






# Rapport annuel 2022

ÉPARGNE PIERRE



**ATLAND**  
VOISIN

# Chiffres clés 2022 et évolution par rapport à 2021

	<b>2 288 M€</b> 1 774 M€	<b>Capitalisation 2022</b> Capitalisation 2021
	<b>515 M€</b> 388 M€	<b>Collecte nette 2022</b> Collecte nette 2021
	<b>384</b> 258	<b>Nombre d'actifs 2022</b> Nombre d'actifs 2021
	<b>950</b> 628	<b>Nombre de baux 2022</b> Nombre de baux 2021
	<b>11,01 €</b> <sub>/part</sub> 11,02 € <sub>/part</sub>	<b>Résultat net 2022</b> Résultat net 2021
	<b>10,98 €</b> <sub>/part</sub> 10,98 € <sub>/part</sub>	<b>Revenus distribués 2022</b> Revenus distribués 2021
	<b>5,28 %</b> 5,36 %	<b>Taux de distribution 2022</b> Taux de distribution 2021
	<b>4,07 %</b> 4,20 %	<b>TRI 5 ans 2022</b> TRI 5 ans 2021
	<b>208 €</b> <sub>/part</sub> 208 € <sub>/part</sub>	<b>Prix de souscription (au 31/12/2022)</b> Prix de souscription (au 31/12/2021)
	<b>225,14 €</b> <sub>/part</sub> 224,04 € <sub>/part</sub>	<b>Valeur de reconstitution 2022</b> Valeur de reconstitution 2021



Pour en savoir plus sur nos convictions, retrouvez notre « courrier aux investisseurs » en scannant le QR code.

## LE MOT DU PRÉSIDENT

### EN 2022, ÉPARGNE PIERRE A BRILLÉ PAR SA STABILITÉ DANS UN MONDE CHAHUTÉ



“

En 2022, Épargne Pierre  
a tiré son épingle  
du jeu. ”

Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

Épargne Pierre a traversé 2022 avec succès. Son revenu distribué a été stable par rapport à 2021, sans recourir à la distribution de plus-values ni de réserves. La valeur du patrimoine est restée stable également, grâce à sa stratégie et à la qualité de ses actifs situés dans des marchés régionaux porteurs, et à la solidité de ses locataires et de ses baux. En collectant 514 M€ elle a dépassé les deux milliards de capitalisation et conforté sa place parmi les SCPI les plus demandées du marché. Ces bons résultats sont d'autant plus marquants qu'ils s'inscrivent dans un contexte économique chamboulé par la géopolitique et qu'ils vont de pair avec un travail ambitieux sur le plan environnemental et social dans le cadre du label ISR.

2020 et 2021 nous avaient apporté leurs lots de défis inédits et historiques. 2022 s'est inscrit dans la droite ligne ! Démonstration.

#### 2022, année de contrastes et de records

En janvier 2022, la reprise économique battait à plein et nourrissait une inflation dont les experts peinaient encore à s'entendre sur le caractère ponctuel ou structurel.

Et puis le 24 février 2022, la Russie créait une détonation mondiale en envahissant l'Ukraine.

Les prix de l'énergie entamaient une hausse spectaculaire, aculant les gouvernements de nombreux pays européens à mettre en place des aides financières pour leurs populations et leurs entreprises. La question de l'approvisionnement énergétique allait croissant à mesure que l'Union Européenne et la Russie renforçaient leurs sanctions respectives. L'été, les vagues de chaleur et les méga-feux occupaient les esprits chez nous alors même que la fréquentation touristique retrouvait des couleurs. À la rentrée, la question de la sobriété faisait officiellement irruption dans le discours du gouvernement, et les projections économiques étaient arrimées aux prévisions météorologiques et de maintenance du parc nucléaire français. La croissance s'entêtait à tenir alors que tous les

## LE MOT DU PRÉSIDENT

experts se rangeaient à l'idée d'une récession (mot tabou quelques mois plus tôt) sous l'effet des politiques monétaires restrictives des banques centrales. En même temps la notion de croissance faisait débat à l'occasion de la COP 15 sur la biodiversité au Canada. Fin 2022, le spectre des délestages électriques s'éloignait en Europe et en France grâce à un hiver inhabituellement doux. Ce qui venait soulager l'économie tout en ravivant les inquiétudes climatiques alimentées par les images de blizzard sur la côte est des États-Unis ; en parallèle, la gestion draconienne de l'épidémie en Chine entraînait une baisse du commerce mondial, ce qui réduisait les tensions inflationnistes mondiales tout en menaçant la croissance. En résumé, tout était clair et prévisible...

Sur le plan de l'économie mondiale, 2022 a été marquée par une croissance de 3,4 % et une inflation de 8,8 % selon le FMI<sup>(1)</sup>. Pour la zone euro, 3,5 % de croissance et 8,4 % d'inflation selon les institutions européennes<sup>(2)</sup>. En France, la croissance a été de 2,6 % et l'inflation de 5,2 % selon l'INSEE<sup>(3)</sup>. Continuons d'ausculter les données macro-économiques françaises. Toujours selon l'INSEE, le chômage a atteint 7,2 %, un niveau qu'il n'avait plus connu depuis 2008<sup>(4)</sup>. Concrètement, « L'emploi salarié privé excède son niveau d'un an auparavant de 1,5 % (soit +304 900 emplois) et celui d'avant la crise sanitaire (fin 2019) de 4,5 % (soit +888 000 emplois) »<sup>(5)</sup>. Allons un cran plus loin dans l'analyse. Le baromètre d'Arthur Loyd sur les métropoles régionales a montré que celles-ci avaient concentré la majeure partie des créations d'emploi, devançant nettement l'Île-de-France dans la reprise engagée post-covid. Tous ces facteurs sont positifs pour l'immobilier d'entreprise dans ces villes, car ils contribuent à soutenir la demande de surfaces de bureaux, de commerces, de locaux d'activités. Reste la question de l'inflation et de son impact sur l'immobilier. Intéressons-nous donc aux marchés (j'insiste sur le pluriel) de l'immobilier d'entreprise et aux résultats de notre stratégie d'investissement et de gestion.

### Une nouvelle donne favorable aux acteurs qui investissent en capitaux propres et en régions, et donc à Épargne Pierre

L'inflation et l'immobilier sont étroitement liés, par trois canaux au moins.

Premièrement, l'inflation contribue à la croissance des loyers via l'indexation. Mais ce mécanisme doit être appréhendé avec discernement car, selon nous, l'indexation ne saurait être systématique. Au contraire, elle doit être considérée au cas par cas, en

fonction de l'activité du locataire, de la durée résiduelle ferme du bail, et du loyer indexé comparé aux loyers de marché. Schématiquement, il est d'autant plus facile d'indexer un loyer que le locataire est un commerçant ou engagé par un bail long, et que le loyer reste compétitif par rapport aux immeubles concurrents. Dans cette situation, le risque de voir le locataire déménager est réduit, ce qui renforce le pouvoir de négociation du propriétaire. Sous l'effet des indices de référence 2022 qui servent à indexer les loyers de nos locataires, ceux-ci ont progressé de 4 à 6 % sur une base annuelle. Je précise que l'effet de l'indexation jouera à plein en 2023, dans la mesure où les indexations 2022 ont eu lieu à différents moments de l'année. Et notons que l'indexation des loyers pour les TPE et PME a été plafonné e à 3,50 % conformément aux directives légales et gouvernementales ; cette mesure concerne une part très minoritaire des locataires d'Épargne Pierre.

Deuxièmement, l'inflation pousse les banques centrales à réagir car son contrôle fait partie de leurs missions principales. Pour y parvenir elles ont mis fin aux facilités de financement dites non conventionnelles, et augmenté à plusieurs reprises les taux directeurs en 2022. Ces taux directeurs servent de référence aux marchés financiers et aux banques pour prêter des fonds aux États, aux entreprises, et aux particuliers. En pratique, quand ces taux directeurs montent, les taux d'intérêt des emprunts contractés par les acteurs économiques augmentent. Illustration par les chiffres avec l'État français : les taux d'intérêt à 10 ans des obligations françaises (OAT) sont passées de 0,231 % début 2022 à 3,113 % en fin d'année<sup>(6)</sup>. Dans un mouvement parallèle, les investisseurs immobiliers ont vu les taux d'intérêt augmenter significativement. C'est vrai pour les particuliers sur le marché résidentiel, c'est également vrai pour les SCPI comme Épargne Pierre. Conséquence directe : face à ce renchérissement des conditions de financement, nous avons décidé de mettre un terme à toutes les acquisitions à crédit dès le printemps 2022. Conséquence indirecte : les investisseurs à crédit ont peu à peu quitté le marché, réduisant la concurrence à l'achat. En conséquence, depuis le second semestre 2022, les SCPI qui investissent en capitaux propres, comme Épargne Pierre, se sont retrouvées dans une position favorable pour signer des acquisitions intéressantes. En pratique votre SCPI a investi pour plus de 500 M€ en 2022 répartis dans plus de 100 actifs loués à plus de 300 entreprises. En ce qui concerne l'endettement existant de votre SCPI, la remontée des taux d'intérêt n'a pas eu d'impact significatif : les engagements bancaires représentent seulement 12,7 % de la capitalisation et sont couverts contre le risque de taux. Les prêts en cours à fin 2022 sont à 55 % sous

(1) Source : Perspectives de l'économie mondiale, mise à jour de Janvier 2023.

(2) Source : pour la croissance du PIB cf. Bulletin économique de la BCE, janvier 2023 ; pour l'inflation en zone euro, cf. article de la Commission Européenne « Prévisions économiques de l'hiver 2023 ».

(3) Source : INSEE, pour le PIB cf. Informations rapides du 31 janvier 2023, n°36 pour l'inflation cf. « l'essentiel sur... l'inflation » paru le 22 février 2023.

(4) Source : INSEE, Informations rapides du 14 février 2023 n°37 « Au quatrième trimestre 2022, le taux de chômage est quasi stable à 7,2 % ».

(5) Source : INSEE « Estimation flash de l'emploi salarié - quatrième trimestre 2022 » Février 2023.

(6) Source : Banque de France.

forme amortissable et à 45 % in fine, avec une échéance moyenne de remboursement de 9,25 ans.

## « Les SCPI comme Épargne Pierre [...] se sont retrouvées dans une position favorable pour signer des acquisitions intéressantes »

Troisièmement, l'inflation joue sur l'activité des entreprises à travers des impacts croisés sur les ventes et sur la production. Or la vigueur de l'immobilier d'entreprise dépend de celle des... entreprises. Et en la matière, les évolutions peuvent être très disparates et brouiller les pistes, même pour les observateurs aguerris. Car dans ce contexte mouvementé, les marchés immobiliers ont évolué différemment d'un segment à l'autre et d'une ville à l'autre (voire d'un quartier à l'autre). Quel enseignement, quelle synthèse peut-on alors tirer ? À mon sens, elle tient en un point : les SCPI orientées vers les métropoles régionales, comme Épargne Pierre, ont vu leur positionnement récompensé. Arrêtons-nous sur quelques chiffres<sup>(1)</sup>. Les métropoles et leurs régions ont attiré 12 Mds € d'investissement en immobilier d'entreprise sur l'année (+7,1 % par rapport à 2021). À titre de comparaison, l'Île-de-France a baissé de 2,4 %, pour totaliser 16,1 milliards d'euros (un montant divisé par deux par rapport à 2019). Le taux d'occupation financier des bureaux est un autre indicateur parlant : il se maintient entre 94 et 96 % dans ces métropoles régionales, sous l'effet d'une offre immobilière maîtrisée et de la bonne tenue de la demande locative ; celle-ci est attestée par 1,9 millions de m<sup>2</sup> signés sur l'année, en hausse de 9 % par rapport à 2021.

Les marchés de l'immobilier de commerce ont également été caractérisés par des tendances favorables à notre stratégie. Relevons tout d'abord que cette classe d'actifs a connu une augmentation de 75 % des montants investis par rapport à 2021 ; et que les boutiques de centre-ville et magasins de périphérie (retail park) ont capté ¾ de ces montants. Avec 5,6 Mds € ils dépassent la moyenne décennale. Cette tendance rejoint la conviction que nous exprimions déjà en 2020 et 2021 quant aux qualités de ces actifs aussi bien dans les métropoles que dans les villes moyennes, alors que de nombreux investisseurs s'en défiaient au profit du « tout logistique ». L'année 2022 nous a donc donné raison. La raison de ce regain d'affection se mesure notamment par la fréquentation dans les principales artères commerçantes des villes en régions<sup>(2)</sup>. Elle est en hausse par rapport à la période pré-covid et en forte hausse par rapport à 2021 dans sept villes sur huit<sup>(3)</sup>. La baisse continue des taux de vacance des boutiques de pied d'immeuble et des retail park en

est une autre preuve parlante. Elle particulièrement marquée pour ces derniers, qui sont passés de 8,18 % en 2020 à 6,54 % en 2022<sup>(4)</sup>. Ces données illustrent le dynamisme de certains pans du marché immobilier qui sont clés pour le succès de nos investissements.

