05	25 561 466,05	25 565 479,41



13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
2 rue Claude Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	31/01/2020	100,00 %	8 109,48	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	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	4 143 681,38		4 143 681,38	4 143 681,38
Espace Belledonne - Bât. A 10 rue Lavoisier Inovallée 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	01/01/2002	100,00 %	2 835,50	3 191 500,00	26 335,35	3 217 835,35	3 246 827,99
Espace Belledonne - Bât. B 20 rue Lavoisier Inovallée 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	07/03/2002	100,00 %	2 616,74	3 422 480,44	70 068,49	3 492 548,93	3 422 480,44
4 et 6 rue d'Erlon 44000 NANTES	01/01/2002	100,00 %	867,29	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	28 382 213,33		28 382 213,33	28 382 823,14
Le Vendôme 17 boulevard de Berlin 44000 NANTES	01/01/2021	100,00 %	7 016,57	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	1 006 164,00	8 039,97	1 014 203,97	1 006 164,00
Espace Performance - Bât. D3 13 avenue du Professeur J. Rouxel 44470 CARQUEFOU	01/01/2002	100,00 %	1 374,00	1 692 184,00		1 692 184,00	1 692 184,00
Le Cardo - Lot B2 4 rue du Watman 44700 ORVAULT	01/01/2021	100,00 %					1 558 510,90
Parc Héliopolis Bât B5 1109-1111 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2021	100,00 %	1 124,41	1 254 082,00	8 575,70	1 262 657,70	1 254 082,00
Le Franklin 1 rue Benjamin Franklin 44816 SAINT-HERBLAIN	01/01/2021	100,00 %	3 538,98	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	32 847 461,00	33 972,60	32 881 433,60	32 847 461,00
Eurasanté 970-990 rue Eugène Avinée 59120 LOOS	01/01/2021	100,00 %	2 765,30	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 %	530,60	1 324 163,14	37 739,37	1 361 902,51	1 368 598,20
Parc de la Haute Borne - Bât. 7 10 rue Hubble 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	01/01/2021	100,00 %					1 353 273,87
Wood Park Parc d'affaires du Château rouge 59700 MARCQ-EN-BARCEUL	01/01/2021	20,00 %	853,20	2 803 170,56		2 803 170,56	2 803 170,56
Central Gare 16 rue de Tourmai 59800 LILLE	01/01/2002	100,00 %	4 936,24	7 226 083,00	2 470 820,44	9 696 903,44	9 655 849,40
Strate - École de Design Lyon 23 rue Paul Montrochet 69002 LYON	07/09/2021	100,00 %	2 190,60	10 050 000,00	3 564,00	10 053 564,00	10 050 000,00
Le Président 40-42 avenue Georges Pompidou 69003 LYON	01/01/2012	100,00 %					512 418,37
Le Président 40-42 avenue Georges Pompidou 69003 LYON	01/01/2021	100,00 %					2 526 613,12

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

2022

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	22,50 %	3 782,72	16 607 500,00	237 114,01	16 844 614,01	16 788 164,45
Ô Saône 4 quai des Étroits 69005 LYON	28/05/2013	100,00 %	10 325,00	25 349 109,14	199 052,14	25 548 161,28	25 691 863,16
Cap 9 31 rue Gorge de Loup 69009 LYON	28/12/2017	100,00 %	7 139,40	20 815 000,00	263 557,37	21 078 557,37	20 989 213,86
Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr 69009 LYON	06/07/2018	100,00 %	9 508,10	29 422 505,00		29 422 505,00	
Le Bossuet 132 rue Bossuet 69009 LYON	31/07/2019	100,00 %	3 087,00	22 512 000,00	(1 122 229,59)	21 389 770,41	21 784 708,90
Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	28/12/2017	100,00 %	13 042,40	55 443 800,00	25 911,57	55 469 711,57	55 477 692,77
Le Kaly 15 avenue Albert Einstein 69100 VILLEURBANNE	14/10/2020	100,00 %	14 858,20	66 517 872,00	1 219 411,92	67 737 283,92	68 069 933,66
Le Patio 35 et 37 rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	20/11/2020	100,00 %	12 760,40	54 741 000,00		54 741 000,00	54 741 000,00
Parc du Sans Souci 300 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	14/06/2012	100,00 %	1 287,69	2 631 000,00		2 631 000,00	2 631 000,00
4-4 bis rue Ventadour 75001 PARIS	01/01/1999	100,00 %	851,78	3 758 294,12	336 076,24	4 094 370,36	3 765 133,12
5 rue de Hanovre 75002 PARIS	01/01/2002	100,00 %	730,00	2 126 664,00		2 126 664,00	2 127 910,82
106 rue de Richelieu 75002 PARIS	01/01/2002	100,00 %	159,00	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	14 236 500,00	862 452,58	15 098 952,58	14 870 741,65
11 rue du Perche 75003 PARIS	01/01/2002	100,00 %	302,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
17 place des Vosges 75004 PARIS	01/01/1999	100,00 %	68,00	175 316,00		175 316,00	175 316,00
91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	08/12/2016	80,00 %					46 222 232,57
6 rue Casimir Delavigne 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 202,33	4 980 700,00	220 805,51	5 201 505,51	5 269 517,33
118 rue de Vaugirard 75006 PARIS	01/01/2021	100,00 %	464,00	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	4 766 155,52	2 296 795,90	7 062 951,42	7 066 551,37
50 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 711,00	13 735 969,69	167 171,52	13 903 141,21	13 933 879,02
39 rue Jean Goujon 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	199,00	548 816,00		548 816,00	548 816,00
19 avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	257,00	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	1 364 419,00	335 706,27	1 700 125,27	1 720 438,19
36 avenue de Wagram 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	132,00	653 900,00	65 863,03	719 763,03	749 053,27
32 avenue Marceau 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	363,05	1 162 476,12	38 973,48	1 201 449,60	1 253 556,99
12 rue Lord Byron 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	605,20	2 385 827,00	1 566 060,88	3 951 887,88	3 951 887,88
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	893,00	3 643 532,00	18 721,90	3 662 253,90	3 662 253,90



13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
70 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		182 939,00	(55 188,81)	127 750,19	128 790,92
87 rue La Boétie 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		190 561,00		190 561,00	190 561,00
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	14/12/1982	100,00 %	198,00	724 133,00	40 634,18	764 767,18	779 550,59
14 bis rue Daru 75008 PARIS	06/06/1969	100,00 %	305,00	1 250 082,00	97 223,37	1 347 305,37	1 350 125,37
25 rue François 1 ^{er} 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	385,60	1 800 000,00	411 946,02	2 211 946,02	2 201 779,83
63 boulevard de Courcelles 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	115,00	450 000,00	84 125,08	534 125,08	540 306,71
88 rue de Courcelles 75008 PARIS	01/01/2021	100,00 %	197,87	1 702 107,53		1 702 107,53	1 702 107,53
57 rue d'Amsterdam 75008 PARIS	01/01/2021	100,00 %	601,79	5 684 537,38		5 684 537,38	5 684 537,38
30 rue de Trévisé 75009 PARIS	01/01/2002	100,00 %	150,00	541 194,00		541 194,00	541 194,00
7 ter cour des Petites Ecuries 75010 PARIS	01/01/2002	100,00 %	330,00	533 572,00	135 869,97	669 441,97	718 873,78
37-39 rue Saint-Sébastien 75011 PARIS	29/12/1969	100,00 %	2 497,44	3 163 317,00		3 163 317,00	3 163 317,00
25 rue Servan 75011 PARIS	05/04/1977	100,00 %	511,00	945 184,00		945 184,00	945 184,00
87 avenue Michel Bizot 75012 PARIS	01/01/1999	100,00 %	66,02	152 449,00		152 449,00	152 449,00
58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/2002	100,00 %	766,00	1 349 174,00	84 740,94	1 433 914,94	1 474 563,94
Dessous des Berges 58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/2002	100,00 %	9 503,58	15 535 112,41	753 805,09	16 288 917,50	16 432 308,03
46-52 rue Albert 75013 PARIS	18/12/1970	100,00 %	11 266,69	23 161 639,00	2 089 096,76	25 250 735,76	25 396 738,48
Héron Building - 12 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	50,00 %	670,00	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	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	352 713,96		352 713,96	352 713,96
Héron Building - 11 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	100,00 %	587,40	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	57 000 000,00	9 814 785,77	66 814 785,77	65 689 672,57
Héron Building - 11 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	02/06/2021	100,00 %	545,43	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	990 919,00		990 919,00	990 919,00
4 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	23/04/1970	100,00 %		790 000,00		790 000,00	790 000,00
13 rue Miollis 75015 PARIS	01/01/2021	100,00 %	950,50	6 329 984,16		6 329 984,16	6 329 984,16
Tour Montparnasse - 13 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	30/06/2008	100,00 %	1 738,99	11 926 608,90	68 958,34	11 995 567,24	11 990 469,24
Le Print 6-6 bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	26/12/2013	100,00 %	8 397,80	52 448 351,54	524 465,84	52 972 817,38	53 115 659,36
49 avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	278,00	853 715,00		853 715,00	853 715,00

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

2022

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
116-120 rue de la Tour 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	309,00	693 643,00		693 643,00	693 643,00
38 rue de l'Yvette 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	214,10	426 857,00		426 857,00	426 857,00
53 rue Pergolèse 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	384,00	1 227 215,00	2 348,49	1 229 563,49	1 230 682,69
15 rue de Musset 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	477,50	1 257 704,00	1 945 809,21	3 203 513,21	1 541 478,80
9 rue Newton 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	452,95	1 768 409,00	673 782,18	2 442 191,18	2 442 715,12
7-9 rue de Montevideo 75016 PARIS	01/01/1999	100,00 %	189,00	726 325,76	71 496,93	797 822,69	804 133,26
99 avenue Mozart 75016 PARIS	03/10/1969	100,00 %	291,00	747 000,00		747 000,00	747 000,00
27-29 rue Raffet 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	652,65	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	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	1 036 653,00		1 036 653,00	1 043 994,61
124 bis avenue de Villiers 75017 PARIS	01/01/2002	100,00 %	258,00	868 959,00		868 959,00	868 959,00
Maillot 2000 - RdC et 1 ^{er} étage 251 boulevard Périère 75017 PARIS	23/06/1976	100,00 %	273,55	807 980,00	207 048,92	1 015 028,92	1 069 051,92
La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	01/01/2021	25,00 %	1 120,38	12 845 000,00		12 845 000,00	12 845 000,00
Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étages 251 boulevard Périère 75017 PARIS	01/01/2021	15,00 %	442,65	5 000 969,40	17 999,66	5 018 969,06	5 000 969,40
Maillot 2000 - 2 ^e et 3 ^e étages 251 boulevard Périère 75017 PARIS	10/09/2020	100,00 %	2 141,90	29 000 000,00	1 236 431,66	30 236 431,66	29 000 000,00
17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	01/01/2002	33,00 %	606,51	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 %	2 516,77	10 899 778,92	2 632 418,57	13 532 197,49	12 692 519,12
Le Gavroche 190 rue Championnet 75018 PARIS	25/07/2014	100,00 %	5 327,90	30 461 000,00	8 703 139,21	39 164 139,21	34 781 388,82
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	01/01/2021	100,00 %	322,00	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	2 314 653,88	234 676,72	2 549 330,60	2 354 160,40
5 bis rue Kepler 75116 PARIS	01/01/2002	100,00 %	343,10	1 828 800,00	75 046,59	1 903 846,59	1 839 747,72
16 rue Kepler 75116 PARIS	01/01/2002	100,00 %	115,00	449 725,00		449 725,00	449 725,00
23-27 rue Auguste Vacquerie 75116 PARIS	01/01/1999	100,00 %	571,68	2 568 766,00	1 612,84	2 570 378,84	2 568 766,00
3 rue de Bassano 75116 PARIS	01/01/2002	100,00 %	224,00	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	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	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	1 531 852,51	1 851,55	1 533 704,06	1 537 437,85
Vélizy Valley -Bât Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	30,00 %	2 130,90	5 519 000,00	48 910,93	5 567 910,93	5 580 961,00



13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/01/1999	47,00 %	9 085,67	16 292 717,29	4 009 432,41	20 302 149,70	19 632 648,61
Le Proxima 3 8 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	28/03/2008	100,00 %	4 866,20	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	10 500 000,00	120 756,38	10 620 756,38	10 653 767,57
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %	8 045,70	22 546 600,00	677 400,64	23 224 000,64	23 028 293,56
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	01/01/2021	10,00 %	1 914,00	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	10 020 000,00	112 763,91	10 132 763,91	10 118 913,05
Le Métropole 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	15,00 %	222,49	1 114 301,34	36 874,44	1 151 175,78	1 131 917,28
Parc du Jour et de la Nuit 101-103 boulevard Jean-Jaurès 92100 BOULOGNE	01/01/2002	100,00 %	799,76	2 705 970,00	11 279,99	2 717 249,99	2 723 627,79
164 bis rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00 %	573,76	2 958 989,87	30 737,25	2 989 727,12	2 973 202,79
175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00 %	1 651,53	9 320 248,95		9 320 248,95	9 320 248,95
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	15,00 %	940,02	4 472 153,06	1 336 715,25	5 808 868,31	5 355 461,40
Édouard Vaillant 102-104 avenue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00 %	2 746,35	16 981 417,23	487 558,72	17 468 975,95	17 165 902,02
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	60,00 %	2 726,22	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 %	6 333,60	15 900 000,00	57 563,95	15 957 563,95	15 991 616,30
Le Cassiopé 5 passage de l'Industrie 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2002	100,00 %	180,40	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	3 956 960,00	2 418 467,03	6 375 427,03	6 183 047,54
O'Mallet 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2021	100,00 %	4 505,40	31 381 800,00	252 104,60	31 633 904,60	31 760 572,15
Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	50,00 %	5 081,08	25 414 900,00	708 763,91	26 123 663,91	25 928 442,22
Bekome 2 rue Kléber 92300 LEVALLOIS-PERRET	22/07/2016	100,00 %	3 733,60	32 149 430,57	(15 940,36)	32 133 490,21	32 233 838,85
Le Shine 62-70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2021	100,00 %	3 611,01	35 690 448,13	(14 987,58)	35 675 460,55	35 682 954,34
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	62,00 %	9 215,00	93 252 200,57	191,40	93 252 391,97	93 252 647,99
15 rue Pasteur 9 rue Maryse Hilsz 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2021	100,00 %	1 716,10	15 683 315,44		15 683 315,44	15 683 315,44
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	5,00 %	549,49	5 705 516,67	309 722,38	6 015 239,05	195 218,75

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	06/07/2015	45,00 %	10 563,30	46 868 500,00	1 169 354,93	48 037 854,93	48 083 395,01
Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/2014	100,00 %	10 847,90	91 030 470,77	4 497 632,94	95 528 103,71	94 612 847,38
Aviso - Bât. C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX	27/04/2017	100,00 %	3 574,40	20 986 197,50	458 463,84	21 444 661,34	21 278 208,15
le Cap Lendit 1-7 place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00 %	2 952,75	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	18 726 551,90	4 934 102,85	23 660 654,75	23 199 392,12
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/2013	55,00 %					54 423 260,57
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/2013	65,00 %	9 465,82	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	1 056 844,00	3 900,00	1 060 744,00	1 056 844,00
Péripole 2 - 4 ^e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2021	100,00 %	922,36	2 386 274,74		2 386 274,74	2 386 274,74
Péripole 2 - 3 ^e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2002	100,00 %	1 116,27	1 447 000,00	511 092,61	1 958 092,61	1 974 456,25
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	24/10/2005	100,00 %	4 489,80	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	23 183 853,58	3 182,49	23 187 036,07	23 189 211,36
7 avenue Gallieni 94250 GENTILLY	01/01/2002	100,00 %	3 452,34	9 207 920,95	20 785,54	9 228 706,49	9 228 706,49
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISON-ALFORT	15/06/2010	100,00 %	8 544,86	41 031 943,30	535 986,13	41 567 929,43	41 735 138,59
Zalando M1 Mühlenstraße 25 DE 13187 BERLIN	21/07/2017	100,00 %	14 478,59	62 664 286,00		62 664 286,00	62 664 286,00
Total bureaux			511 236,50	2 004 778 092,42	70 000 544,45	2 074 778 636,87	2 146 154 075,74
Commerces							
16 avenue de Marboz 01000 BOURG-EN-BRESSE	01/01/2021	100,00 %	3 823,00	5 121 369,13		5 121 369,13	5 121 369,13
311 avenue du Général Foch 01400 CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	01/01/2021	100,00 %	2 885,00	2 422 867,66		2 422 867,66	2 422 867,66
9 avenue Émile Guillaumin 03160 BOURBON-L'ARCHAMBAULT	01/01/2021	100,00 %	4 292,00	4 691 655,36		4 691 655,36	4 691 655,36
51 rue République 03630 DÉSSERTINES	01/01/2021	100,00 %					1 623 466,02
Centre Commercial Nice Le Ray 52-54-60 avenue Gorbella 06000 NICE	27/06/2018	100,00 %	5 745,14	28 009 838,45		28 009 838,45	25 405 676,20
Allée Hélène Boucher 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE	01/01/2021	100,00 %	590,10	1 711 857,58		1 711 857,58	1 711 857,58
809 route de Nice - RN 7 06600 ANTIBES	01/01/1999	100,00 %	3 226,00	1 638 827,00		1 638 827,00	1 638 827,00
Rue Joseph André 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES	01/01/2021	100,00 %	6 174,00	7 789 373,29		7 789 373,29	7 789 373,29
43 route Nationale Blagny 08110 BLAGNY	01/01/2021	100,00 %	3 080,00	3 527 693,45		3 527 693,45	3 527 693,45