## Dans ce contexte Épargne Pierre a tiré son épingle du jeu

En 2022 nous avons continué à appliquer nos convictions immobilières en privilégiant les métropoles régionales et les villes intermédiaires sur le plan géographique. Et en renforçant la diversification de votre SCPI sur le plan sectoriel en surpondérant l'immobilier de commerce (boutiques de centre-ville, retail park) et les locaux d'activités. Les plus de 500 M€ investis en 2022 en attestent avec la répartition suivante : 49,50 % en commerces, 32,40 % en bureaux, et 18,46 % en activités.

Forte de ces investissements et de la qualité de son portefeuille, l'année 2022 se traduit par des indicateurs qui distinguent Épargne Pierre sur le marché :

**Par la stabilité du résultat courant et du revenu distribué** sans recourir aux distributions de réserves ou plus-values ;

**Par un taux de distribution (5,28 %) significativement supérieur à la moyenne du marché** (4,53 %, source Aspim-IEIF) comme chaque année depuis sa création ;

**Par le maintien de ses valeurs d'expertise**, ce qui permet d'afficher une valeur de reconstitution en légère hausse (+0,49 %) et affichant une marge de 7,61 % par rapport au prix de part (208 €), ce qui est favorable à la protection du patrimoine des associés.

**Par une capitalisation de 2,3 mds € représentant près de 400 actifs loués à près de 1 000 entreprises**, grâce à une collecte nette record qui la place 4<sup>ème</sup> SCPI la plus demandée du marché.<sup>(5)</sup>

Des résultats qui découlent de la solidité de ses revenus locatifs, solidité illustrée par trois chiffres (au 31/12/2022) :

- un taux d'occupation financier de 95,86 % ;
- des loyers qui proviennent à plus de 80 % de grandes entreprises privées ou publiques ;
- et une durée ferme moyenne résiduelle des baux est de 5 ans.

Ces forces sont à la base des « Perspectives » que je vous invite à lire dans les pages qui suivent.

Jean-Christophe ANTOINE

**Président ATLAND Voisin**

Rédaction achevée le 30 mars 2023

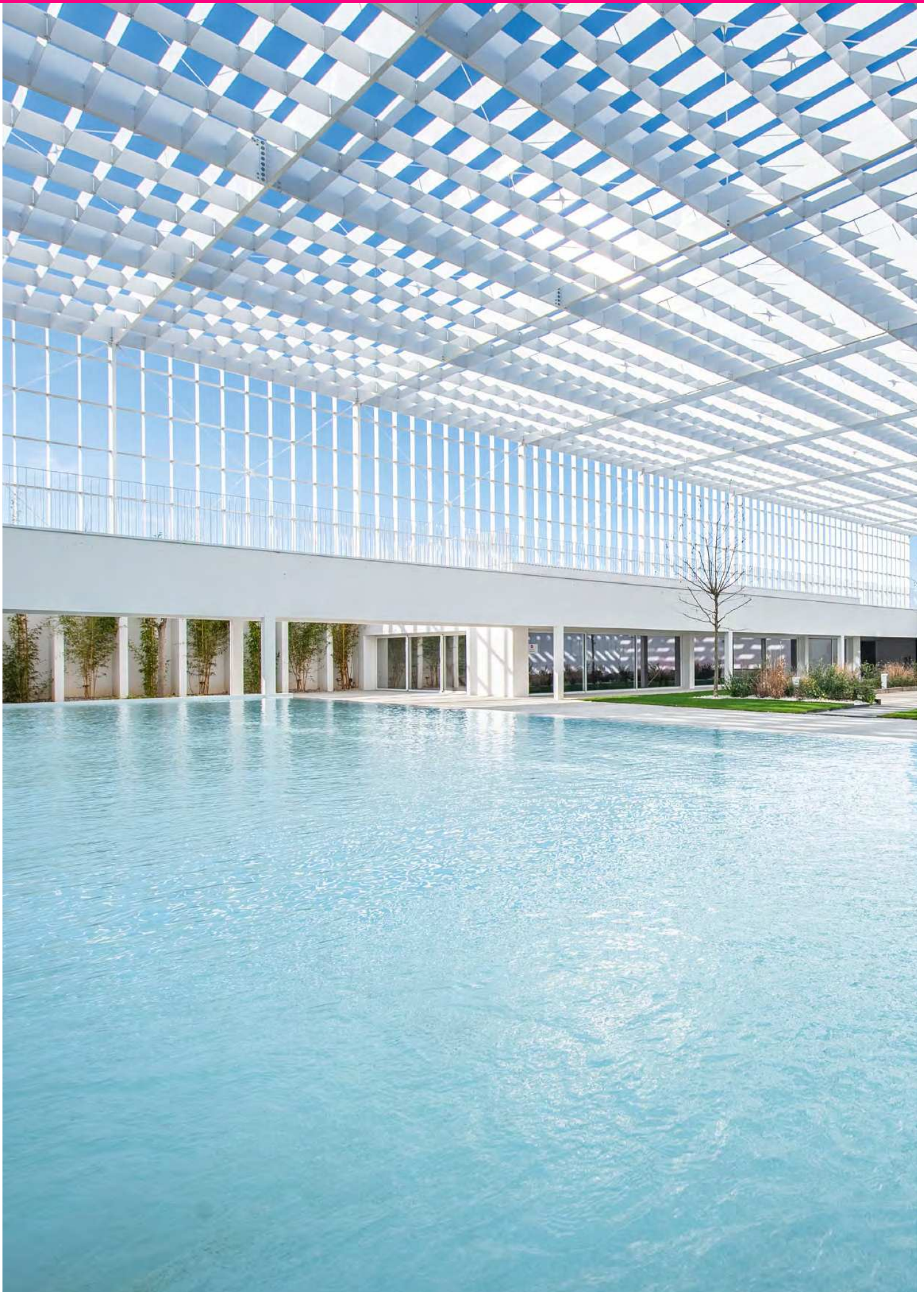
(1) Source : étude BNPPRE présentée lors de la réunion IEIF « la revanche des régions » du jeudi 2 février.

(2) Source : étude BNPPRE, « commerces Q4 2022 at a glance ». Janvier 2023.

(3) Ibid. villes citées : Bordeaux, Montpellier, Toulouse, Nice, Lyon, Marseille, Nantes, Lille, Cannes.

(4) Source : Codata Digest France 2023.

(5) Source : IEIF, marché des parts de SCPI 2022.



# SOMMAIRE

<b>RAPPORT DE GESTION</b>	6
Chiffres significatifs	6
Évolution du capital & marché des parts	7
Investissements	8
Financement des investissements	13
Arbitrages	13
Composition du patrimoine	13
Gestion locative & immobilière	14
Résultat / revenus distribués	15
Valeurs de la société	16
Fiscalité	18
Perspectives	19
État du patrimoine	22
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	23
Annexe aux comptes annuels	38
État du patrimoine	40
Variation des capitaux propres	44
Compte de résultat	44
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	48
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	50
<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b>	52
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	54
<b>GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN</b>	59
<b>RÈGLEMENT "DISCLOSURE" POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE</b>	60

## RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs

# RAPPORT DE GESTION

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

### Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2022	208,00 €
Prix de retrait au 31/12/2022	187,20 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup> 2022 (performance obtenue sans prélèvement sur le report à nouveau ni distribution de plus-values)	5,28 %
Ratio dettes et autres engagements <sup>(2)</sup> au 31/12/2022	14,8 %
Taux d'endettement <sup>(3)</sup> au 31/12/2022	12,7 %

### Bilan au 31/12/2022

Capital social (valeur nominale)	1 760 272 320 €
Total des capitaux propres	1 928 184 132 €
Immobilisations locatives	1 992 894 471 €
Immobilisations financières contrôlées	139 929 052 €

### Autres informations global par part

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	95 046 060 €	11,01 €
Dividende distribué	94 766 211 €	10,98 €

### Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	2 273 851 908 €	206,68 €
Valeur comptable	1 928 184 132 €	175,26 €
Valeur de réalisation	2 016 789 066 €	183,32 €
Valeur de reconstitution	2 476 955 757 €	225,14 €

(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

(2) Ratio dettes et autres engagements = (Dettes + Engagements Immobiliers) / Actif Brut = (Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers) / (Valeur de réalisation de la SCPI + Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers).

(3) Taux d'endettement = Emprunts bancaires / Capitalisation de la SCPI.



## ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

### Marché primaire

2 469 787 parts ont été souscrites (net de retraits) au cours de l'année 2022, représentant une collecte nette de 514 964 507 €, soit une augmentation de plus de 30 % par rapport à 2021.

Le capital nominal est ainsi porté à 1 760 272 320 € représentant 11 001 702 parts au nominal d'une valeur de 160 € détenues par 38 907 associés.

### Retraits

470 retraits ont été enregistrés sur l'exercice 2022 représentant 60 039 parts pour un montant de 11 239 301 €.

### Évolution du capital

(en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (collecte nette des retraits)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2018	406 596 160	318 272 545	2 541 226	9 010	31 920 386	205
2019	782 136 800	481 161 445	4 888 355	17 145	48 274 179	205
2020	1 062 529 760	359 253 480	6 640 811	23 473	36 433 953	205
2021	1 365 106 400	389 232 669	8 531 915	30 073	39 661 868	208
2022	1 760 272 320	514 964 507	11 001 702	38 907	52 620 381	208

### Évolution du prix de la part

(en euros)

	2022	2021	2020	2019	2018
Dividende versé au titre de l'année	10,98	10,98	10,98	12,00	12,24
dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	0	0	0
dont dividende pris sur les plus-values	0	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)	208	208	205	205	205
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)					
Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier	208	205	205	205	205
➤ Taux de distribution <sup>(1)</sup>	5,28 %	5,36 %	5,36 %	5,85 %	5,97 %

(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Jusqu'en 2020 : il s'agissait du DVM, Dividende sur Valeur Moyenne des parts, correspondant au rapport entre le dividende brut avant prélèvements, versé au titre de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part.

RAPPORT DE GESTION

Investissements

INVESTISSEMENTS

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
janv-22	Pierry (Epernay) (51)	Parc Les Forges - 9001 Avenue Du Sacre Cœur	3 050 m <sup>2</sup>	Retail Park	5,7 M€	Multilocataires (BUFFALO GRILL / CASA / CHAUSSEA / KING JOUET,...)
janv-22	Chateaudun (28)	7 Rue Des Saxifrages	352 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,5 M€	BUFFALO GRILL
janv-22	Nevers (Varennes-Vauzelles) (58)	116 Rue Henri Bouquillard	540 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,6 M€	BUFFALO GRILL
févr-22	Albi (Le Sequestre) (81)	1 Avenue Des Marranes, Lieudit "Labaute"	483 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,5 M€	BUFFALO GRILL
mars-22	Clermont-Ferrand (63)	101 Boulevard Gustave Flaubert	667 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,1 M€	BUFFALO GRILL
avr-22	Suresnes (92)	22 Quai Gallieni / 2 Rue Du Bac / 1 Rue Du Port Aux Vins	9 123 m <sup>2</sup>	Bureaux	48,9 M€	Multilocataires (EUROPULSION / REALEASE CAPITAL / LEXMARK, ...)
juin-22	Millau (12)	150 Boulevard Georges Brassens / Lieu-Dit Cap Du Cres	8 735 m <sup>2</sup>	Retail Park	14,6 M€	Géant CASINO
juin-22	Salon De Provence (13)	576 Avenue Du 22 Aout 1944	8 966 m <sup>2</sup>	Retail Park	22,4 M€	Géant CASINO
juin-22	Besancon (25)	6 Rue Rene Char	649 m <sup>2</sup>	Retail Park	3,5 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Bourgoin-Jallieu (38)	3 Impasse Leon Serpollet / Zac De La Maludiere	668 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,5 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Cambrai (59)	1 Avenue Francois Mitterrand / Zi Cantimpre	646 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,0 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Chalon-Sur-Saône (71)	Rue Des Poilus D'Orient / Avenue Des Moirots	627 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,2 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Charleville-Mezieres (08)	Lieudit Le Moulin Blanc	783 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,9 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Chartres (Barjouville) (28)	37 Rue Des Pierres Missigault	523 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,4 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Dreux (Vernouillet) (28)	44 Route Chartres	736 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,7 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Mâcon (Sance) (71)	34 Rue Du 19 Mars 1962	548 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,7 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Marennes D'Oleron (Bourcefranc-Le-Chapus) (17)	Za Du Riveau li / Lieudit Fief Madame	371 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,3 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Metz (Jouy-Aux-Arches) (57)	Parc Saint Jean Rn57	612 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,8 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Montlucon (03)	Quai Ferey 2&4	626 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,7 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Essey-Lez-Nancy (54)	113 Avenue Du 69E Regiment D'Infanterie	594 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,4 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Nantes (Sainte-Luce-Sur-Loire) (44)	100 Route De Paris	544 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,1 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Nogent-Le-Rotrou (28)	Rue De La Bruyere / Lieudit Le Pressoir	374 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,1 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Rouen (Bois-Guillaume) (76)	280 Rue Jean Mermoz	616 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,3 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Troyes (Saint-Parres-Aux-Tertres) (10)	4 Rue Des Magnolias / Zac De Saint Parres Aux Tertres	496 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,6 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Bourg-Les-Valence (26)	40 Rue Du Toueur	536 m <sup>2</sup>	Retail Park	0,9 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Vannes (Ploeren) (56)	Rue Trouffreau	645 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,3 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Bourg-En-Bresse (Viriat) (01)	893 Route De Paris / Lieudit Les Vaneyes	571 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,8 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Carvin (62)	Chemin Des Postes / Zc Des Portes De Carembault	377 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,0 M€	BUFFALO GRILL