13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
Rue Louis Desprez 10200 BAR-SUR-AUBE	01/01/2021	100,00 %					1 695 906,42
38 avenue Général de Gaulle 10400 NOGENT-SUR-SEINE	01/01/2012	100,00 %	2 345,00	2 229 844,10		2 229 844,10	2 229 844,10
Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	01/01/2021	100,00 %					913 857,96
Grand Frais Avenue des Peupliers 13920 SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	14/12/2016	100,00 %	1 928,40	3 537 644,00		3 537 644,00	3 537 644,00
93 avenue du Général de Gaulle 18201 SAINT-ARMAND-MONTROND	01/01/2021	100,00 %	5 552,00	6 435 026,45		6 435 026,45	6 435 026,45
Route du Pont de Paris Corpeau 21190 CORPEAU	01/01/2021	100,00 %	3 189,00	2 716 334,91	427 849,04	3 144 183,95	3 125 854,57
4 rue Buffon 21800 CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	01/01/2021	100,00 %	3 928,00	4 033 455,71		4 033 455,71	4 033 455,71
Grand Frais Route de Bordeaux 24100 BERGERAC	14/12/2016	100,00 %	1 917,80	3 621 270,00		3 621 270,00	3 621 270,00
Place Charles Tellier 26000 VALENCE	01/01/2012	100,00 %	2 533,00	3 937 261,00		3 937 261,00	3 937 261,00
Route de Verneuil 27240 DAMVILLE	01/01/2021	100,00 %	2 393,00	3 358 503,07		3 358 503,07	3 358 503,07
2 rue de la Bois Ramée 28130 PIERRES	01/01/2021	100,00 %	4 369,00	4 360 717,38		4 360 717,38	4 360 717,38
10 rue d'Alsace Lorraine 31100 TOULOUSE	07/06/2022	100,00 %	790,40	11 900 000,00		11 900 000,00	
3 allée Fraixinet 31120 ROQUES	04/08/2022	50,00 %	6 238,45	15 455 445,50		15 455 445,50	
Centre Commercial Avenue des Palanques 31120 PORTET-SUR-GARONNE	04/08/2022	50,00 %	1 796,35	4 028 553,00		4 028 553,00	
1-3-5-7 avenue Saint-Exupéry 31400 TOULOUSE	01/01/2012	100,00 %	3 704,90	8 643 429,24	99 635,64	8 743 064,88	8 810 162,68
34-36 cours de l'Intendance 33000 BORDEAUX	28/02/2022	100,00 %	861,40	10 000 000,00		10 000 000,00	
7 rue Louis de Funès 33140 VILLENAVE-D'ORNON	01/01/2012	100,00 %	6 261,81	8 715 398,00		8 715 398,00	8 715 398,00
14 boulevard du Jeu de Paume 34000 MONTPELLIER	01/01/2002	100,00 %	334,20	381 123,00		381 123,00	381 123,00
Rue de la Rouelle 35120 DOL-DE-BRETAGNE	27/12/2011	100,00 %	4 217,00	2 396 574,35		2 396 574,35	2 396 574,35
RD 523 Bois de Chalimbaud 38190 FROGES	27/12/2011	100,00 %	3 289,00	5 109 582,67		5 109 582,67	5 109 582,67
12 avenue Henri Planchet 42340 VEAUCHE	27/12/2011	100,00 %	3 704,00	3 281 852,69	375 967,68	3 657 820,37	3 657 820,37
Avenue Jean Martouret 43120 MONISTROL-SUR-LOIRE	27/12/2011	100,00 %	3 325,00	4 449 944,33		4 449 944,33	4 449 944,33
1 route de Sainte Agrève 43190 TENCE	01/01/2021	100,00 %	2 121,00	2 679 617,77		2 679 617,77	2 679 617,77
Go Sport 3 place de Bretagne 44000 NANTES	19/05/2016	100,00 %	3 091,80	9 670 000,00		9 670 000,00	9 670 000,00
17 rue Général Leclerc 45120 CHALETTE-SUR-LOING	01/01/2021	100,00 %	3 404,00	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	2 188 456,55		2 188 456,55	2 188 456,55
Rue de la Croix Poirier 45210 FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS	27/12/2011	100,00 %	2 675,00	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	647 908,00	11 334,98	659 242,98	659 242,98
Les Quatre Vents O 50140 MORTAIN	01/01/2021	100,00 %	2 861,00	3 346 631,46		3 346 631,46	3 346 631,46

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
18 rue de la Sentelle 51000 CORMONTREUIL	01/01/2002	100,00 %	1 468,00	2 508 600,00		2 508 600,00	1 110 000,00
Avenue du Chêne Saint-Amand 52100 SAINT-DIZIER	01/01/2012	100,00 %	2 530,00	2 899 658,88	4 200,00	2 903 858,88	2 899 658,88
2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/2012	100,00 %	2 539,84	2 862 571,23		2 862 571,23	2 862 571,23
2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/2012	100,00 %	1 500,23	1 896 826,78		1 896 826,78	1 896 826,78
Boulevard de l'Europe 55100 HAUDAINVILLE	18/07/2000	100,00 %					1 186 545,90
RN7 - Cosne Sud 58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE	01/01/2021	100,00 %	6 258,00	8 601 352,96		8 601 352,96	8 601 352,96
Boulevard des Résistants 59550 LANDRECIES	01/01/2021	100,00 %	3 043,00	4 550 606,77		4 550 606,77	4 550 606,77
Rue Pierre et Marie Curie 60000 BEAUVAIS	01/01/2021	100,00 %	5 679,00	8 338 456,06		8 338 456,06	8 338 456,06
Rue des Aulnes 60390 AUNEUIL	01/01/2021	100,00 %	3 154,00	3 376 229,26		3 376 229,26	3 376 229,26
Route de Boulogne D127 62240 DESVRES	27/12/2011	100,00 %	3 720,00	3 594 853,90		3 594 853,90	3 594 853,90
Rue du 11 Novembre 62400 ESSARS	01/01/2021	100,00 %	4 109,00	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	2 515 989,85		2 515 989,85	2 515 989,85
66 rue du Président Herriot 69002 LYON	01/01/2002	100,00 %	450,00	525 000,00		525 000,00	525 000,00
151 avenue Maréchal Saxe 69003 LYON	01/01/2002	100,00 %	249,00	227 840,60		227 840,60	227 840,60
Le Palatin 214 Grande Rue de la Guillotière 69007 LYON	26/07/2007	100,00 %	838,40	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	3 168 524,56		3 168 524,56	3 168 524,56
168 rue d'Arnage 72000 LE MANS	27/12/2011	100,00 %	4 085,00	4 888 927,70	1 099 727,92	5 988 655,62	6 135 958,26
1 route de Bonnetable 72000 LE MANS	01/01/2021	100,00 %	4 799,00	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	213 429,00		213 429,00	213 429,00
51 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/2002	100,00 %	115,00	266 786,00		266 786,00	266 786,00
51-55-57 rue Saint-Denis 75001 PARIS	13/09/1984	100,00 %	386,80	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	6 958 847,70	67 145,10	7 025 992,80	7 042 838,87
229 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/2012	100,00 %	117,40	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	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	571 684,00		571 684,00	571 684,00
81 rue Monge 75005 PARIS	01/01/2002	100,00 %	75,00	320 000,00		320 000,00	320 000,00
61 rue de Rennes 75006 PARIS	01/01/2021	100,00 %	254,80	6 632 111,09		6 632 111,09	6 632 111,09
121 boulevard Montparnasse 75006 PARIS	01/01/2021	100,00 %	218,00	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	1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00
46 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/1999	100,00 %	95,00	259 163,00		259 163,00	259 163,00



13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
95 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	69,73	500 000,00		500 000,00	500 000,00
55 rue de Rennes 75006 PARIS	11/10/2022	100,00 %	359,10	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	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	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	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	1 866 957,00		1 866 957,00	
39-41 rue d'Artois 75008 PARIS	07/03/1969	100,00 %	670,50	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	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	15 820 000,00		15 820 000,00	15 820 000,00
24 rue Beccaria 75012 PARIS	01/01/2002	100,00 %	556,58	266 786,00		266 786,00	266 786,00
129-135 bis rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/2012	100,00 %	251,90	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	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	313 358,75		313 358,75	313 358,75
405 rue de Vaugirard 75015 PARIS	01/01/2002	100,00 %	818,00	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	708 888,00		708 888,00	708 888,00
106-108 rue de Lourmel 75015 PARIS	01/01/1999	100,00 %	77,20	228 674,00		228 674,00	228 674,00
8 rue Poussin 75016 PARIS	01/01/2021	100,00 %	88,44	1 360 857,72		1 360 857,72	1 360 857,72
104 avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2021	100,00 %	204,34	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	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	2 858 368,99		2 858 368,99	2 858 368,99
29 avenue de Wagram 75017 PARIS	01/01/2012	100,00 %	1 117,05	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	4 768 538,88		4 768 538,88	4 768 538,88
2 rue Lepic 75018 PARIS	14/06/2022	100,00 %	345,40	6 700 000,00		6 700 000,00	
139 rue des Pyrénées 75020 PARIS	01/01/2021	100,00 %	783,00	2 720 420,05		2 720 420,05	2 720 420,05
20 boulevard de Charonne 75020 PARIS	01/01/2002	100,00 %	8 305,00	7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00
12-14 rue Gustave Courbet 75116 PARIS	01/01/2021	100,00 %	51,20	724 553,44		724 553,44	724 553,44
Route de la Gare 76750 BUCHY	01/01/2021	100,00 %	3 580,00	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	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	691 736,69		691 736,69	691 736,69
1-11 allée des Palombes 77185 LOGNES	01/01/2012	33,00 %	4 673,21	7 407 934,10		7 407 934,10	7 407 934,10

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
Les Sablons Rue Jean Monnet 77410 CLAYE-SOUILLY	01/01/2012	100,00 %	3 461,90	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	8 123 049,44	234,10	8 123 283,54	8 123 049,44
41 rue des États Généraux 78000 VERSAILLES	01/01/2002	100,00 %	555,00	813 696,62		813 696,62	813 696,62
7 rue Marceau 78210 SAINT-CYR-L'ÉCOLE	26/07/2007	100,00 %					296 400,00
Centre Commercial Les Portes de Chevreuses 76 Route Nationale 10 78310 COIGNIERES	17/10/2013	100,00 %	11 246,00	37 740 000,00		37 740 000,00	37 740 000,00
13 avenue de Longueuil 78600 MAISONS-LAFFITTE	01/01/2012	100,00 %	3 202,60	8 715 560,03	86 188,69	8 801 748,72	8 859 790,92
2 place de l'Église 78620 L'ÉTANG-LA-VILLE	01/01/2002	100,00 %	902,00	686 021,00		686 021,00	686 021,00
27 route de Chauny - CD 937 80400 HAM	27/12/2011	100,00 %					2 918 165,01
Avenue Pasteur 83160 LA-VALETTE-DU-VAR	01/01/2021	100,00 %	3 645,80	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	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	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	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	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	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	861 337,00	32 465,75	893 802,75	903 802,75
77 rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	01/01/2021	100,00 %	1 812,70	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	7 032 277,02		7 032 277,02	7 032 277,02
9 rue Voltaire 92250 LA-GARENNE-COLOMBES	01/01/2012	100,00 %					591 754,39
20 grand rue Charles de Gaulle 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	01/01/2021	100,00 %	208,05	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	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	1 410 000,00	240 358,36	1 650 358,36	1 649 658,36
14 rue Delforal 93310 LE-PRÉ-SAINT-GERVAIS	01/01/2021	100,00 %	1 853,17	6 640 129,68		6 640 129,68	6 640 129,68
200 boulevard de Créteil 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	01/01/2021	100,00 %					648 669,40
18 place Moreau David 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2002	100,00 %	441,00	602 174,00		602 174,00	602 174,00
1 place du Général Leclerc 94160 SAINT-MANDÉ	01/01/2021	100,00 %					513 915,38
60 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 94410 SAINT-MAURICE	01/01/2021	100,00 %					1 081 657,51
Centre Commercial Les Louvrais Rue Henri Dunant 95300 PONTOISE	01/01/2002	100,00 %					952 806,00
Total commerces			244 003,77	522 166 745,73	2 699 707,88	524 866 453,61	468 286 022,08



13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Hôtels, tourisme et loisirs							
The Babel Community 68 rue de la République - 13002 MARSEILLE	16/12/2019	100,00 %	3 832,22	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	15 067 104,41		15 067 104,41	15 067 104,41
Les Silos 12 rue de Gironde - 33300 BORDEAUX	30/12/2019	100,00 %	5 862,00	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	37 436 000,00		37 436 000,00	37 436 000,00
17 rue Mayet 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	656,00	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	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	42 060 000,00		42 060 000,00	
Héliopolis 1-5 rue d'Héliopolis - 75017 PARIS	17/09/2020	100,00 %	995,20	11 615 281,00		11 615 281,00	
Résidence du Barrois 5 rue de Lagny - 75020 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 091,00	975 674,00		975 674,00	975 674,00
69-75 rue Saint-Sever 76100 ROUEN	01/01/2012	100,00 %	1 951,90	5 113 382,86		5 113 382,86	5 113 382,86
Domaine Villages Nature Lieu-dit Les Cardinaux 77174 VILLENEUVE-LE-COMTE	01/01/2021	100,00 %	1 487,00	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	14 511 498,74		14 511 498,74	14 511 498,74
Total hôtels, tourisme et loisirs			33 878,42	196 796 840,97		196 796 840,97	143 121 559,97

Logistique et locaux d'activités							
Rue Henri Delattre 33520 BRUGES	01/01/2021	100,00 %	1 800,00	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	7 228 437,38		7 228 437,38	6 471 377,77
Rue des roseaux 57151 MARLY	01/01/2021	100,00 %	4 709,62	6 086 141,66		6 086 141,66	6 086 141,66
26 boulevard de Beaubourg 77183 CROISSY-BEAUBOURG	01/01/2021	100,00 %	3 210,93	2 474 638,99	17 240,55	2 491 879,54	2 496 679,54
Domaine de Pissaloup - Bât. C Rond point de l'Épine des Champs 78990 ÉLANCOURT	01/01/2021	100,00 %					1 338 062,78
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	01/01/2021	50,00 %	6 149,50	8 245 000,00		8 245 000,00	8 245 000,00
Total logistique et locaux d'activités			24 087,78	25 559 120,40	17 240,55	25 576 360,95	26 162 164,12

Santé et éducation							
Parc du Sans Souci 280 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	01/01/2002	100,00 %					1 502 494,92
Résidence Club Montsouris 18 bis 20 rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 149,96	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	19 284 000,00		19 284 000,00	19 284 000,00
Ex clinique Sainte-Isabelle 24 boulevard du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2002	100,00 %					5 498 962,38
Le Stratège 172-174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	65,00 %	3 421,15	17 247 700,00	1 262 188,43	18 509 888,43	18 509 888,43
Total santé et éducation			9 234,61	37 896 119,00	1 262 188,43	39 158 307,43	46 159 764,73

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Immobilisations en cours							
Centre Commercial Nice Le Ray 52-54-60 avenue Gorbella - 06000 NICE	27/06/2018	100,00 %					2 558 043,70
Grand Angle Résidence Odalys Boulevard Pompidou / Route de Grenoble 06200 NICE	25/06/2020	100,00 %	3 958,81	14 404 140,00		14 404 140,00	8 997 600,00
Adagio Aparthotel - 20-26 rue du Pont Saint-Pierre 31300 TOULOUSE	24/07/2019	100,00 %	4 404,00	12 184 613,00		12 184 613,00	6 107 003,00
Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr - 69009 LYON	06/07/2018	100,00 %					26 981 644,50
Hôtel Bellune 35 boulevard Victor - 75015 PARIS	29/07/2020	100,00 %					28 390 500,00
Héliopolis 1-5 rue d'Héliopolis - 75017 PARIS	17/09/2020	100,00 %					9 956 900,00
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %		11 083 512,00		11 083 512,00	2 600 809,80
Colonies - 83-85 rue du Château 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	21/04/2022	100,00 %	2 185,50	11 250 800,00		11 250 800,00	
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnauld - 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	5,00 %					4 612 834,59
Total immobilisations en cours			10 548,31	48 923 065,00		48 923 065,00	90 205 335,59
Total général			832 989,38	2 836 119 983,52	73 979 681,31	2 910 099 664,83	2 920 088 922,23

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
SCI ALLGÄU	26,00 %	LF NETHERLANDS OFFICE	50,00 %
LF GERMANY RETAIL	17,32 %	LF OFFENBACH	30,99 %
LF IMMO TOURISME	26,90 %	LF OPEN	55,00 %
LF IMMO GÉNÉRATIONS	30,29 %	LF PANSIDE	74,00 %
LF CARRÉ DAUMESNIL	59,00 %	LF PRISME	74,00 %
LF GERMANY OFFICE 2	19,11 %	LF VALMY	33,00 %
LF IRELAND OFFICE	50,77 %	SCI NEUILLY CRYSTAL PARK	5,09 %
LF SMART UP	50,00 %	LF ALPHABET	27,00 %
LF VOLUTO	85,00 %	LF WELLCOME	30,00 %
PARK AZUR	25,50 %	LF CAMPUS CYBER	56,00 %
LF AXIALYS	28,00 %	LF UK OFFICE	19,76 %
LF MAILLOT 2000	26,00 %	LF ORLÉANS	80,00 %
LF VISION 17	60,00 %	LF MULTI BBQ	73,97 %
LF MALAKOFF DANTON	21,00 %	LF PARIS NANTERRE	100,00 %
LF ÉNERGIE +	39,30 %	FRESH INVEST REAL ESTATE	70,00 %
SCI ISSY SHIFT	14,33 %	LA FRANÇAISE CROSSROADS	62,00 %
LF BOIS COLOMBES	55,00 %	LF BELLEVILLE	90,00 %
LF CHÂTILLON	20,00 %	LF RÉSIDENCES SENIORS	12,59 %
LF CITYSCOPE	64,00 %	LF FRANCE SANTÉ	10,00 %
LF GRAND LYON	25,00 %	LF GRAND PARIS SANTÉ	33,33 %
LF JAZZ	74,00 %		