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
juin-22	Lievin (62)	9028 Rue Julien Devocelle / Zac De La Friche Sabes	536 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,6 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Arras (62)	46 Avenue Winston Churchill	641 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,7 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Avrainville (91)	13 Route Nationale 20	769 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,9 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Beauvais (Tille) (60)	Rue Antonio De Hojas / Rue Marcel Dassault	542 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,8 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Bethune - Bruay-La-Buissiere (62)	Lieudit Le Chaufour / 1650 Rue De La Liberation	613 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,8 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Saint-Martin-Boulogne (62)	3 Rue De La Plaine Saint Martin	861 m <sup>2</sup>	Retail Park	3,1 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Calais (62)	Route De Boulogne / 205 Avenue Roger Salengro	645 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,2 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Chalons-En-Champagne (Saint-Memmie) (51)	6 Avenue Mercuria	554 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,3 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Compiègne (60)	4 Avenue Marcelin Berthelot	643 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,9 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Epinal (88)	42 Route De Jeuxey	653 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,9 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Evreux (27)	Boulevard Du 14 Juillet	538 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,7 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Forbach (Morsbach) (57)	5416 Carrefour De L'Europe	552 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,0 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	La Rochelle (Angoulins-Sur-Mer) (17)	Les Cadelis Est	564 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,7 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Laon (02)	3 Rue Nicolas Appert	512 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,5 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Le Mans (Saint-Saturnin) (72)	10 Rue Des Petites Marnieres	648 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,3 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Montpellier (Saint-Jean-De-Vedas) (34)	Rue Robert Schuman	550 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,1 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Nancy (Frouard) (54)	6 Rue De Nerbevaux	638 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,8 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Quimper (29)	3 Allée Louis Jouvét	552 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,5 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Reims (Tingueux) (51)	2 Place Du General De Gaulle / Rue Pasteur	565 m <sup>2</sup>	Retail Park	0,9 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Rennes (Cesson-Sevigne) (35)	Lieudit La Justice / Route De Domloup	490 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,9 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Rennes (La Meziere) (35)	Lieudit La Queue Du Loup / Zac De Cap Malo	534 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,1 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Saint Etienne (La Grand Croix) (42)	361 Rue De La Peronniere / Lieudit Chavillon	596 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,1 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Saint-Lô (50)	71 Boulevard De Strasbourg	546 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,0 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Saint-Omer (Longuenesse) (62)	12 Allée Des Bruyeres	600 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,2 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Strasbourg (Fegersheim) (67)	6 Rue Du Commerce	554 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,5 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Strasbourg (Vendenheim) (67)	15 A Rue De L'Industrie / Route De Strasbourg	633 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,3 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Tours (37)	253 Avenue Andre Maginot / Lotissement Raoul Follereau - Rn 10	504 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,5 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Chambray-Les-Tours (37)	93 Grand Sud Avenue - Rn 10	576 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,8 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Gien (45)	Lieudit Le Grand Buisson Sud	419 m <sup>2</sup>	Retail Park	2,3 M€	BUFFALO GRILL
juin-22	Villeubanne (69)	133 Bd De La Bataille De Stalingrad	4 804 m <sup>2</sup>	Bureaux	17,8 M€	SNCF

RAPPORT DE GESTION

Investissements

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
juin-22	Le Mans (72)	4 Allée Des Gemeaux / 5 Boulevard Marie Et Alexandre Oyon	5 834 m <sup>2</sup>	Bureaux	11,7 M€	SNCF
juin-22	Lille (59)	200 Cours Jean-François Cail - Bât 2 / Boulevard De L'Usine	1 235 m <sup>2</sup>	Santé et Education	2,8 M€	ESDAC
juin-22	Mondeville (14)	C.Cial Mondevillage / Zac De L'Etoile / Rue Henry Spriet	11 855 m <sup>2</sup>	Retail Park	29,5 M€	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (28 enseignes)
juin-22	Mont-Saint-Aignan (76)	Zac De La Vatine	1 258 m <sup>2</sup>	Retail Park	11,4 M€	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (37 enseignes)
juin-22	Rambouillet (78)	Centre Commercial Du Bel Air, Rn 10	1 939 m <sup>2</sup>	Retail Park	4,8 M€	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (4 enseignes)
juin-22	Grenoble (Meylan) (38)	C.Cial Carrefour - 3-8 Boulevard Des Alpes	646 m <sup>2</sup>	Retail Park	6,3 M€	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (12 enseignes)
juin-22	Saint-Jean-De-Vedas (34)	C.Cial Carrefour - Route De Sète	1 276 m <sup>2</sup>	Retail Park	8,1 M€	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (30 enseignes)
juin-22	Saint-Herblain (44)	C.Cial Carrefour - Boulevard Du Massacre	592 m <sup>2</sup>	Retail Park	1,6 M€	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (10 enseignes)
juin-22	Rennes (35)	1 Rue Nicolas Joseph Cugnot / Parc D'Activites Les Chevrons	3 655 m <sup>2</sup>	Activités	11,3 M€	CAILABS
juil-22	Valence (26)	Immeuble Vertuo / 12 Avenue Des Langories - Zac Du Plateau De Lautagne	2 360 m <sup>2</sup>	Bureaux	6,3 M€	IMPLID SERVICES / ROVALTAIN RESEARCH STAPHYT
sept-22	Vannes (56)	Rue Theophraste Renaudot / Zac De Kerlann	4 085 m <sup>2</sup>	Retail Park	6,2 M€	Multilocataires (NETTO / EASY CASH / L'ECRIN D'OR,...)
sept-22	Tours (37)	2-14 Avenue Eugene Gouin	5 052 m <sup>2</sup>	Bureaux	10,7 M€	EDF
oct-22	Andilly (17)	Lieudit Bel Air / Les Quatre Quartiers	8 277 m <sup>2</sup>	Retail Park	7,1 M€	BRICO DEPOT
nov-22	Arcueil (94)	30 Rue De Berthollet	5 867 m <sup>2</sup>	Bureaux	21,8 M€	Multilocataires (ENEDIS / OTIS,...)
nov-22	Saint Malo (35)	Immeuble Le Cezembre / 2 Impasse De La Haute Futaie	7 286 m <sup>2</sup>	Retail Park	24,1 M€	Multilocataires com. et bureaux (PROMOD / VERBAUDET / C&A / CHAUSSEA,...)
nov-22	Abbeville (80)	7 Rue Du Maréchal Foch / 7 Square Boucher Des Perthes	138 m <sup>2</sup>	Boutiques	0,3 M€	MAAF ASSURANCES
nov-22	Chambery (73)	318 Avenue Du Comte Vert	277 m <sup>2</sup>	Boutiques	0,7 M€	MAAF ASSURANCES
nov-22	Chateauroux (36)	1-7 Rue De L'Amiral Ribout / 4-6-10 Place De La Republique / 1-5 Rue Porte Aux Guedons	169 m <sup>2</sup>	Boutiques	0,3 M€	MAAF ASSURANCES
nov-22	Langres (52)	64 Rue Diderot	132 m <sup>2</sup>	Boutiques	0,3 M€	MAAF ASSURANCES
nov-22	Luçon (85)	2 Rue Victor Hugo	168 m <sup>2</sup>	Boutiques	0,2 M€	MAAF ASSURANCES
nov-22	Morlaix (29)	15-16 Place Charles De Gaulle	179 m <sup>2</sup>	Boutiques	0,3 M€	MAAF ASSURANCES
nov-22	Oullins (69)	3 Passage De La Ville	117 m <sup>2</sup>	Boutiques	0,2 M€	MAAF ASSURANCES
nov-22	Sallanches (74)	692 Avenue De Genève	196 m <sup>2</sup>	Boutiques	0,4 M€	MAAF ASSURANCES
nov-22	Thouars (79)	16 Rue Du Onze Novembre / 41 Boulevard Pierre Curie	115 m <sup>2</sup>	Boutiques	0,2 M€	MAAF ASSURANCES
nov-22	Villefranche-Sur-Saône (69)	84, 110, 118 Rue De La Gare / Impasse Revin	275 m <sup>2</sup>	Boutiques	0,6 M€	MAAF ASSURANCES
déc-22	Ploermel (56)	Parc D'Activite De Brocellande / 21-23 Rue Des Huloux	3 104 m <sup>2</sup>	Retail Park	4,6 M€	Multilocataire (ACTION / BLUEBOX / DARTY / TAKKO FASHION)

RAPPORT DE GESTION  
Investissements

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
déc-22	Saint Herblain (44)	Parc Atlantis / 3 Rue Victor Shoelcher / Bat E&F	9 858 m <sup>2</sup>	Bureaux	24,0 M€	CBP France
déc-22	Longvic (21)	14 Rue De L'Ingenieur Bertin	8 330 m <sup>2</sup>	Activités	10,0 M€	Multilocataires (FEDEX / CEAT / OTIS,...)
déc-22	Abbeville (80)	306 Rue De Menchecourt	338 m <sup>2</sup>	Activités	0,3 M€	COLAS
déc-22	Aurillac (15)	11 Avenue Du Garric	879 m <sup>2</sup>	Activités	0,7 M€	COLAS
déc-22	Chatillon-Sur-Seine (21)	24 Rue De Cramont	200 m <sup>2</sup>	Activités	0,2 M€	COLAS
déc-22	Coulange-Les-Nevers (58)	4 Rue Louise Michelle	852 m <sup>2</sup>	Activités	0,4 M€	COLAS
déc-22	Dannemarie-Sur-Crete (25)	Lieudit Aux Grands Champs	2 489 m <sup>2</sup>	Activités	1,4 M€	COLAS
déc-22	Ham (80)	2 Rue Beaudelaire	1 530 m <sup>2</sup>	Activités	1,2 M€	COLAS
déc-22	Erstein (67)	6 Rue Georges Besse	680 m <sup>2</sup>	Activités	0,5 M€	COLAS
déc-22	Heillecourt (54)	7 Allee Des Tilleuls	2 879 m <sup>2</sup>	Activités	4,4 M€	COLAS
déc-22	Malay-Le-Grand (89)	3 Chemin Des Greves	249 m <sup>2</sup>	Activités	0,2 M€	COLAS
déc-22	Mende (48)	3 Rue Des Entrepreneurs	1 491 m <sup>2</sup>	Activités	1,0 M€	COLAS
déc-22	Mardeuil (Epernay) (51)	3 Rue Des Poinconniers	774 m <sup>2</sup>	Activités	0,4 M€	COLAS
déc-22	Noyelle-Sous-Lens (62)	50 Avenue Des Entreprises	1 886 m <sup>2</sup>	Activités	6,4 M€	COLAS
déc-22	Pfastatt (68)	35 Rue De L'Ecluse	1 211 m <sup>2</sup>	Activités	1,5 M€	COLAS
déc-22	Reims (51)	3 Rue Modeste Goulet	1 379 m <sup>2</sup>	Activités	2,8 M€	COLAS
déc-22	Sedan (08)	54 Et 80 Avenue De La Marne	1 594 m <sup>2</sup>	Activités	0,5 M€	COLAS
déc-22	Trith Saint Leger (59)	10 Zone Artisanale " Les Poutrelles "	904 m <sup>2</sup>	Activités	0,8 M€	COLAS
déc-22	Amiens (80)	60 Rue De La Croix De Pierre	2 783 m <sup>2</sup>	Activités	6,3 M€	COLAS
déc-22	Anould (88)	2274 Rue De Saint Die	1 269 m <sup>2</sup>	Activités	0,6 M€	COLAS
déc-22	Appoigny (89)	48 Chemin Des Ruelles	1 291 m <sup>2</sup>	Activités	0,8 M€	COLAS
déc-22	Bonneville (74)	605 Avenue Du Faucigny	1 825 m <sup>2</sup>	Activités	1,8 M€	COLAS
déc-22	Thaon-Les-Vosges / Capavenir-Vosges (88)	Capavenir Vosges - Thaon Les Vosges	1 355 m <sup>2</sup>	Activités	1,7 M€	COLAS
déc-22	Chaumont (52)	26 Route De Neuilly	908 m <sup>2</sup>	Activités	0,3 M€	COLAS
déc-22	Dunkerque (59)	172 Avenue De La Gironde	3 007 m <sup>2</sup>	Activités	1,8 M€	COLAS
déc-22	Eguenigue (90)	Lieudit Aux Pages	1 245 m <sup>2</sup>	Activités	1,1 M€	COLAS
déc-22	Frejus (83)	193 Allee Sebastien Vauban	1 416 m <sup>2</sup>	Activités	6,3 M€	COLAS
déc-22	Hertzing (57)	Lieudit Les Pins	730 m <sup>2</sup>	Activités	0,6 M€	COLAS
déc-22	Istres (13)	13-15 Rue Joseph Thoret	1 382 m <sup>2</sup>	Activités	2,7 M€	COLAS
déc-22	La Chapelle St Luc (10)	19 Rue De La Douane	789 m <sup>2</sup>	Activités	0,8 M€	COLAS
déc-22	Lempdes (63)	5-11 Avenue De L'Europe	3 230 m <sup>2</sup>	Activités	5,6 M€	COLAS
déc-22	Longvic (21)	10 Boulevard Eiffel	2 104 m <sup>2</sup>	Activités	5,9 M€	COLAS
déc-22	Luneville (54)	21 Rue Saint Leopold	830 m <sup>2</sup>	Activités	0,4 M€	COLAS