13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Hôtels, tourisme et loisirs							
Center Parcs Allgäu - Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	90 037 602,00		90 037 602,00	92 640 205,00
Total SCI ALLGÄU			29 184,70	90 037 602,00		90 037 602,00	92 640 205,00
Hood House Possmoorweg 6 - DE 22301 HAMBURG	03/08/2021	100,00 %	5 301,00	36 345 250,34		36 345 250,34	36 417 012,00
Total SCI LF GERMANY RETAIL			5 301,00	36 345 250,34		36 345 250,34	36 417 012,00
Center Parcs Lot et Garonne Center Parcs Casteljalous - 47700 PINDÈRES	20/12/2019	100,00 %	4 894,00	15 857 674,41		15 857 674,41	12 998 763,75
Pierre et Vacances l'Hévana Rue Albert Gacon - 73550 MÉRIBEL-LES-ALLUES	20/12/2019	100,00 %	1 923,10	17 161 947,97		17 161 947,97	17 432 818,56
Pierre et Vacances l'Hévana Quai de la Touques - 14800 DEAUVILLE	02/07/2020	100,00 %	2 049,40	15 918 326,83		15 918 326,83	16 263 426,61
Pierre et Vacances l'Hévana 3435 chemin de Vaulongue - 83700 SAINT-RAPHAËL	06/10/2020	100,00 %	3 013,00	10 332 999,88		10 332 999,88	4 446 738,72
Total OPPCI LF IMMO TOURISME			11 879,50	59 270 949,09		59 270 949,09	51 141 747,64
954 rue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER	19/12/2022	100,00 %	3 259,00	15 807 624,24		15 807 624,24	
Total OPPCI LF IMMO GÉNÉRATIONS			3 259,00	15 807 624,24		15 807 624,24	
Bureaux							
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 - DE 28207 BREMEN	01/08/2019	100,00 %	5 617,88	26 086 838,81		26 086 838,81	35 285 433,94
Total SCI LF GERMANY RETAIL			5 617,88	26 086 838,81		26 086 838,81	35 285 433,94
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,30	169 126 613,71		169 126 613,71	172 992 131,76
Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			20 590,30	169 126 613,71		169 126 613,71	172 992 131,76
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 - D 20097 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 972,24	57 697 614,92		57 697 614,92	57 741 212,29
Rüffenscheider Straße 1-3 D 45128 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,10	67 934 729,66		67 934 729,66	69 735 771,37
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 81739 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	60 516 178,69		60 516 178,69	61 328 093,52
Am Seestern 5 - DE 40547 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 980,73	44 338 418,15		44 338 418,15	41 943 009,64
Hansastraße 33 - DE 90441 NÜREMBERG	20/07/2022	100,00 %	4 809,89	20 731 486,65		20 731 486,65	
Leinfelden-Echterdingen Ulmer Straße 2-6 - DE 70771 STUTTGART	31/12/2021	100,00 %	14 434,30	51 920 841,00		51 920 841,00	54 243 024,73
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			86 466,47	303 139 269,07		303 139 269,07	284 991 111,55
18-21 Charlemont Place D02 WV10 DUBLIN	18/09/2017	100,00 %	3 432,51	42 292 000,00		42 292 000,00	44 402 550,07
World Rugby House D02 AE93 DUBLIN	10/01/2019	100,00 %	1 484,00	17 113 000,00		17 113 000,00	21 437 197,68
Total SCI LF IRELAND OFFICE			4 916,51	59 405 000,00		59 405 000,00	65 839 747,75
Le Smart'Up - 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	137 957 456,73		137 957 456,73	143 195 950,79
Total SCI LF SMART UP			23 215,40	137 957 456,73		137 957 456,73	143 195 950,79
Le Voluto 89-91 avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE	22/12/2016	100,00 %	8 982,40	62 194 672,61		62 194 672,61	63 314 690,90
Total SCI LF VOLUTO			8 982,40	62 194 672,61		62 194 672,61	63 314 690,90
Park Azur - Bât. A - 97-105 avenue Pierre Brossolette 92120 MONTROUGE	17/12/2019	100,00 %	24 160,40	192 456 758,35		192 456 758,35	194 499 216,35
Total SCI PARK AZUR			24 160,40	192 456 758,35		192 456 758,35	194 499 216,35
Axialys 1 et 2 - 275-276 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	150 897 882,05		150 897 882,05	153 117 680,59
Total SCI LF AXIALYS			24 324,00	150 897 882,05		150 897 882,05	153 117 680,59
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	135 680 815,33		135 680 815,33	136 653 291,64
Total SCI LF MAILLOT 2000			7 572,56	135 680 815,33		135 680 815,33	136 653 291,64
Vision 17 5-19 boulevard du Fort de Vaux - 75017 PARIS	06/03/2020	100,00 %	10 096,90	116 410 558,77		116 410 558,77	117 200 444,23
Total SCI LF VISION 17			10 096,90	116 410 558,77		116 410 558,77	117 200 444,23

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Malakoff Danton 55 boulevard Charles-de-Gaulle - 92240 MALAKOFF	21/07/2020	100,00 %	22 883,10	195 485 036,00		195 485 036,00	195 878 483,00
Total SCI LF MALAKOFF DANTON			22 883,10	195 485 036,00		195 485 036,00	195 878 483,00
Ampère E+ - 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	91 909 505,53		91 909 505,53	95 281 423,48
Total SCI LF ÉNERGIE +			14 219,40	91 909 505,53		91 909 505,53	95 281 423,48
Le Shift - 25-45 rue du Colonel-Pierre-Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00 %	47 213,00	609 015 691,76		609 015 691,76	614 662 554,45
Total SCI LF ISSY SHIFT			47 213,00	609 015 691,76		609 015 691,76	614 662 554,45
Colombia 64 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES	27/11/2019	100,00 %	10 178,00	69 357 804,83		69 357 804,83	70 115 512,58
Cityzen B 9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES	03/12/2019	100,00 %	7 857,10	61 531 658,48		61 531 658,48	61 993 274,12
Total SCI LF BOIS COLOMBES			18 035,10	130 889 463,31		130 889 463,31	132 108 786,70
Le Prisme 125 avenue de Paris - 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00 %	15 399,60	109 040 880,60		109 040 880,60	110 571 424,56
Total SCI LF CHÂTILLON			15 399,60	109 040 880,60		109 040 880,60	110 571 424,56
Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	38 623,60	152 563 443,87		152 563 443,87	156 786 984,33
Total SCI LF CITYSCOPE			38 623,60	152 563 443,87		152 563 443,87	156 786 984,33
Le Green 241 rue Garibaldi - 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,12	49 627 546,83		49 627 546,83	50 265 653,69
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	52 615 669,88		52 615 669,88	52 031 233,20
Les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier - 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 236,70	95 454 275,18		95 454 275,18	77 744 053,90
Total SCI LF GRAND LYON			37 877,22	197 697 491,89		197 697 491,89	180 040 940,79
Le Jazz - 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	30/12/2014	100,00 %	7 529,00	59 338 772,53		59 338 772,53	60 898 361,29
Total SCI LF JAZZ			7 529,00	59 338 772,53		59 338 772,53	60 898 361,29
Hollandia Oosterdoksstraat 114 - NL 1017 KE-AMSTERDAM	01/12/2016	100,00 %	9 947,00	60 430 364,09		60 430 364,09	56 801 070,90
Baxter Building Muiderstraat 1-9 - NL 1017 KE-AMSTERDAM	28/06/2019	100,00 %	2 731,47	23 073 384,30		23 073 384,30	23 333 777,15
Danzigerkade 16 NL 1013 AP-AMSTERDAM	10/08/2020	100,00 %	6 812,50	42 126 559,88		42 126 559,88	32 463 466,78
Anna van Saksenlaan 71 NL 259 -AA-DEN-HAAG	22/12/2020	100,00 %	9 324,00	37 835 452,35		37 835 452,35	42 087 214,90
Koivistokade 60-82 NL 1076 EL-AMSTERDAM	23/12/2021	100,00 %	4 811,00	30 701 646,99		30 701 646,99	23 598 288,78
Total SCI LF NETHERLANDS OFFICE			33 625,97	194 167 407,61		194 167 407,61	178 283 818,51
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 205,67	17 098 715,73		17 098 715,73	17 567 541,72
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	14 250,33	37 440 480,02		37 440 480,02	37 311 956,09
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	33 113 143,14		33 113 143,14	32 865 595,95
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 806,60	19 214 427,56		19 214 427,56	19 440 853,78
72 West - Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 838,36	15 667 863,60		15 667 863,60	15 850 373,55
2 Towers 51 Leipziger Straße 51 - DE 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 739,05	74 076 140,31		74 076 140,31	67 664 020,46
Porticon Presselstraße 17 - DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 395,00	23 864 632,54		23 864 632,54	24 070 420,62
Campus 53 - Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 729,80	29 155 909,98		29 155 909,98	29 870 031,97
Porsche Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	66 506 160,74		66 506 160,74	64 327 960,93
Total SCI LF OFFENBACH			103 851,12	316 137 473,62		316 137 473,62	308 968 755,07