## RAPPORT DE GESTION

### Investissements

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
déc-22	Manosque (04)	1649 Avenue Saint Maurice	725 m <sup>2</sup>	Activités	1,5 M€	COLAS
déc-22	Maubeuge (59)	36 Rue Des Mairieux	1 815 m <sup>2</sup>	Activités	2,1 M€	COLAS
déc-22	Messein (54)	490 Rue Pierre Emile Martin	910 m <sup>2</sup>	Activités	1,9 M€	COLAS
déc-22	Petite Rosselle (57)	Lieudit Le Puits Gargan	1 026 m <sup>2</sup>	Activités	0,8 M€	COLAS
déc-22	St Jean De Vedas (34)	10 Rue Saint Exuperiy	1 758 m <sup>2</sup>	Activités	4,4 M€	COLAS
déc-22	Saint Priest (69)	47 Rue De Collieres	1 653 m <sup>2</sup>	Activités	2,3 M€	COLAS
déc-22	Vesoul (70)	19 Rue De L'Industrie	1 147 m <sup>2</sup>	Activités	0,6 M€	COLAS

## Acquisitions VEFA\* 2022

(non livrées au 31 déc 2022)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Livraison prévisionnelle
mars-22	Montpellier (34)	Lieu-dit La Cavalade	7 488 m <sup>2</sup>	Bureaux	24,0 M€	septembre 2023
juin-22	Nancy (54)	44 boulevard de la Mothe / ZAC Austrasie	3 119 m <sup>2</sup>	Bureaux	9,5 M€	novembre 2023

\* Vente en l'État Futur d'Achèvement.

## Synthèse des investissements 2022

	Livrés	VEFA	Global
Nombre Immeubles	124	2	126
Prix d'acquisition AEM	497,7 M€	33,6 M€	531,3 M€

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

### Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire s'élève à 227 923 706 € et se décompose de la façon suivante :

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû 31/12/2022
Prêt PESSAC	AMORTISSABLE	30/06/2029	VARIABLE	1 729 500 €
Prêt NANTES	AMORTISSABLE	30/10/2028	FIXE	960 000 €
Prêt ST PRIEST	IN FINE	30/10/2023	FIXE	6 109 500 €
Prêt CORMONTREUIL	IN FINE	30/09/2025	FIXE	26 000 000 €
Prêt NANTERRE RESPIRO	AMORTISSABLE	30/04/2035	FIXE	17 043 000 €
Prêt NOISY LE GRAND	AMORTISSABLE	05/06/2035	FIXE	16 621 558 €
Prêt NOISY LE GRAND	IN FINE	05/06/2035	FIXE	8 400 000 €
Prêt TOULOUSE PIERRE FABRE	AMORTISSABLE	01/10/2035	FIXE	34 629 191 €
Prêt BOBIGNY	IN FINE	09/07/2028	FIXE	17 650 000 €
Prêt BOBIGNY	AMORTISSABLE	06/07/2030	FIXE	16 988 125 €
Prêt ST QUEN	AMORTISSABLE	30/09/2036	FIXE	52 725 082 €
Prêt SURESNES	IN FINE	29/03/2030	FIXE	14 850 000 €
Prêt SURESNES	AMORTISSABLE	31/03/2037	FIXE	14 217 750 €
<b>TOTAL</b>				<b>227 923 706 €</b>

## ARBITRAGES

Ville / Immeuble	Département	Locataire	Surface	Typologie immeuble	Prix de vente net	Quote-part de détention EP
Marquette-lez-Lille Parc de l'innovation 181 Rue de Meninij	59	Vacant (ex-Lesaffre)	278 m <sup>2</sup>	Bureaux	820 000 €	100 %
Marquette-lez-Lille Parc de l'innovation 181 Rue de Menin	59	Vacant (ex-Lesaffre)	770 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 156 000 €	100 %
<b>TOTAL</b>			<b>1 048 M<sup>2</sup></b>		<b>2 976 000 €</b>	

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénale au 31/12/22)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé Education	Résidentiel	Alternatif	Total
Paris	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%
Région Parisienne	26,74%	2,48%	0,45%	0,05%	0,00%	0,59%	0,00%	0,27%	30,59%
Province	25,84%	27,31%	7,28%	0,61%	3,55%	4,58%	0,01%	0,12%	69,29%
<b>TOTAL</b>	<b>52,58%</b>	<b>29,91%</b>	<b>7,73%</b>	<b>0,66%</b>	<b>3,55%</b>	<b>5,17%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,39%</b>	<b>100 %</b>

## RAPPORT DE GESTION

Gestion locative & immobilière

### Composition du patrimoine\*

(en m<sup>2</sup>)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé Education	Résidentiel	Alternatif	Total
Paris	0 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>
Région Parisienne	149 347 m <sup>2</sup>	28 777 m <sup>2</sup>	7 291 m <sup>2</sup>	1 327 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5 676 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5 379 m <sup>2</sup>	197 797 m <sup>2</sup>
Province	270 213 m <sup>2</sup>	315 087 m <sup>2</sup>	136 808 m <sup>2</sup>	14 322 m <sup>2</sup>	8 159 m <sup>2</sup>	56 739 m <sup>2</sup>	463 m <sup>2</sup>	1 041 m <sup>2</sup>	802 832 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>419 560 M<sup>2</sup></b>	<b>344 057 M<sup>2</sup></b>	<b>144 099 M<sup>2</sup></b>	<b>15 649 M<sup>2</sup></b>	<b>8 159 M<sup>2</sup></b>	<b>62 415 M<sup>2</sup></b>	<b>463 M<sup>2</sup></b>	<b>6 420 M<sup>2</sup></b>	<b>1 000 822 M<sup>2</sup></b>

\*Hors VEFA non livrées au 31 décembre 2022.

## GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

### Gestion locative

#### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> pour l'exercice 2022 s'établit en moyenne à 95,54 %.

#### Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et de charges.

Au 31/12/2022, une dotation de 1 041 492 € et une reprise de 579 189 € ont été constatées au titre des clients douteux, pour porter la provision à 1 547 388 €.

### Gestion immobilière

#### Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine.

Ces travaux sont imputés en immobilisations et le cas échéant, amortis entre 3 et 9 ans.

En 2022, le montant de ces travaux s'élève à 8 008 301 €.

#### Gros entretiens

Cette provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans.

Soit :

Provision pour gros entretiens au 31/12/2021 :	3 366 765 €
+ Dotations exercice 2022 :	+ 330 300 €
- Reprises exercice 2022 :	- 431 845 €
Provision pour gros entretiens au 31/12/2022 :	3 265 220 €

#### Travaux d'entretien & de réparations

En 2022, le montant de ces travaux s'élève à 794 230 €.

Ce montant comprend la réception d'indemnités d'assurance pour des travaux réalisés pour la totalité, ou en partie, sur des périodes antérieures, ou restant à réaliser.

### Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice 2022 a été marqué par la prise de participation à hauteur de 100 % dans l'OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS en date du 30 juin 2022 pour un coût d'acquisition de 29 326 100 €.

(1) Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



## RÉSULTAT / REVENUS DISTRIBUÉS

### Évolution des résultats financiers par part

(en euros)

	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	12,54	91,68	12,54	92,83	13,01	95,25	15,02	98,56	14,55	98,64
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,18	1,29	0,08	0,61	0,07	0,51	0,19	1,25	0,20	1,36
Produits financiers des participations contrôlées	0,93	6,81	0,87	6,43	0,54	3,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits divers	0,03	0,23	0,02	0,13	0,04	0,29	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>13,68</b>	<b>100,00</b>	<b>13,51</b>	<b>100,00</b>	<b>13,66</b>	<b>100,00</b>	<b>15,24</b>	<b>100,00</b>	<b>14,75</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,33	9,74	1,30	9,61	1,36	9,96	1,51	9,91	1,45	9,83
Autres frais de gestion	0,26	1,90	0,30	2,20	0,38	2,78	0,43	2,82	0,48	3,25
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,14	1,04	0,02	0,12	0,03	0,22	0,02	0,13	0,00	0,00
Charges locatives non récupérées	0,39	2,87	0,28	2,05	0,11	0,81	0,04	0,26	0,04	0,27
Charges financières	0,44	3,23	0,38	2,80	0,27	1,98	0,27	1,77	0,23	1,56
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,57</b>	<b>18,78</b>	<b>2,27</b>	<b>16,79</b>	<b>2,14</b>	<b>15,75</b>	<b>2,27</b>	<b>14,89</b>	<b>2,20</b>	<b>14,91</b>
<b>Amortissements nets</b>										
› patrimoine	0,04	0,32	0,05	0,36	0,05	0,22	0,02	0,13	0,04	0,27
› autres	0,01	0,09	0,02	0,12	0,02	0,29	0,05	0,33	0,02	0,14
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>										
› pour travaux	- 0,01	- 0,09	0,22	1,64	0,20	1,46	0,22	1,44	0,12	0,81
› autres	0,05	0,39	- 0,06	- 0,48	0,25	1,83	0,09	0,59	0,06	0,41
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,10</b>	<b>0,72</b>	<b>0,22</b>	<b>1,64</b>	<b>0,52</b>	<b>3,80</b>	<b>0,38</b>	<b>2,49</b>	<b>0,24</b>	<b>1,63</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,67</b>	<b>19,50</b>	<b>2,49</b>	<b>18,43</b>	<b>2,66</b>	<b>19,55</b>	<b>2,65</b>	<b>17,38</b>	<b>2,44</b>	<b>16,54</b>
<b>RÉSULTAT BRUT<sup>(3)</sup></b>	<b>11,01</b>	<b>80,50</b>	<b>11,02</b>	<b>81,57</b>	<b>11,00</b>	<b>80,45</b>	<b>12,59</b>	<b>82,63</b>	<b>12,31</b>	<b>83,46</b>
Variation report à nouveau et autres réserves	0,03	0,22	0,04	0,28	0,02	0,15	0,59	3,87	0,07	0,47
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	10,98	80,26	10,98	81,29	10,98	80,30	12,00	78,74	12,24	82,98
Revenus distribués après prélèvement non libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

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

(3) Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif.

## RAPPORT DE GESTION

Valeurs de la société

### Tableau d'emploi des fonds

(en euros)

	Total au 31 décembre 2021	Durant l'année 2022	Total au 31 décembre 2022
Fonds collectés	1 751 145 306	514 964 507	2 266 109 813
+ cession d'immeubles	3 888 014	2 976 000	6 864 014
+ divers	130	24 380 335	24 380 465
+ emprunts	206 385 128	21 538 578	227 923 706
- commission de souscription	- 211 850 478	- 52 620 381	- 264 470 859
- achat d'immeubles	- 1 630 415 051	- 504 393 542	- 2 134 808 593
- frais d'acquisition	- 75 297 585	- 27 639 267	- 102 936 852
- aménagement	- 1 583 014	- 271 348	- 1 854 362
- fonds de remboursement	-	-	-
- autres prélèvements sur prime d'émission	- 13 038	- 1 888 526	- 1 901 564
<b>= SOMME RESTANT À INVESTIR*</b>	<b>42 259 411</b>	<b>- 22 953 643</b>	<b>19 305 768</b>

\* Somme prélevée sur la trésorerie.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée. Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la société GALTIER VALUATION, les valeurs suivantes pour votre société :

Valeur comptable	Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>
1 928 184 132 €	2 016 789 066 €	2 476 955 757 €
175,26 €/PART	183,32 €/PART	225,14 €/PART

(1) Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'état du patrimoine).

(2) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

### Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention<sup>(1)</sup>

(1) Uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention.

#### Actifs immobiliers détenus :

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Résidentiel	Logistique et locaux d'activités	Hôtels, tourisme, loisirs	Santé et éducation	Alternatifs	Total du périmètre
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	434 432	347 657	463	159 748	8 159	62 415	6 420	1 019 294
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 155,2 M€	650,6 M€	0,3 M€	180,6 M€	74,7 M€	104,8 M€	7,5 M€	2 173,7 M€
Valeurs estimées du patrimoine	1 199,1 M€	681,3 M€	0,3 M€	188,5 M€	79,7 M€	116,1 M€	8,8 M€	2 273,9 M€

#### Financement mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	227 923 706	62 336 520	290 260 226
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Résultats retenus en pourcentage de détention :

(en euros)	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER :</b>			
Loyers	108 250 842	10 044 734	118 295 576
Charges non récupérables	- 5 066 012	- 137 475	- 5 203 487
Travaux non récupérables et gros entretients	- 794 230	-	- 794 230
Intérêts des emprunts	- 3 809 782	-1 164 127	-4 973 909
Impact des douteux	- 527 834	- 15 703	- 543 537

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION :</b>			
Commission de gestion de la SGP	- 10 795 483	- 1 166 212	- 11 961 695
Autres charges d'exploitation	- 2 166 712	- 213 986	- 2 380 698

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER :</b>			
Autres charges financières	-	- 170 004	- 170 004
Produits financiers	1 521 866	213 669	1 735 535

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL :</b>			
Résultat exceptionnel	255 521	3 556	259 077

## RAPPORT DE GESTION

Fiscalité

# FISCALITÉ

## Les associés résidents de France

L'essentiel des revenus de votre SCPI est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts – frais et charges déductibles – intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la SCPI grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option expresse et irrévocable est globale et porte sur l'ensemble des revenus gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus

financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi.

Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ses revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <https://atlandvoisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site <https://atland-voisin.com>.

En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 %.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

## Les associés non-résidents de France

Sauf exception, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales, les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France et les

intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

## Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acompte calculé par l'administration fiscale et prélevé directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou

attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du Foyer fiscal à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

## PERSPECTIVES

### Le contexte invite, cette année encore, à faire preuve d'humilité et de prudence

Avant d'aborder les perspectives de votre SCPI, permettez-moi de reprendre ce que j'écrivais en janvier dans nos bulletins d'information. J'y dressais, à grands traits, une rétrospective des dix dernières années. Pourquoi dix ans ? Car c'est un horizon de temps cohérent avec l'investissement immobilier, et qui coïncide aussi avec l'année de lancement de votre SCPI.

En 2013, l'univers des SCPI commençait sa percée dans le patrimoine des Français. Mais les gérants investissaient encore principalement à Paris et en Île de France ou partaient à la conquête de l'Europe, sans prêter réellement attention au développement des métropoles régionales et aux fruits qu'elles commençaient à récolter. L'immobilier en général évoluait dans un monde caractérisé par une inflation quasi-inexistante et des taux d'intérêt très faibles. Cela semblait devoir durer indéfiniment. Malgré les soubresauts politiques (élection de Donald Trump, Brexit notamment) les commentateurs financiers expliquaient qu'il n'y avait pas d'alternative sur le plan économique.

Puis arriva 2020. L'épidémie de Covid et ses confinements secouaient toutes les économies nationales. Dans un concours de

prédictions et spéculations, le « monde d'après » devait être en tout point différent du « monde d'avant », ou peut-être pas.

En 2021, une reprise économique mondiale fulgurante entraînait le retour d'une inflation qui devait être provisoire car liée à des frictions transitoires dans les chaînes d'approvisionnement. L'illustration la plus frappante en était les épisodes de pénuries de certains biens courants.

En 2022, le monde basculait une fois de plus alors que la Russie envahissait l'Ukraine.

À l'heure où j'écris ces lignes, la situation en France est chahutée par les soubresauts de la réforme des retraites, et l'économie mondiale par les inquiétudes liées aux fragilités de Crédit Suisse et d'une banque régionale américaine.

Le propos de cette introduction est simple : rappeler que chaque contexte vient avec ses contraintes propres, ses interrogations, ses signaux disparates dans un océan de bruits, ses défis inédits. À travers lui, j'espère partager ce qui fait le cœur du métier de gérant de SCPI : proposer une vision à long terme, et s'adapter en chemin.

### Épargne Pierre devrait conserver l'un des profils rendement-risque les plus favorables du marché

Malgré les incertitudes, votre SCPI s'appuie sur plusieurs forces pour se projeter vers l'avenir :

- La solidité de ses revenus locatifs
  - à court terme avec un taux d'occupation financier de 95,86% au 31/12/2022 ;
  - à moyen terme avec une durée ferme moyenne résiduelle des baux de 5 ans et plus de 80% de loyers provenant de grandes entreprises privées ou publiques ;
  - à long terme avec un patrimoine situé dans des métropoles régionales saines et porteuses.
- La valeur de reconstitution 2022 s'inscrit en légère progression (+0,49%) par rapport à 2021 et s'établit à un niveau significativement supérieur au prix de part (208 €), ce qui confère une marge de protection dans un contexte où les valeurs des actifs sont réexaminées.
- L'intégration des critères ESG pour valoriser le patrimoine à très long terme, en agissant sur les enjeux de transition environnementale notamment. La hausse des coûts de l'énergie et l'ampleur des obligations législatives agissent comme deux accélérateurs puissants.

Sur la base de cet état des lieux, et tout en adoptant une attitude prudente, nous prévoyons un taux de distribution 2023 proche ou identique à celui de 2022 : il devrait se situer entre 5,15% et 5,30% (objectif non garanti). Un niveau qui permettrait à Épargne Pierre de conserver l'un des meilleurs profils rendement-risque avec un taux de distribution encore sensiblement supérieur à la moyenne attendue du marché ; a fortiori pour une SCPI labélisée ISR et dont la capitalisation approche des 3 milliards d'euros.

Examinons désormais la valeur d'expertise 2022 d'Épargne Pierre (213,20€ par part) : elle est en légère progression (+0,45%). Toutefois les conditions de marché évoluent rapidement et appellent un état des lieux et des perspectives. Avec lucidité, mais aussi sang-froid et un sens assumé des opportunités à saisir.

En pratique, le dernier trimestre 2022 et le premier trimestre 2023 ont vu des baisses de prix sur plusieurs segments des marchés immobiliers, plus particulièrement sur les bureaux en Île-de-France.

Ce mouvement devrait, selon nous, se poursuivre jusqu'à ce que l'immobilier d'entreprise en général retrouve une « prime de risque » d'au moins 150 points de base par rapport au taux sans risque (en France, il s'agit de l'Obligation Assimilable au Trésor « OAT » 10 ans).

- Précisons que les actifs acquis par Épargne Pierre bénéficient, globalement, d'une prime de risque comprise entre 200 et 400 points de base par rapport à l'OAT 10 ans à ce jour, ce qui est un atout dans ce contexte.

Malgré la stabilité affichée par Épargne Pierre en 2022, ce mouvement pourrait la concerner en 2023 avec trois impacts.

Premier impact : la baisse des valeurs d'expertise. De fait, plusieurs SCPI du marché affichent des valeurs d'expertise en retrait au 31 décembre 2022 ; et cela pourrait se poursuivre en 2023. Nous estimons que les corrections devraient être plus significatives sur les bureaux en Île-de-France, alors que les segments des commerces, activités, éducation, hôtellerie de plein air en régions seraient moins touchés. Épargne Pierre pourrait être « rattrapée » par cette tendance baissière. En effet les valeurs d'expertise sont établies, notamment, selon la méthode des comparables. Cela consiste à estimer la valeur d'un immeuble donné en le comparant à des immeubles similaires, vendus récemment à proximité. Une baisse des prix de vente en 2023 se traduirait par des comparables défavorables.

- Précisons qu'Épargne Pierre i) est relativement peu exposée aux bureaux en Île-de-France ii) que les segments qui devraient le mieux résister représentent une large majorité de son patrimoine. De plus, le travail effectué pour que notre patrimoine atteigne des performances extra-financières significatives est un élément de préservation des valeurs d'expertise.

Deuxième impact : la baisse de la valeur de reconstitution (celle-ci étant assise sur les valeurs d'expertise). Cette perspective doit être envisagée sans être surinterprétée, et ce pour deux raisons. Première raison, le prix des parts de SCPI (c'est-à-dire la valeur du patrimoine détenu par les associés) doit se situer entre 90% et 110% de la valeur de reconstitution. Pour Épargne Pierre, le prix de part actuel (208 €) est protecteur car inférieur de 7,6% à la valeur de reconstitution (225,14 € par part au 31/12/2022). Deuxième

## RAPPORT DE GESTION

### Perspectives

raison, l'horizon de placement en SCPI permet de se projeter au-delà des cycles conjoncturels. De fait, la durée moyenne de détention des parts de SCPI dépasse 20 ans, un horizon qui permet aux associés « d'enjamber » une période de baisse et d'attendre que le cycle reparte à la hausse.

- Pour Épargne Pierre, les forces des marchés immobiliers où elle est exposée justifient, selon nous, de voir le temps comme un allié. Dix ans après son lancement, elle dispose des atouts pour traverser un nouveau cycle, quand bien même moins favorable.

Troisième impact : ce mouvement à la baisse crée également des opportunités pour les SCPI comme Épargne Pierre, qui investissent avec sélectivité et agilité dans le cadre d'une stratégie

diversifiée. À cet égard, cette tendance baissière est positive pour les associés car les nouveaux investissements devraient générer proportionnellement plus de revenus ; à condition bien sûr d'être vigilant sur la pérennité des revenus locatifs, ce que nous plaçons au cœur de nos analyses.

- Épargne Pierre bénéficie de cette capacité à investir à différents moments des cycles immobiliers. Cela permet à ses associés d'investir en continu et de lisser les performances dans le temps. Cette « moyennisation » contribue à remplir sa mission : distribuer des revenus réguliers. Le mouvement permanent est source de stabilité.

## Épargne Pierre continuera à placer la diversification sectorielle, la mutualisation, et la métropolisation au cœur de sa stratégie

Pour 2023, la prévision de taux de distribution est entre 5,15% et 5,30% (non garanti). Une performance qui devrait, cette année encore, la placer significativement au-dessus de la moyenne du marché.

À moyen et long terme, la stratégie d'Épargne Pierre continuera à reposer sur trois piliers.

La diversification tout d'abord. Les chiffres au 31 décembre 2022 donnent à voir trois blocs. Un bloc bureaux pour environ la moitié de la valeur du patrimoine (env. 53%), un bloc commerces pour un tiers (env. 30%), et dernier bloc alternatif pour le solde (env. 17%). Chaque bloc est lui-même diversifié :

- Le bloc bureaux comprend des immeubles neufs ou anciens, mono ou multi locataires, petits et grands ; pris dans son ensemble, la part de ce bloc dans le patrimoine d'Épargne Pierre a vocation à réduire de façon relative.
- Le bloc commerces est composé de boutiques en centre-ville et de retail park. Ce segment de marché a fait preuve d'une très bonne tenue en 2022, ce qui a validé nos convictions quant aux qualités intrinsèques de ces actifs. Nous restons convaincus de l'intérêt de ce segment dans un paysage où les enseignes se renouvèlent ; renouvellement qui entraîne une redistribution des emplacements en faveur des marques qui savent s'adapter aux demandes. La disparition de certaines enseignes, au-delà du bruit médiatique, n'a rien de problématique dans la mesure où les emplacements libérés trouvent rapidement preneurs.
- Le dernier bloc réunit des locaux d'activités ou d'exploitation, des entrepôts, du tourisme de plein air (camping), des actifs dédiés à la santé et à l'éducation. Ces actifs génèrent des revenus locatifs issus de secteurs économiques dont la dynamique est complémentaire des bureaux et commerces.

Concrètement nous travaillerons à renforcer la diversification sectorielle via :

- Une surpondération des actifs de commerces (centre-ville, retail park), des locaux d'activités et d'exploitation. L'acquisition du portefeuille d'activités Colas en 2022 en est un bon exemple avec 38 actifs situés partout en France pour un montant de 73 M€ avec un rendement net en mains immédiat de 6,13%
- Une ouverture sélective aux secteurs alternatifs qui suivent des cycles différents des secteurs marchands classiques. Les acquisitions actées début 2023 à Benodet (hôtellerie de plein air) et à La Baule (résidence de tourisme) en sont de bonnes illustrations. Et nous étudions l'opportunité de prendre des positions dans la santé ou l'hôtellerie

La mutualisation ensuite. Au 31 décembre 2022, celle-ci se mesure par le nombre d'actifs (384) et par le nombre de locataires (près de 1 000). L'autre indicateur pertinent est la valeur unitaire moyenne des actifs. 70% du patrimoine est constitué d'actifs d'une valeur inférieure à 5M€ ; 25% par des actifs qui valent entre 5 et 20 M€. Je précise tout de même qu'Épargne Pierre se portera acquéreuse d'actifs d'un montant unitaire important sur opportunité, sans que cela ne change sa physionomie.

La métropolisation enfin. Près de 70% du patrimoine (en valeur) d'Épargne Pierre est situé dans les métropoles régionales et les villes intermédiaires. En lançant Épargne Pierre en 2013, nous avons été les premiers à placer ces marchés au cœur de la stratégie d'une SCPI. Cette stratégie a montré sa capacité à produire des performances significativement supérieures à la moyenne, année après année. Et les années 2021 et 2022 l'ont encore souligné. Pour l'illustrer, je prendrai deux chiffres<sup>(1)</sup>.

- 42% c'est la part des régions sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2022. Une forte hausse par rapport à la proportion constatée auparavant (entre 25% et 29%).

- 48% c'est la part des régions sur le marché locatif de bureaux en 2022. Là aussi en forte hausse puisque cette proportion se situait entre 35% et 40% jusque là.

Ce rééquilibrage est alimenté par la solidité des marchés régionaux. Ces derniers se caractérisent par le développement des métropoles, et par un équilibre sain entre offre et demande de bureaux. Les valeurs locatives sont abordables pour les entreprises et les temps de transport raisonnables pour les salariés, deux paramètres qui entretiennent la demande des entreprises occupantes. Du côté des commerces, les boutiques de centre-ville et les retail park ont démontré leur capacité à attirer les clients, et la solidité de la consommation locale (en opposition à celle liée au tourisme international ou d'affaires). Précisons que le taux d'occupation financier de nos magasins s'établissait à 98,81% au 31 mars 2023 et que les rares locaux concernés par les fermetures d'enseignes ont rapidement retrouvé preneurs.

Une dernière précision, pour répondre aux interrogations de certains associés : Épargne Pierre continuera à investir uniquement en France. Bien que ses statuts lui donnent la possibilité d'investir « dans l'Union Européenne, sur opportunité ». Il nous semble préférable de maintenir une cohérence d'ensemble, tant du point de vue de la stratégie d'investissement que de la fiscalité applicable aux associés. Pour information, nous avons pris la décision de créer une nouvelle SCPI (« Épargne Pierre Europe ») pour aller saisir les opportunités sur ces marchés et répondre aux attentes des épargnants sur le plan fiscal.

(1) Source : IEIF « Dynamiques tertiaires, la revanche des régions » Février 2023.

## 2023 pourrait être « l'année 1 » de la convergence entre critères financiers et extra-financiers

2022 a également été caractérisée par la place grandissante, voire centrale, des critères extra-financiers dans les décisions d'investissement immobilier. Cette intégration effective se fait sous l'effet conjugué du calendrier réglementaire, de la hausse des coûts de l'énergie, et de l'attention de l'opinion publique pour les sujets climatiques. À tel point que 2023 pourrait être « l'année 1 » de la convergence entre critères financiers et extra financiers, ou ESG.

Le critère Environnemental va répondre aux enjeux de décarbonation, de sobriété énergétique et de préservation de la biodiversité ; et à n'en pas douter, de la gestion de la ressource en eau. Sur le plan financier, cette dimension correspond à la maîtrise des charges et à l'anticipation de contraintes réglementaires qui se matérialiseront par des futures taxes ou des obligations de dépenses d'investissement à terme, tant pour le propriétaire que pour les entreprises locataires.

Le critère Social va répondre aux enjeux de la demande des utilisateurs, qui voient la montée en puissance des questions de mobilité douce, de confort et de santé des équipes, de souplesse dans l'organisation du travail.

Le critère de Gouvernance va répondre aux enjeux de coordination de la chaîne de valeur immobilière, qui nécessite de réunir tous les acteurs pour rendre possible la remontée des données et l'articulation des responsabilités, condition indispensable à la réalisation de ces actions. Les investisseurs commencent à intégrer ces critères dans la formation des prix. Nous y voyons le début de la convergence entre critères financiers et extra-financiers.

Pour étayer mon propos, je citerai une note de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière de décembre 2022<sup>(1)</sup> : « Menée sur 15 villes à travers 12 pays européens et basée sur 5 certifications (BREEAM, LEED, DGNB, HQE, WELL), [l'étude de CBRE] met en évidence l'impact des certifications environnementales des bureaux sur la création de valeur. Sur une période de cinq ans, une prime de loyer moyenne de 21 % pour les immeubles de bureaux certifiés est observée, par rapport aux actifs non certifiés. Selon le marché, la prime se situe entre 13 % et 29 %. Les bâtiments certifiés ont des loyers plus élevés que les propriétés comparables non certifiées ».

L'obtention du label ISR en 2021 par Épargne Pierre est la manifestation la plus visible du travail de fond réalisé pour prendre ce virage, décisif à long terme. Le deuxième rapport extra-financier, qui paraîtra en juin-juillet, sera l'occasion de partager de plus amples informations à ce sujet.

Jean-Christophe ANTOINE

**Président d'ATLAND Voisin**

Achevé d'écrire le 30 avril 2023

(1) Source : IEIF dans « Focus - L'immobilier face à l'urgence climatique » publié le 7 décembre 2022. Le passage cité fait référence à une étude de CBRE « is sustainability certification in real estate worth it? » datant de novembre 2021.

RAPPORT DE GESTION  
État du patrimoine

## ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Constructions sur sol d'autrui	+ 2 678 902		+ 2 678 902	
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	- 454 397		- 345 342	
Terrains et constructions locatives	+ 1 963 559 640	+ 2 074 489 908	+ 1 496 659 941	+ 1 606 731 757
Agencements et aménagements	+ 1 888 192		+ 1 616 844	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 720 991		- 499 149	
Immobilisations en cours	+ 25 709 794		+ 22 421 982	
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 233 332	+ 233 332	+ 267 978	+ 267 978
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 3 265 220		- 3 366 765	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	+ 136 155 094	+ 139 666 039	+ 106 769 404	+ 104 938 691
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+ 3 773 958	+ 3 773 958	+ 1 713 866	+ 1 713 866
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>2 129 558 303</b>	<b>2 218 163 237</b>	<b>1 627 917 661</b>	<b>1 713 652 292</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 8 722 671	+ 8 722 671	+ 5 276 668	+ 5 276 668
Autres créances	+ 27 283 310	+ 27 283 310	+ 18 646 981	+ 18 646 981
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 547 388	- 1 547 388	- 1 085 086	- 1 085 086
<b>Valeurs de placement et disponibilité</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 92 575 458	+ 92 575 458	+ 86 776 886	+ 86 776 886
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>127 034 051</b>	<b>127 034 051</b>	<b>109 615 450</b>	<b>109 615 450</b>



(en euros)	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS</b>				
Dettes financières	- 245 260 855	- 245 260 855	- 219 949 083	- 219 949 083
Dettes d'exploitation	- 44 636 588	- 44 636 588	- 19 281 682	- 19 281 682
Dettes diverses	- 34 191 884	- 34 191 884	- 28 108 892	- 28 108 892
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>- 324 089 327</b>	<b>- 324 089 327</b>	<b>- 267 339 658</b>	<b>- 267 339 658</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	+ 7 358	+ 7 358	+ 11 782	+ 11 782
Produits constatés d'avance	- 4 745 816	- 4 745 816	- 1 579 551	- 1 579 551
Autres comptes de régularisation	+ 419 564	+ 419 564	+ 408 835	+ 408 835
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>- 4 318 895</b>	<b>- 4 318 895</b>	<b>- 1 158 934</b>	<b>- 1 158 934</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 928 184 132</b>		<b>1 469 034 519</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>2 016 789 066</b>		<b>1 554 769 150</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2021	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2022
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	1 365 106 400		395 165 920	1 760 272 320
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	386 038 906		119 798 587	505 837 493
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 284 665 109		- 56 957 893	- 341 623 002
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>76 422</b>		<b>145 855</b>	<b>222 278</b>
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>2 222 338</b>	<b>255 562</b>	<b>717 293</b>	<b>3 195 194</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>74 209 715</b>	<b>- 74 209 715</b>	<b>95 046 060</b>	<b>95 046 060</b>
<b>ACOMPTES SUR DISTRIBUTION</b>	<b>- 73 954 153</b>	<b>73 954 153</b>	<b>- 94 766 211</b>	<b>- 94 766 211</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 469 034 519</b>	<b>0</b>	<b>459 149 613</b>	<b>1 928 184 132</b>

RAPPORT DE GESTION

Engagements hors bilan

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)

	31/12/2022	31/12/2021
<b>DETTES GARANTIES</b>		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	174 513 081	151 020 003
Hypothèques	51 681 125	53 409 125
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	1 729 500	1 956 000
Hypothèques	0	0
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	1 729 500	1 956 000
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)</b>		
Offres signées	27 750 000	115 778 329
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	14 480 000	0
Paieement de prix à terme (VEFA)	30 325 753	49 910 332
<b>ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)</b>		
Offres signées	220 000	221 172
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
Diverses garanties données	0	0
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
Diverses garanties reçues	0	0
Aval, caution	0	0

### Dettes garanties

Sur l'emprunt à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap dont l'échéance est alignée sur celle du crédit et portant sur un montant notionnel de 1 729 500 € au 31 décembre 2022.

L'évaluation en mark-to-market de ces instruments au 31 décembre 2022 ressort à + 157 927 €.

Les ratios financiers liés aux emprunts ont été respectés à tout moment sur l'exercice 2022.

### Participations contrôlées

Les autres engagements liés aux participations contrôlées, au titre des dettes garanties d'emprunts à taux variable avec privilèges de prêteur de denier, s'élèvent à 39 892 770 € au 31 décembre 2022, ainsi que des instruments de couverture swap s'y rapportant, pour un montant notionnel de 39 892 770 €.

Les autres engagements liés aux participations contrôlées relatifs aux dettes garanties d'emprunts à taux fixe avec privilèges de prêteur de denier représentent 22 443 750 € au 31 décembre 2022.

### Engagements donnés et reçus

Dans le cadre de son activité, la SCPI a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation ou renégociation de baux et bénéficie de garanties locatives dans le cadre d'acquisitions d'immeubles.

La SCPI reçoit également différents types de garanties dans le cadre des négociations de baux avec ses locataires. Certaines d'entre-elles constituent des engagements hors bilan : des cautions de la maison-mère et des garanties bancaires peuvent être octroyées en faveur de la SCPI.

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en euros)

	Exercice au 31/12/2022	Exercice au 31/12/2021
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	106 272 509	83 238 242
Charges facturées	25 455 796	17 581 090
Produits annexes	1 978 333	1 214 463
Reprises de provisions pour créances douteuses	579 189	2 208 617
Reprises de provisions pour gros entretien	431 845	119 853
Transferts de charges immobilières	27 808 067	13 801 577
Produits financiers liés à l'activité immobilière	8 039 255	5 846 073
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>170 564 993</b>	<b>124 009 913</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	25 455 795	17 581 091
Travaux de gros entretiens	431 845	119 853
Charges d'entretien du patrimoine locatif	794 230	-7 615
Dotations aux provisions pour créances douteuses	1 041 492	1 775 537
Dotations aux provisions pour gros entretien	330 300	1 611 199
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	488 969	432 411
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	31 701 790	15 509 066
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	4 558 633	3 886 747
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>64 803 054</b>	<b>40 908 289</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>105 761 939</b>	<b>83 101 624</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	53 791 614	39 661 868
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>53 791 614</b>	<b>39 661 868</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	11 497 786	8 740 862
Charges d'exploitation de la société	54 787 093	40 485 424
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>66 284 879</b>	<b>49 226 286</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-12 493 265</b>	<b>-9 564 418</b>