13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
L'Open - 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381,00	98 643 082,54		98 643 082,54	100 426 536,88
Total SCI LF OPEN			9 381,00	98 643 082,54		98 643 082,54	100 426 536,88
Panside (Dockside et Panorama Seine) 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 021,00	73 124 384,08		73 124 384,08	74 788 582,70
Total SCI LF PANSIDE			10 021,00	73 124 384,08		73 124 384,08	74 788 582,70
Le Prisme - 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 358,00	61 898 175,95		61 898 175,95	62 522 213,58
Total SCI LF PRISME			10 358,00	61 898 175,95		61 898 175,95	62 522 213,58
Le Valmy 24/42 rue de Valmy - 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	08/03/2021	100,00 %	16 840,30	127 180 489,34		127 180 489,34	132 507 128,91
Total SCI LF VALMY			16 840,30	127 180 489,34		127 180 489,34	132 507 128,91
Crystal Park - 62 à 64 bis boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	30/07/2019	100,00 %	44 004,00	728 101 842,61		728 101 842,61	734 101 146,82
Total SCI NEUILLY CRYSTAL PARK			44 004,00	728 101 842,61		728 101 842,61	734 101 146,82
Alphabet - Rue des Messageries - Rue de Bois de Colombes - 92270 BOIS-COLOMBES	10/06/2022	100,00 %	19 968,00	143 975 621,15		143 975 621,15	
Total SCI LF ALPHABET			19 968,00	143 975 621,15		143 975 621,15	
Le Wellcome - 172 et 174 boulevard Camélinat - 8, 10, 12, 14 et 16 rue Paul Vaillant Couturier - 92240 MALAKOFF	12/07/2022	100,00 %	14 256,70	111 288 355,67		111 288 355,67	
Total SCI LF WELLCOME			14 256,70	111 288 355,67		111 288 355,67	
Tour Eria 5-7 rue Bellini - 54-58 rue Arago - 92800 PUTEAUX	29/07/2022	100,00 %	26 446,70	320 926 745,81		320 926 745,81	
Total SCI LF CAMPUS CYBER			26 446,70	320 926 745,81		320 926 745,81	
90 Bartholomew close Londres EC1 GB EC1A 7BN LONDON	28/04/2020	100,00 %	2 873,40	54 464 227,65		54 464 227,65	55 122 739,99
17/18 Haywards Place - GB EC1R 0EQ LONDON	10/07/2020	100,00 %	1 010,30	17 003 577,06		17 003 577,06	17 768 478,49
2 temple Street - GB EH3 8BL EDINBURGH	13/10/2021	100,00 %	4 218,00	36 213 655,32		36 213 655,32	37 118 180,12
Glibert House - 39 Corn Street - GB BSO 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	1 177,54	8 133 300,52		8 133 300,52	
41 Corn Street 2 Semple Street - GB BSO 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	2 300,72	15 890 605,99		15 890 605,99	
111 Cannon Street - GB E1 4SE LONDON	31/05/2022	100,00 %	1 705,85	34 523 169,48		34 523 169,48	
101 Barbirolli Square - GB M2 3BG MANCHESTER	20/12/2022	100,00 %	8 614,00	56 624 633,24		56 624 633,24	
Total SCI LF UK OFFICE			21 899,81	222 853 169,26		222 853 169,26	110 009 398,60
Commerces							
Rue des Halles - 45000 ORLÉANS	29/06/2017	100,00 %	3 739,69	13 458 710,00		13 458 710,00	13 945 425,24
Total SCI LF ORLÉANS			3 739,69	13 458 710,00		13 458 710,00	13 945 425,24
Primavera Breite 51 Straße 47-53 - DE 23552 LÜBECK	15/11/2016	100,00 %	5 997,07	29 981 682,88		29 981 682,88	32 413 529,52
Kaufand - Schwabenheimer Weg 5 DE 55543 BAD-KREUZNACH	21/12/2017	100,00 %	15 400,00	36 841 715,31		36 841 715,31	37 565 487,47
Real Emil-Kemmer-Straße 2 - DE 96103 HALLSTADT	24/08/2018	100,00 %	11 590,00	24 436 702,96		24 436 702,96	24 871 344,55
QuartierWest Altendorfer Straße 220 - DE 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00 %	11 776,29	30 065 168,35		30 065 168,35	30 426 704,48
Venloer Straße 310-316 DE 50441 KÖLN	18/12/2020	100,00 %	4 299,20	18 691 310,72		18 691 310,72	19 193 403,78
Total LF GERMANY RETAIL			49 062,56	140 016 580,22		140 016 580,22	144 470 469,80
Buffalo Grill Carrefour des 4 Pavillons - 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 692 968,09		1 692 968,09	1 771 772,77
Buffalo Grill 16 rue Jules Michelet - 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	470,70	1 452 463,43		1 452 463,43	1 526 849,40
Buffalo Grill 4 boulevard du Tilsit - 95290 L'ÎSLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	643,50	1 575 175,38		1 575 175,38	1 655 845,88
Buffalo Grill ZAC Maison Neuve - 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	634,50	1 933 322,94		1 933 322,94	2 032 335,60
Buffalo Grill Avenue des Arches Fourchon - 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630,00	1 412 512,21		1 412 512,21	1 484 851,78

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
Buffalo Grill Chemin des Malettes - 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	515,70	2 084 549,97		2 084 549,97	2 389 745,25
Buffalo Grill - Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 508 824,64		1 508 824,64	1 586 097,07
Buffalo Grill Rue Chanzy - 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	634,50	1 982 349,33		1 982 349,33	2 074 624,63
Buffalo Grill Rue de Kerelisa - 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 540 930,11		1 540 930,11	1 619 846,87
Buffalo Grill Rue Adolphe Laberte - 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	542,70	1 347 587,62		1 347 587,62	1 416 602,50
Buffalo Grill Parc d'activité des Marettes - 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705,00	1 488 135,63		1 488 135,63	1 564 348,44
Buffalo Grill - Au Bon Secours - RN 9 - Route d'Espagne - 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494,10	1 835 826,28		1 835 826,28	1 921 281,26
Buffalo Grill 180 route de la Vanne - 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 486 708,81		1 486 708,81	1 562 848,53
Buffalo Grill 22 à 26 rue Gay Lussac - 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629,30	2 693 879,95		2 693 879,95	2 889 147,91
Buffalo Grill Rue Pierre Proudhon - 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621,00	1 849 369,93		1 849 369,93	1 993 475,93
Buffalo Grill 43 rue de Keranfurust - 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	523,60	2 315 917,39		2 315 917,39	2 398 357,97
Buffalo Grill Rue de La Croix Neuve - 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	509,90	1 012 256,75		1 012 256,75	1 062 642,59
Buffalo Grill 2 rue André Citroën - 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	514,90	1 721 463,58		1 721 463,58	1 785 169,41
Buffalo Grill - Zone Commerciale de la Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542,20	2 358 622,40		2 358 622,40	2 457 886,61
Buffalo Grill 195 Chemin des Petits Rougiers - 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	538,50	1 798 399,35		1 798 399,35	1 890 790,92
Buffalo Grill Rue du 8 mai 1945 - 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	622,50	2 826 904,37		2 826 904,37	2 943 782,73
Buffalo Grill - Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	554,70	2 588 991,03		2 588 991,03	2 762 109,20
Buffalo Grill 40 avenue des Églantiers - 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	515,70	2 688 414,12		2 688 414,12	2 813 784,17
Buffalo Grill - Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360,40	1 341 617,24		1 341 617,24	1 409 465,55
Buffalo Grill 10 rue Alain Colas - 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	511,90	2 244 668,57		2 244 668,57	2 329 331,65
Buffalo Grill 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606,20	1 675 959,61		1 675 959,61	1 741 581,87
Buffalo Grill Rue des Durots - 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562,20	1 385 690,32		1 385 690,32	1 450 313,12
Buffalo Grill 2 allée du Plateau - 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	533,90	1 999 500,16		1 999 500,16	2 249 085,51
Total SCI LF MULTI BBQ			15 532,60	51 843 009,20		51 843 009,20	54 783 975,12
Casino 107 avenue de la Bourdonnais - 75007 PARIS	20/12/2016	100,00 %	766,90	4 161 486,59		4 161 486,59	4 206 757,79
Casino 116 rue de la Tour - 75016 PARIS	20/12/2016	100,00 %	1 226,40	9 857 271,26		9 857 271,26	9 980 980,16
Casino 20 rue du Chemin Vert - 75011 PARIS	20/12/2016	100,00 %	1 489,90	10 341 509,64		10 341 509,64	10 983 189,21
Lidl - 461 boulevard des Provinces Françaises 92000 NANTERRE	20/12/2016	100,00 %	4 309,20	16 624 861,90		16 624 861,90	17 177 657,29
Total SCI LF PARIS NANTERRE			7 792,40	40 985 129,39		40 985 129,39	42 348 584,45
Grand Frais - 70 allée de Szentendre 13300 SALON-DE-PROVENCE	16/12/2022	100,00 %	2 006,00	3 431 737,00		3 431 737,00	
Grand Frais 571 - 661 route du Forez - 07430 DAVEZIEUX	16/12/2022	100,00 %	2 202,00	4 078 400,00		4 078 400,00	
Grand Frais 46 bis route nationale 6 - 89000 PERRIGNY	16/12/2022	100,00 %	1 957,00	2 928 400,00		2 928 400,00	



13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
Grand Frais - Lieudit Charmelot et Bequerot 90160 BESSONCOURT	16/12/2022	100,00 %	1 821,00	3 178 400,00		3 178 400,00	
Grand Frais 172-201 rue des sources - 25480 ÉCOLE-VALENTIN	16/12/2022	100,00 %	1 867,00	1 680 306,00		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	1 459 492,00		1 459 492,00	
Grand Frais - 21 B route de la Charité 18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY	16/12/2022	100,00 %	1 948,00	1 344 867,00		1 344 867,00	
Grand Frais - 49-57 avenue Pierre Mendès France 14120 MONDEVILLE	16/12/2022	100,00 %	2 072,00	0,00		0,00	
Grand Frais Lieu dit le Sila Bas - 81100 CASTRES	16/12/2022	100,00 %	1 927,00	686 736,00		686 736,00	
Grand Frais - 359 route de Montmirail 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE	16/12/2022	100,00 %	1 730,00	1 416 360,00		1 416 360,00	
Grand Frais 5001F boulevard de Hochstadt 28600 LUISANT	16/12/2022	100,00 %	1 884,00	1 850 396,00		1 850 396,00	
Grand Frais 154 route de Montluçon - 36330 LE POINCONNET	16/12/2022	100,00 %	1 947,00	3 269 400,00		3 269 400,00	
Grand Frais 25 rue de la Rochelle - 63370 LEMPDES	16/12/2022	100,00 %	1 974,00	1 165 435,00		1 165 435,00	
Grand Frais 848 avenue des Narcisse - 83310 COGOLIN	16/12/2022	100,00 %	1 900,00	8 014 045,00		8 014 045,00	
Grand Frais 32 et 36 route de Colmar - 67600 SELESTAT	16/12/2022	100,00 %	1 858,00	1 219 594,00		1 219 594,00	
Grand Frais - 24 B et 26 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	16/12/2022	100,00 %	2 055,00	2 271 657,00		2 271 657,00	
Grand Frais - 6 - 8 route de Cannes Ecluse 77130 VARENNES-SUR-SEINE	16/12/2022	100,00 %	1 939,00	4 179 400,00		4 179 400,00	
Grand Frais 669 avenue Ambroise Croizat - 38921 CROLLES	16/12/2022	100,00 %	1 854,00	3 860 153,00		3 860 153,00	
Grand Frais - 1002 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	16/12/2022	100,00 %	1 994,00	3 068 790,00		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	5 158 400,00		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	8 057 132,00		8 057 132,00	
Grand Frais 118 avenue des Martyrs - 03410 PRÉMILHAT	16/12/2022	100,00 %	1 940,00	1 037 009,00		1 037 009,00	
Grand Frais 9000 rue Henri Bouquillard - 58000 NEVERS	16/12/2022	100,00 %	2 201,00	3 278 400,00		3 278 400,00	
Grand Frais Lieu-dit Coudoulet - 84100 ORANGE	16/12/2022	100,00 %	1 985,00	4 038 400,00		4 038 400,00	
Grand Frais - Les Chabrats - Route de Ribérac 24650 CHANCELADE	16/12/2022	100,00 %	2 055,00	1 464 355,00		1 464 355,00	
Grand Frais 1935 avenue de l'Espagne - 66000 PERPIGNAN	16/12/2022	100,00 %	2 029,00	1 061 678,00		1 061 678,00	
Grand Frais - 15 bis rue de la Rigoudière 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	16/12/2022	100,00 %	2 118,00	2 312 944,00		2 312 944,00	
Grand Frais - 11 avenue Jean Mermoz 42160 ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON	16/12/2022	100,00 %	1 952,00	2 496 728,00		2 496 728,00	
Grand Frais 2bis rue des Wagon - 89100 SAINT-DENIS	16/12/2022	100,00 %	1 966,00	1 558 534,00		1 558 534,00	
Grand Frais 79 route de Chevreux - 02200 SOISSONS	16/12/2022	100,00 %	1 593,00	1 263 210,00		1 263 210,00	
Grand Frais 1-7 rue de l'Artisanat - 67640 FEGERSHEIM	16/12/2022	100,00 %	2 303,00	3 687 658,00		3 687 658,00	
Grand Frais - 6 rue Amedee De Foras 74200 THONON-LES-BAINS	16/12/2022	100,00 %	1 723,00	1 238 684,00		1 238 684,00	
Grand Frais - Avenue Robespierre - lieu-dit Le Clos 83130 LA GARDE	16/12/2022	100,00 %	2 002,00	1 997 914,00		1 997 914,00	
Grand Frais 295 route d'Espagne - 31100 TOULOUSE	16/12/2022	100,00 %	1 944,00	1 772 420,00		1 772 420,00	

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
Grand Frais - 2 Chaussée Marcelin Berthelo 59200 TOURCOING	16/12/2022	100,00 %	2 033,00	2 447 859,00		2 447 859,00	
Grand Frais - 85 avenue Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LÈS-TOURS	16/12/2022	100,00 %	2 067,00	2 729 126,00		2 729 126,00	
Grand Frais - Lieu-dit Laye 26320 SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE	16/12/2022	100,00 %	1 897,00	3 398 400,00		3 398 400,00	
Grand Frais 8-80-82 allée des Ailes - 03200 VICHY	16/12/2022	100,00 %	1 911,00	1 377 642,00		1 377 642,00	
Total OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE			74 574,00	99 480 061,00		99 480 061,00	
Centre Commercial Toison d'Or Crossroad Toison d'Or - 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	5 003,51	38 602 962,16		38 602 962,16	39 649 648,53
Centre Commercial Alma Crossroad Alma - 35000 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 116,96	35 201 045,98		35 201 045,98	35 855 533,40
Centre Commercial Confluence Crossroad Confluence - 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	5 338,01	33 109 744,18		33 109 744,18	34 521 045,52
Centre Commercial So Ouest Crossroad So Ouest - 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 100,18	22 985 039,71		22 985 039,71	23 661 961,87
Centre commercial Aeroville Crossroad Aeroville - 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 412,19	21 547 741,22		21 547 741,22	22 863 661,50
Total OPPCI LF CROSSROADS			27 970,85	151 446 533,25		151 446 533,25	156 551 850,81
133 rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00 %	4 486,00	29 660 228,85		29 660 228,85	30 033 418,17
Total SCI LF BELLEVILLE			4 486,00	29 660 228,85		29 660 228,85	30 033 418,17
Santé et éducation							
Rue du 5 ^e Régiment des Tirailleurs Marocains - Eco quartier de l'Arsenal - 21000 DIJON	20/09/2022	100,00 %	2 126,00	4 933 612,38		4 933 612,38	
Total OPPCI LF IMMO GÉNÉRATIONS			2 126,00	4 933 612,38		4 933 612,38	
RSS Les Essentielles La Rotonde 14 rue Geneviève Anthonioz - 67200 STRASBOURG	21/07/2016	100,00 %	4 150,00	13 500 000,00		13 500 000,00	12 080 000,00
RSS Happy Seniors Cœur des Flandres 32 avenue Nelson Mandela - 59160 CAPINGHEM	20/12/2016	100,00 %	8 119,00	19 100 000,00		19 100 000,00	18 900 000,00
RSS Happy Seniors Carré Gambetta 27 rue Chambre l'Edit - 81100 CASTRES	07/02/2017	100,00 %	5 480,00	12 700 000,00		12 700 000,00	12 100 000,00
RSS Senioriales - 1 rue de la Chatolais 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	29/09/2017	100,00 %	4 347,00	19 400 000,00		19 400 000,00	17 700 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 4 boulevard Laennec - 56100 LORIENT	20/11/2017	100,00 %	4 167,00	10 600 000,00		10 600 000,00	10 300 000,00
RSS Les Essentielles - 31 bis av. du G ^{nl} de Gaulle 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY	18/12/2017	100,00 %	7 750,30	36 100 000,00		36 100 000,00	33 150 000,00
RSS Domitys La Serpentine 1 rue des Tamaris - 91480 QUINCY-SOUS-SÉNART	14/11/2017	100,00 %	6 294,27	22 800 000,00		22 800 000,00	20 850 000,00
RSS Les Girandières La Lisière 8 av. de Winchester - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	22/12/2017	100,00 %	2 905,00	18 900 000,00		18 900 000,00	16 900 000,00
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	18 900 000,00		18 900 000,00	17 750 000,00
RSS Domitys Les Houblons 22 rue de Bohars - 29200 BREST	27/03/2018	100,00 %	7 598,93	20 400 000,00		20 400 000,00	18 600 000,00
RSS Senioriales 40 rue de Cannes - 06150 CANNES-LA-BOCCA	27/09/2018	100,00 %	2 763,88	18 500 000,00		18 500 000,00	17 650 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 143 raverse de la Gouffone - 13009 MARSEILLE	10/07/2018	100,00 %	4 884,00	13 000 000,00		13 000 000,00	12 250 000,00
RSS Domitys Le Jardin d'Edo 160 avenue Robert Schuman - 68200 MULHOUSE	27/12/2018	100,00 %	6 516,89	19 000 000,00		19 000 000,00	17 380 000,00
RSS Domitys Château Camas Place du Maréchal Niel - 31130 PIN BALMA	12/12/2019	100,00 %	7 862,74	26 900 000,00		26 900 000,00	25 750 000,00
Total OPPCI LF RÉSIDENCES SÉNIORS			78 924,01	269 800 000,00		269 800 000,00	251 360 000,00
Médecina 64 avenue Rockefeller - 69008 LYON	27/12/2021	100,00 %	5 846,68	27 215 705,57		27 215 705,57	27 685 499,23
Total SCI LF FRANCE SANTÉ			5 846,68	27 215 705,57		27 215 705,57	27 685 499,23



14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et 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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la 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 17 mai 2023

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 2022

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 2022 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.	64 671,29
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation. 	298 519,54
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> • pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. 	-

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 2022 s'élève à 15 894 989,25 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 54 637 797,44 euros HT au titre de l'exercice 2022.

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 2022 s'élève à 2 368 998,73 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2022 s'élève à -688 705,99 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 2022 s'élève à 799 171,65 euros HT.

Paris La Défense, le 17 mai 2023

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 des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

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** : 96,7%

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

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

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

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

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

ayant un objectif social

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



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

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

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

Pour l'exercice 2022 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 18,6kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 22,5kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2022, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

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

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
Mesure directe (facture/compteur)	100% des parties communes 100% des parties privatives	0%	29,6%
Donnée recalculée (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	10,0%
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50%	11,6%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	48,7%

- 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 2022, des plans d'action ont été définis 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 2022, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établissait à 19,8kgeqCO2/m²/an.

L'évolution de la performance environnementale du Fonds est impactée par la livraison et l'acquisition de nouveaux actifs et par l'amélioration de la collecte de données réelles de consommation d'énergie.

En 2022, le CRREM et le SBTi ont uni leurs forces pour définir de manière conjointe des trajectoires de décarbonisation 1,5° pour le secteur immobilier. Ce partenariat combine les travaux antérieurs des deux organisations et garantit une norme mondiale de référence pour la décarbonisation opérationnelle des bâtiments, offrant aux entreprises de ce secteur la clarté et la confiance nécessaires pour que leurs plans de décarbonisation soient alignés sur la science climatique.