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat de l'exercice

	Exercice au 31/12/2022	Exercice au 31/12/2021
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	229 240	73 126
Autres produits financiers	1 292 626	485 493
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 521 866</b>	<b>558 618</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIERS</b>	<b>1 521 866</b>	<b>558 618</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	267 795	114 473
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>267 795</b>	<b>114 473</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	12 274	583
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>12 274</b>	<b>583</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>255 520</b>	<b>113 890</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>95 046 060</b>	<b>74 209 715</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
nov.-13	Nantes (44)	Yleo - Boulevard du Général De Gaulle	1 149 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 200 000 €	George V Atlantique / Nexity Lamy
juin-14	Pessac (33)	Enora Park / 198 Av. du Haut Levêque	2 638 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 888 183 €	Randstad / MAIF + 3 restaurants
oct.-15	Dijon (21)*	33 Rue Elsa Triolet Parc Valmy	712 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 204 070 €	Pole Emploi
déc.-15	Besancon (25)	2F Avenue des Montboucons	739 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 332 175 €	Pole Emploi
sept.-16	Sainghin-en-Mélantois (59)	CRT Lesquin / 841 Rue des Hauts de Sainghin	1 856 m <sup>2</sup>	Activités	762 200 €	Ciblex
sept.-16	Serris (77)*	6 Rue Mickael Faraday	1 287 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 876 975 €	Still France
nov.-16	Apprieu (38)	40 Rue du Grand Champ	3 434 m <sup>2</sup>	Activités	3 274 600 €	Ahlstrom-Munksjö
nov.-16	Vincennes (94)*	20 avenue du Château	36 m <sup>2</sup>	Boutiques	362 391 €	Orange SA
nov.-16	Chambly (60)*	ZAC Les Portes de l'Oise / rue Thomas Edison	1 173 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 381 108 €	Vacant
nov.-16	Choisey (39)*	6 rue du Fourney	951 m <sup>2</sup>	Retail Park	809 677 €	Vacant
nov.-16	Thonon-les-Bains (74)	10 avenue Général de Gaulle - Le Don Bosco	218 m <sup>2</sup>	Boutiques	481 665 €	Jeux Vidéo Révolution
nov.-16	Saint Benoît (86)	5 rue du Clos Marchand	1 503 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 930 193 €	Gemo
nov.-16	Alençon (61)	39/41 rue aux Sieurs	400 m <sup>2</sup>	Boutiques	334 728 €	Vacant
nov.-16	Challans (85)	3 rue Gobin	293 m <sup>2</sup>	Boutiques	436 119 €	Opticien
nov.-16	Charleville-Mézières (08)	45 rue de la République	447 m <sup>2</sup>	Boutiques	397 511 €	Eram
nov.-16	Château-Gontier (53)	7 rue Gambetta	434 m <sup>2</sup>	Boutiques	213 172 €	M2K / Vacant
nov.-16	Chaunay (02)	27/29 rue de la République	590 m <sup>2</sup>	Boutiques	334 728 €	Carrefour City
nov.-16	Les Herbiers (85)	4 rue du Marché	244 m <sup>2</sup>	Boutiques	169 358 €	CDS
nov.-16	Nevers (58)	84 rue Mitterrand	324 m <sup>2</sup>	Boutiques	391 518 €	La Maison dAmandine
déc.-16	Soissons (02)	27 Rue Saint Martin	181 m <sup>2</sup>	Boutiques	334 728 €	Toscane
févr.-17	Serris (77)*	8 Rue Michael Faraday	2 302 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 307 669 €	Saur / Henkel
mars-17	METZ (57)	Rue des Dinandier	3 570 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 705 082 €	Jardiland
mars-17	Cormontreuil (51)	33 Rue des Laps	2 627 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 178 412 €	Jardiland
mars-17	Thillois (51)	Les Ormisseaux	3 500 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 935 506 €	Jardiland
mars-17	Jouy-aux-Arches (57)	Parc Saint Jean	3 369 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 310 466 €	Jardiland
mars-17	Essey-les-Nancy (54)	ZAC du Pulnoy	3 225 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 346 862 €	Jardiland
mars-17	Soissons (02)	P.A. de Cheuvreux	3 029 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 529 660 €	Jardiland
mars-17	Blesmes (02)	20 Route Nationale	1 977 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 363 502 €	Jardiland
juin-17	Longuenesse (62)	Village commercial de la Mélodie	1 573 m <sup>2</sup>	Boutiques	3 574 650 €	multilocataires (15 commerces et services)
juin-17	Nîmes (30)*	43 Rue de l'Occitanie	645 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 202 342 €	M Market
juil.-17	Fontenay-sous-Bois (94)	7/9/11 Av. du Val de Fontenay	1 398 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 011 230 €	Conflandey Industries / Vacant
juil.-17	Montigny-le-Bretonneux (78)	5 avenue des Chaumes	2 653 m <sup>2</sup>	Activités	4 256 875 €	Fujifilm France
juil.-17	Collégien (77)	35 Allée du Clos des Charmes	5 379 m <sup>2</sup>	Alternatif	4 584 492 €	Kyndryl France
sept.-17	Metz (57)	Europlaza Bât A 1 Rue Claude Chappe	2 442 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 568 631 €	Sopra Steria / Opco / Ingerop / Alliance Emploi
sept.-17	Marquette-lez-Lille (59)	Parc de l'innovation 181 Rue de Menin	469 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 146 765 €	Lesaffre International
sept.-17	Eragny-sur-Oise (95)	12-17 avenue Rosa Luxembourg	2 811 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 700 865 €	Multilocataires (Weber, SNA Europe, SOCO TEC...)
oct.-17	Maurepas (78)	6 Avenue Louis Pasteur	5 198 m <sup>2</sup>	Activités	5 433 387 €	Multilocataires (Bolloré Logistics,...)
oct.-17	Saint-Grégoire (35)	2 Rue du Chesnay-Beauregard	994 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 890 300 €	Espace Saint Grégoire
oct.-17	Bruges (33)	5 Bd Jacques Chaban-Delmas	1 990 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 651 456 €	Administration (DDPP 33)
oct.-17	Chatou (78)	53 Bd de la République	2 740 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 654 740 €	Wilo Salmson France
nov.-17	Vélizy-Villacoublay (78)	13 Av. Morane Saulnier	2 576 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 315 804 €	Ekinops

\* Actif acquis en indivision

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
nov.-17	Ollioules (83)	Av. Jean Monnet / 65 Forum de la Méditerranée	2 900 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 522 928 €	Multilocataires (Thales, Naval Group, ...)
nov.-17	Le Havre (76)	171 Bd Amiral Mouchez	4 213 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 423 587 €	Artelia Holding
déc.-17	Saint Brieuc (22)	1-3-5 Rue Saint Benoît	1 600 m <sup>2</sup>	Boutiques	2 081 604 €	Basic Fit
déc.-17	Saclay (91)	4 Rue René Razel - Bat Cosmos	3 325 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 155 217 €	Arthesys / Ecomesure / Novasol
déc.-17	Chambéry (73)	256 Rue François Guise	2 300 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 930 614 €	Multilocataires (Eiffage, Socotec, ...)
févr.-18	Castelnau d'Estrétefonds (31)	P.A. Eurocentre - 6 avenue de la Nauze	8 311 m <sup>2</sup>	Entrepôts	7 612 673 €	Enedis
févr.-18	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers - 4 Allée du Carré	2 953 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 835 289 €	Multilocataires
févr.-18	Marseille (13)	29 rue Saint Ferréol	307 m <sup>2</sup>	Boutiques	2 213 078 €	Foot Korner
mars-18	Tours (37)	Parc des Deux Lions / 66 Av. Marcel Dassault	2 293 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 982 299 €	Assystem / Tours Métropole
avr.-18	Solesmes (72)	ZAC des Vignes - Rue de la Fouquerie	2 400 m <sup>2</sup>	Activités	1 779 628 €	Kalhyge
avr.-18	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers 2 Place des Hauts Tilliers	3 284 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 800 264 €	Multilocataires (CAF, CDC Habitat, ...)
mai-18	Toulouse (31)	"Park Avenue II" - 57 av du Général de Crouette	4 553 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 837 344 €	Multilocataires (Bertrandt / Akka, ...)
mai-18	Guyancourt (78)	"Les Miroirs" - 38 Bd Paul Cézanne	5 098 m <sup>2</sup>	Bureaux	8 184 535 €	multilocataires (CMI Proserpol, ...)
mai-18	Guyancourt (78)	"Proxima 1" - 13 rue Emile et Charles Pathé	3 044 m <sup>2</sup>	Bureaux	8 548 311 €	Vacant
mai-18	Saint Herblain (44)	"Odysseus" - 3 Impasse Charles Trénet	3 138 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 850 236 €	multilocataires (Eksae, Sopra Steria, ...)
juin-18	Metz (57)	"First Plaza" - 92 bd de la Solidarité	8 274 m <sup>2</sup>	Bureaux	16 073 667 €	multilocataires (Generali / Altran / Allianz / Cora, ...)
juin-18	Nanterre (92)	390-480 Boulevard des Provinces Françaises	713 m <sup>2</sup>	Boutiques	3 042 135 €	Multilocataires (4 commerces)
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	2 993 m <sup>2</sup>	Retail Park	5 926 458 €	Boulangier
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 465 m <sup>2</sup>	Retail Park	3 251 827 €	Medor & Compagnie / King Jouet
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 008 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 385 675 €	Romance (Cache Cache)
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	2 934 m <sup>2</sup>	Retail Park	6 599 678 €	C&A / Cultura
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 200 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 893 410 €	Besson Chaussures
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 447 m <sup>2</sup>	Retail Park	3 245 539 €	Etam Lingerie / Naturalia
juil.-18	Brive-la-Gaillarde (19)	ZAC du Mazaud - Avenue Pierre Mendès-France	3 179 m <sup>2</sup>	Retail Park	4 723 875 €	multiloc. (Ixina / Kiabi / Cash Converters, ...)
juil.-18	Vaulx-Milieu (38)	720 rue Le Chatelier	1 847 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 962 007 €	Maxizoo / Medartis / Maisons Clair Logis
juil.-18	Nantes (44)	16 rue Anatole de Monzie	1 601 m <sup>2</sup>	Boutiques	3 875 000 €	Basic Fit
juil.-18	Saint Malo (35)	34 rue de la Grassinai	2 692 m <sup>2</sup>	Boutiques	2 619 900 €	Basic Fit
août-18	Massy (91)	1 rue Galvani / 135-139 rue de Paris	1 901 m <sup>2</sup>	Santé et Education	5 110 460 €	Faculté des métiers de l'Essonne
août-18	Roubaix (59)	120-122 rue de Tourcoing	10 461 m <sup>2</sup>	Bureaux	14 085 381 €	Multilocataires (Desenfans / Rexel / CreditSafe, ...)
sept.-18	Rouen (76)	38 rue de l'Hôpital	56 m <sup>2</sup>	Boutiques	541 100 €	GK Primeur
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.ial Cora / 1-11 rue des Carreaux	7 505 m <sup>2</sup>	Retail Park	14 998 048 €	multilocataires (Aubert / Mondial Tissus / Kiabi ...)
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.ial Cora / 5 rue de la Sentelle	2 046 m <sup>2</sup>	Retail Park	4 764 219 €	Celio / Jennyfer / Sport 2000
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.ial Cora / 4 rue de la Sentelle	1 200 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 601 883 €	Poltronesofa
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.ial Cora / 13 rue de la Sentelle	1 210 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 517 790 €	Pegase (ex La Halle)
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.ial Cora / 6 rue de la Sentelle	900 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 495 657 €	Jules / Jeans Univers
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.ial Cora / 2 rue de la Sentelle	1 365 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 954 369 €	King Jouet
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.ial Cora / 10-12 rue des Laps	10 682 m <sup>2</sup>	Retail Park	24 976 735 €	Multiloc (Maisons du Monde, Intersport, Cultura...)

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial Cora / 21 rue des Laps	1 800 m <sup>2</sup>	Retail Park	4 100 417 €	Eco Cuisine / C&A
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial Cora / 19 rue des Laps	2 182 m <sup>2</sup>	Retail Park	4 294 818 €	L'incroyable
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial Cora / 25 rue des Laps	1 206 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 446 064 €	Memphis Coffee / V&B
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial Cora / 1 rue des Laps	1 225 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 583 050 €	Besson Chaussures
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial Cora / 20 rue de la Sentelle	1 200 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 501 955 €	Action
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial Cora / 66 rue du Commerce	596 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 996 817 €	KFC
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial Cora / 1 rue de la Sentelle	691 m <sup>2</sup>	Retail Park	985 827 €	Mobalpa / Univers du Sommeil
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial Cora / rue des Alleux	474 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 440 363 €	Afflelou / Reims Literie
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial Cora / 3 rue Jules Romains	1 795 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 094 246 €	Pacific Pêche / Noz
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial Cora / rue Jules Romains	4 503 m <sup>2</sup>	Retail Park	7 509 723 €	Gifi Mag / La Pièce Unique
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial Cora / 13 rue des Carreaux	690 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 633 959 €	Toto Tissus
oct.-18	Libourne (33)	82 rue Gambetta	1 917 m <sup>2</sup>	Boutiques	2 533 658 €	H&M
oct.-18	Angers (49)	30 rue Lenepveu	384 m <sup>2</sup>	Boutiques	1 784 217 €	Undiz + 2 locataires habitation
oct.-18	Paris (75)	282 rue de Vaugirard	90 m <sup>2</sup>	Boutiques	1 391 181 €	1monde9
oct.-18	Charleville-Mézières (08)	21-23 rue Pierre Bérégovoy	522 m <sup>2</sup>	Boutiques	1 352 830 €	Jules
oct.-18	Limonest (69)	ZAC Sans Souci / Rue de l'Etang - Bât 3	350 m <sup>2</sup>	Boutiques	726 418 €	Jacqueline Riu
oct.-18	Le Mans (72)	19 rue Roger de la Fresnaye	1 497 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 773 555 €	Action
oct.-18	Le Mans (72)	11-13 rue Roger de la Fresnaye	962 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 499 554 €	Takko Fashion / Optical Center
oct.-18	Saintes (17)	59 rue Victor Hugo	130 m <sup>2</sup>	Boutiques	366 465 €	Bijou Brigitte
oct.-18	Salon-de-Provence (13)	7-10 Place Gambetta	586 m <sup>2</sup>	Boutiques	2 241 026 €	Mango France
oct.-18	Barentin (76)	31 Bd de Westphalie	1 224 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 108 281 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Bethune (62)	2 rue de la Faïencerie	939 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 483 372 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Cormontreuil (51)	7 rue de la Sentelle	988 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 798 190 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Douai (59)	28 rue de la Mairie	1 120 m <sup>2</sup>	Boutiques	558 480 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Epinal (88)	2 rue de la Bazaine	2 393 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 080 447 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Langueux (22)	8 rue Fulgence Bienvenüe	1 117 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 891 626 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Lomme (59)	130 rue du grand But	1 159 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 265 000 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Louvroil (59)	rue de l'Esperance / Ccial Auchan	1 254 m <sup>2</sup>	Retail Park	446 663 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Montvilliers (76)	ZAC des 2 Rivières / Ccial de la Lézarde	987 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 455 434 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Saint-Martin-Boulogne (62)	Ccial Auchan / ZAC de l'Inquiétrie	992 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 701 995 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Tours (37)	Ccial Fusaparc / 261-269 avenue A. Maginot	1 000 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 050 594 €	Quartier des Tissus
oct.-18	Tourville-la-Rivière (76)	Ccial Carrefour / 10 rue de l'île Sainte Catherine	890 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 649 965 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Villeneuve d'Ascq (59)	119 bd de Valmy - 63 rue de la Vague	3 359 m <sup>2</sup>	Retail Park	6 212 018 €	Des Marques & Vous / Thai Square / AFCI
oct.-18	Villers-Semeuse (08)	Ccial Villiers II	1 074 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 545 884 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Wittenheim (68)	Ccial Cora - 130 rue de Soultz	975 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 004 603 €	Des Marques & Vous
oct.-18	Saint Priest (69)	333 Cours du 3e Millénaire	3 731 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 428 059 €	Facimalp
oct.-18	Paris (75)	116 bis rue Saint-Charles	103 m <sup>2</sup>	Boutiques	824 250 €	New In
oct.-18	Maxéville (54)	Rue André Bisiaux	2 375 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 175 485 €	Socam
nov.-18	Narbonne (11)	Domaine de Lacoste - Route de Narbonne-Plage	701 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 612 661 €	multiloc (Buff Grill / Boulang. Ange / BioCoop, ...)
déc.-18	Nantes (44)	86 boulevard de la Prairie au Duc	289 m <sup>2</sup>	Boutiques	686 750 €	Commune de Nantes