En 2022, le Fonds a utilisé les nouvelles trajectoires du CRREM (v2. 02 1,5° CO2). Pour des informations plus précises sur le changement de méthode du CRREM, vous pouvez vous référer à la note du CRREM publiée en janvier 2023 "From global budgets to decarbonization pathways at property level" [CRREM-downscaling-documentation-and-assessment-methodology_Update-V2_V1.0-11-01-23.pdf](#)

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 préjudices importants à un objectif d'investissement durable :

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liés aux principales incidences négatives des actifs immobiliers tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure
Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques
- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables finalisée au 1T 2023. Cette charte vise à renforcer la mobilisation des

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.



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 a adopté une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

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

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

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



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

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

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2022, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était pour l'exercice 2022 de 0%.

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.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme ceux dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C. 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 2022, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 86%¹, à comparer à celle qui peut être déduite de l'Observatoire DPE de l'ADEME² qui indique que 84% des actifs tertiaires ont une étiquette de DPE énergie inférieure ou égale à C, i.e. sont inefficaces sur le plan énergétique.

Intensité de consommation d'énergie

En 2022, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 409,8kWh_{EP}/m²/an. Cette même performance énergétique mesurée sur la même période en énergie finale s'établissait à 187,2kWh_{EF}/m²/an³.

En 2022, la société de gestion a continué à collecter les données de consommations énergétiques auprès de ses locataires. Pour cela, elle a mobilisé ses Property Managers et tenu des réunions régulières avec le partenaire choisi pour la remontée de ces données. Par ailleurs, sur les immeubles les plus énergivores, elle a installé des solutions de suivi des consommations d'énergie et d'alerte en cas de dérives de celles-ci et de mise en place d'action d'optimisation de la régulation des installations techniques (chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage).

Elle a initié un important travail de sensibilisation et de mobilisation de ses locataires autour des plans d'actions définis pour réduire les consommations d'énergie des actifs immobiliers en exploitation, notamment dans le cadre de son adhésion à la charte Ecowatt.

Enfin, dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire elle a déclaré ses bâtiments et transmis les consommations d'énergie des années 2020, 2021 et l'année de référence sur ses lots et sur l'ensemble des lots gérés par les locataires qui l'ont autorisée à le faire.

Emissions de gaz à effet de serre

En 2022, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 18,6kg_{eq}CO₂/m²/an.

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. Ainsi, fin 2022, l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour le Fonds faisait l'objet d'un approvisionnement de source renouvelable. Par ailleurs, la société de gestion a sensibilisé 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.

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

En 2022, 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.

¹ Conformément aux annexes du règlement SFDR, la part des actifs inefficaces sur le plan énergétique est calculée sur le portefeuille immobilier du Fonds livré au 31/12/2022

² Résultat constaté dans l'outil statistique de l'Observatoire DPE le 31/03/2023 pour les bâtiments tertiaires en excluant les DPE vierges

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



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 : N/A0,5%), à un niveau inférieur de 10% à la moyenne

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Eria (La Défense)	Bureaux	2,9%	France
Carré Daumesnil (Paris)	Bureaux	2,1%	France
Cityscope (Montreuil)	Bureaux	2,0%	France
Zalando (Berlin)	Bureaux	1,8%	Allemagne
Le Hub (Levallois Perret)	Bureaux	1,7%	France
Shift (Issy les Moulineaux)	Bureaux	1,6%	France



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

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

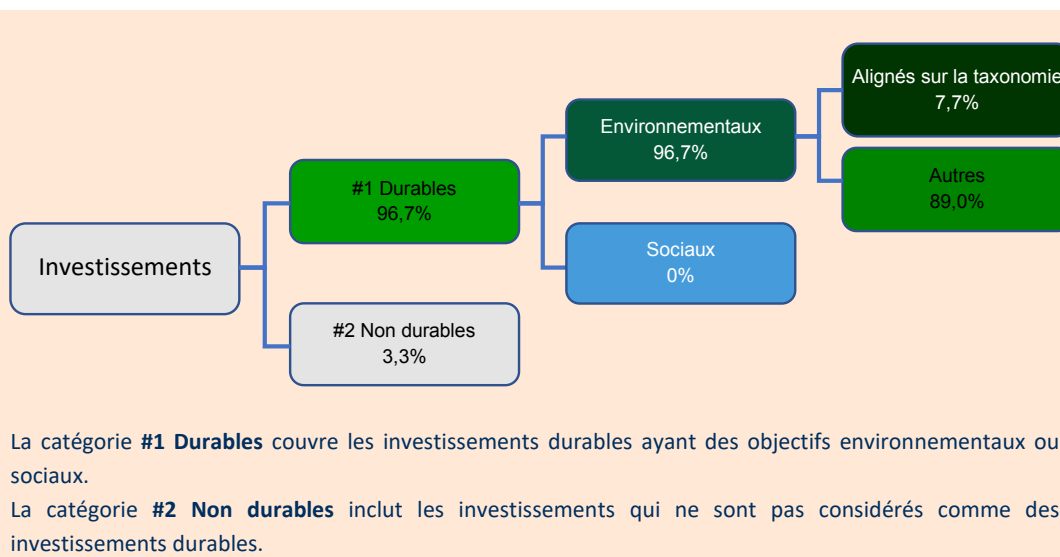
Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2022, ce qui correspond à 96,7% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et 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 de remplacement sobres en carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



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 en Europe.



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

Pour être alignés sur 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 en France ou par The Association of German Pfandbrief Bank (vdp) en Allemagne et à défaut par Deepki. 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 immobiliers tertiaires 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 Taxonomie, les actifs construits après le 31/12/2020 doivent afficher un calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) équivalant ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs immobiliers tertiaires 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 ACV et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

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

Oui

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

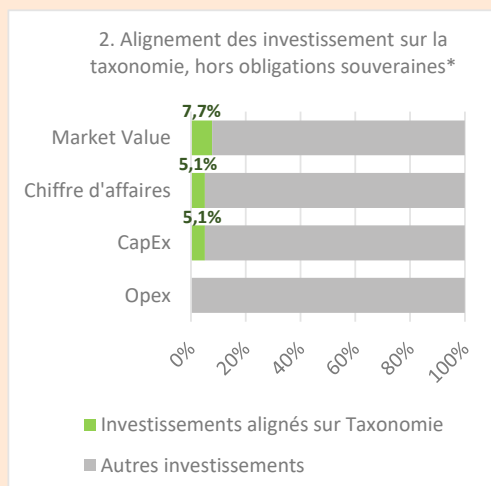
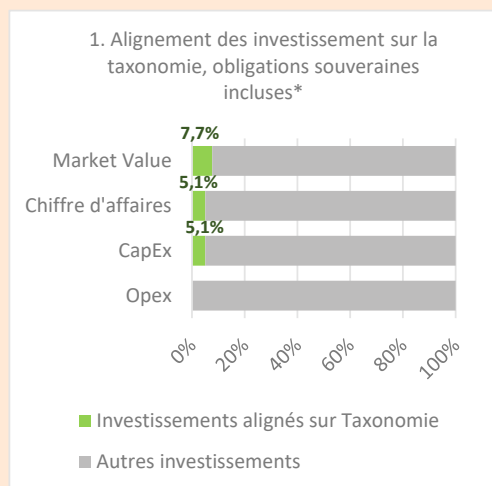
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

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

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



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

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 et habilitantes

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

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



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

Le Fonds n'a pas calculé l'alignement à taxonomie de ses actifs lors de la période de référence précédente.



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 89,0%.

Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds.

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 31/12/2022. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards minimums 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. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards minimums 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 ?

Conformément à sa politique ISR, le Fonds intègre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) aux processus d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de manière aussi systématique et rigoureuse que les critères financiers.

L'intégration des critères ESG en phase d'acquisition se matérialise via un audit ESG confié à un bureau d'étude environnemental externe pour les actifs livrés, ou via une analyse de conformité à la charte de construction durable de La Française REM pour les projets de construction ou les opérations de restructuration. Cette charte définit des standards minimums environnementaux, sociaux et de gouvernance à respecter qui visent à s'assurer de la possibilité d'atteindre les objectifs environnementaux du Fonds. Elle s'articule autour des thématiques suivantes :

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.

- Atténuation du changement climatique
- Adaptation au changement climatique
- Préservation des ressources
- Confort et bien-être des utilisateurs
- Intégration territoriale

En 2022, le Fonds a procédé, en phase de Due Diligence, aux audits ESG des actifs immobiliers acquis sur l'exercice.

Par ailleurs pour juger de l'atteinte de l'objectif d'investissement durable du Fonds en période d'exploitation, la société de gestion a sollicité ses locataires pour faire remonter leurs données de consommations d'énergie réelles. En cas de refus ou d'absence de réponse de leur part, la société de gestion a procédé à une estimation de ces consommations en utilisant les données fiabilisées de son parc immobilier ainsi que les données disponibles en open data.

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

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2022, le Fonds a fait appel à un bureau environnemental externe 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.

Dans le cadre de l'adhésion de la société de gestion à la Charte Ecowatt, le Fonds a sensibilisé ses Property Managers et ses locataires aux bonnes pratiques de gestion et de maintenance afin de faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique de ses actifs.

Décarbonation des sources d'énergie

En 2022, le Fonds bénéficie d'un approvisionnement en électricité de source renouvelable sur l'ensemble des surfaces dont il contrôle les contrats d'énergie.

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



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

Le Fonds n'utilise pas d'indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable.



A series of horizontal dotted lines for writing.



La Française Real Estate Managers

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

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