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
déc.-18 (livraison VEFA)	Rennes (35)	9-11 rue Ferdinand / ZAC Madeleine	915 m²	Activités	1 176 957 €	multiloc (kitch'n Box / Espace des Sciences, ...)
déc.-18	Nantes (44)	2 rue de l'Allier / rue de l'Indre	275 m²	Santé et Education	492 450 €	Ceccara
déc.-18 (livraison VEFA)	Marquette-lez-Lille (59)	Parc de l'Innovation - 181 Rue de Ménin	1 846 m²	Boutiques	5 143 050 €	Multilocataires (commerces + bureaux)
déc.-18	Marcq-en-Baroeul (59)	Chemin du Verseau	11 945 m²	Bureaux	23 122 940 €	Promod
déc.-18	Villeneuve d'Ascq (59)*	1 Rue Parmentier	1 100 m²	Bureaux	2 739 750 €	A-Sis / Ecoburotic
déc.-18 (livraison VEFA)	Chambray-les-Tours (37)	5 Av du Professeur Maupas	2 203 m²	Retail Park	4 373 261 €	Stokomani
mars-19	Meylan (38)*	1bis-2 Chemin du Pré Carré	939 m²	Bureaux	2 546 810 €	Dolphin
mars-19	Colombes (92)	50 bis-56-58 avenue Jean Jaurès	6 816 m²	Bureaux	15 576 300 €	Multilocataires (Canon, Omexom,...)
mars-19	Marseille (13)*	335 rue Rabelais	1 662 m²	Bureaux	2 950 870 €	DHL / Nextira One
mars-19	Nancy (54)	96 boulevard d'Austrasie	3 346 m²	Bureaux	6 896 511 €	Multilocataires (Matmut, Crit Interim, AXA, ...)
avr.-19	Saint-Herblain (44)	Parc de l'Angevinière Bât A - 15 bd Marcel Paul	837 m²	Bureaux	1 170 941 €	Multilocataires
avr.-19	Orvault (44)	ZAC de la Pentecôte / Actipark Bât B / 7-9-11 rue Jean Rouxel	815 m²	Activités	735 125 €	Multilocataires
avr.-19	La Roche-sur-Yon (85)	Impasse Philippe Lebon / Rue Gay-Lussac	2 219 m²	Retail Park	5 067 900 €	Who's back, Vib's
avr.-19	Vaux-le-Pénil (77)	9 rue de la Plaine de la Croix Besnard	5 170 m²	Retail Park	7 262 601 €	multilocataires (Metro, Rexel, ...)
avr.-19	Bourges (18)	24 avenue des Prés le Roi	1 070 m²	Retail Park	1 537 552 €	Vacant
avr.-19	La Haye-du-Puits (50)	5 rue des Hauts Vents	1 033 m²	Retail Park	960 198 €	Action
juin-19	Bezons (95)*	1-3 Rue Julius et Ethel Rosenberg	10 546 m²	Bureaux	47 482 609 €	multilocataires (AC Nielsen, Regus, ...)
juin-19	Aix-en-Provence (13)*	730 rue René Descartes - Parc de la Duranne	3 015 m²	Bureaux	5 396 768 €	multilocataires (Verlingue / Spie / Oracle, ...)
juin-19	La Ville aux Dames (37)*	1971 Routes des 4 Sous	1 143 m²	Retail Park	1 595 185 €	Aldi
juil.-19	Saint Herblain (44)*	Zone Atlantis / 17-21 Place Magellan	1 370 m²	Bureaux	3 061 464 €	Multilocataires bureaux + commerces
juil.-19	Crespin (59)	Parc Transavenir - Rue Entre deux Bois	16 859 m²	Activités	8 827 645 €	Multilocataires (Hiolle, Barat Sofanor)
juil.-19	Narbonne (11)	9000 Chemin des Tuileries	1 017 m²	Retail Park	1 405 821 €	Alsima Narbonne
juil.-19	Schiltigheim (67)*	Espace Euro. de l'Entreprise / 1, avenue de l'Europe	7 290 m²	Bureaux	11 827 816 €	Multilocataires (Orange, MGEN, EGIS, ...)
juil.-19	Saint Jean de Thouars (79)	45 route de Parthenay	1 221 m²	Retail Park	1 409 938 €	Aldi
juil.-19	Le Blanc Mesnil (93)	37-45 rue Pierre Semard	1 070 m²	Boutiques	1 648 701 €	Aldi
juil.-19	Villepinte (93)	9 rue des Trois Soeurs / ZAC Paris Nord 2	12 944 m²	Bureaux	19 509 130 €	multilocataires (NGE Génie Civil, Buhler Haguenau, ...)
juil.-19	La Chapelle sur Erdre (44)*	Le Selve - 10 rue de Saintonge	1 094 m²	Bureaux	2 495 442 €	multiloc (Isocel / Ville de la Chapelle sur Erdre, ...)
août-19 (livraison VEFA)	Biot (06)	Les Arcanes - Bâts B&C / 732 Avenue de Roumanille	5 649 m²	Bureaux	18 839 840 €	ARM
sept.-19	Tours (37)	35-39 rue Edouard Vaillant	3 340 m²	Bureaux	9 124 237 €	Multilocataires (ministère Justice, Bouygues, ...)
sept.-19	Châteauroux (36)	27 rue Victor Hugo	593 m²	Boutiques	979 860 €	Burton
oct.-19	Jaux (60)	ZAC du Camp du Roy / 98 av. des Métiers	4 766 m²	Retail Park	10 175 083 €	Decathlon / Keria / Natureo / Pitaya
oct.-19	Seclin (59)*	ZAC de l'Épinette / 52 rue de l'Industrie	1 703 m²	Retail Park	2 734 941 €	Stokomani / Beers & Co
oct.-19	Schiltigheim (67)	Espace Euro. de l'Entreprise / 16 av. de l'Europe	8 758 m²	Bureaux	16 569 666 €	Multilocataires (Regus, Pôle Emploi, ...)
oct.-19	CArquefou (44)*	ZAC de la Fleuriaye 2 - 9 rue Thompas Edison	824 m²	Bureaux	1 843 316 €	UGI Energie / Compass
oct.-19	Aulnoy les Valenciennes (59)	30 Chemin des Bourgeois	4 662 m²	Retail Park	9 863 199 €	multilocataires (Intersport, Maxi Zoo, ...)
nov.-19	Roubaix (59)*	Immeuble Quatuor / 106 quai de Boulogne	5 873 m²	Bureaux	13 192 506 €	multilocataires (Vinci, Adecco, ...)



RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
nov.-19	Montredon-des-Corbieres (11)*	ZAC Le Castellas / 205 rue Pech Redon	2 314 m <sup>2</sup>	Activités	2 880 000 €	Chronopost
nov.-19	Neuville sur Sarthe (72)*	Lieudit "Chapeau"	6 920 m <sup>2</sup>	Activités	6 651 000 €	Chronopost
nov.-19	Saint Georges des Côteaux (17)*	Lieudit "Les Coudrières"	3 348 m <sup>2</sup>	Activités	3 438 000 €	Chronopost
nov.-19	Tréguieux (22)*	ZAC des Châtelets / 6 rue Sébastienne Guyot	2 470 m <sup>2</sup>	Activités	2 511 000 €	Chronopost
nov.-19	Villepinte (93)	40 av. des Nations - Allée des Impressionnistes / ZAC Paris Nord 2	9 457 m <sup>2</sup>	Bureaux	20 305 253 €	Multilocataires (DGFIP / MS Motor Service / Paris Terres d'Envol, ...)
déc.-19	Voisins le Bretonneux (78)*	P.A. de Val St Quentin 2 rue René Caudron	1 489 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 188 296 €	Xilinx / Orege / Zoll Médical France
déc.-19	Tours (37)	45 rue védrines	9 331 m <sup>2</sup>	Retail Park	6 876 200 €	Jardiland
déc.-19	Joué-les-Tours (37)	9 rue Gutenberg	11 092 m <sup>2</sup>	Retail Park	5 238 555 €	Jardiland
déc.-19	Nancy (54)*	20 Bd de la Mothe	3 553 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 256 814 €	Multilocataires (ministère Justice, UFF, MAIF)
déc.-19	Reims (51)*	2 rue Saint Charles	9 645 m <sup>2</sup>	Bureaux	19 140 628 €	Enedis
déc.-19	Montpellier (34)	P.A. Garosud / 256 rue du Commandant Massoud	1 572 m <sup>2</sup>	Activités	1 755 242 €	Multilocataires
déc.-19	Montpellier (34)	Parc Euromédecine / 59 avenue de Fès	5 276 m <sup>2</sup>	Santé et Education	7 510 000 €	Multilocataires (Conseil Déptal, Eduservices, ...)
déc.-19	Montpellier (34)	ZAC de Malbosc / 128 avenue de Fès	4 501 m <sup>2</sup>	Bureaux	8 171 063 €	Multiloc (Eduservices, CDC Habitat, ...)
déc.-19	Roubaix (59)	162 Boulevard de Fourmies	9 632 m <sup>2</sup>	Bureaux	14 947 400 €	ID Kids
déc.-19	Saint-Jean-de-Luz (64)	162 rue Belharrà	16 147 m <sup>2</sup>	Bureaux	27 832 911 €	Boardriders
déc.-19	Puilboreau (17)	ZAC de Beaulieu 27 rue du 18 Juin	1 088 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 894 058 €	Action
déc.-19	Puilboreau (17)	ZAC de Beaulieu Ouest 4 rue de Belgique	3 368 m <sup>2</sup>	Retail Park	6 412 332 €	Gifi
janv.-20	Seclin (59) <sup>(1)</sup>	ZI de Lille-Seclin / 2 rue Marcel Dassault (Seclin) - 23 rue de la Pointe (Noyelles-les-Seclin)	30 978 m <sup>2</sup>	Bureaux	57 200 000 €	Worldline
févr.-20	Montpellier (34)	474 Allée Henri II de Montmorency	4 523 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 971 877 €	multilocataires (DIRPJJ / Radio France / AFPA, ...)
févr.-20	Aix-en-Provence (13)	2 place Victor Schoelcher	1 788 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 889 793 €	Min. de l'Educ. Nationale
févr.-20	Montpellier (34)	500 avenue des Etats du Languedoc	2 856 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 861 943 €	Chambre régionale des Comptes
mars-20	Chalon-sur-Saône (71)	15 place de Beaune	4 572 m <sup>2</sup>	Boutiques	5 222 566 €	Monoprix
mars-20	Saint-Jean-de-Luz (64)	102 rue Gambetta	2 730 m <sup>2</sup>	Boutiques	2 576 348 €	Monoprix
mars-20	Herblay (95)*	ZAC de la Patte d'Oie / 174 Boulevard du Havre	572 m <sup>2</sup>	Retail Park	3 634 475 €	Celio / Jennyfer / Promod
avr.-20	Lesquin (59)*	« Parc Vendôme » / Rue du Pic au Vent - Allée de l'Innovation	17 267 m <sup>2</sup>	Activités	28 374 774 €	multilocataires (Tesla / Eiffage / Schneider Electric / Spie, ...)
avr.-20	Coulommiers (77)	50, rue de l'Orgeval	9 473 m <sup>2</sup>	Retail Park	14 257 000 €	Multilocataires (Intersport / Jysk / Maxizoo / Stokomani, ...)
mai-20	Nanterre (92)	83 RUE HENRI BARBUSSE	10 055 m <sup>2</sup>	Bureaux	78 792 537 €	Vinci
mai-20	Noisy-le-Grand (93)	6 avenue Montaigne	13 071 m <sup>2</sup>	Bureaux	29 195 362 €	RATP / Gras Savoye
juin-20 (livraison VEFA)	Lesquin (59)	Crt Lesquin 440 rue de la Haie Plouvier	7 243 m <sup>2</sup>	Activités	7 872 141 €	Multiloc (Skako Concrete / Clear Channel / Leroy Merlin, ...)
juin-20	Pérols (34)*	Parc de l'Aéroport / ZAC Grande Acte 1 / 300 impasse John Locke	1 888 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 340 942 €	Pole Emploi
juin-20 (livraison VEFA)	Tours (37)*	ZAC des Deux Lions / Avenue Edouard Michelin - Rue Ferdinand de Lesseps	2 664 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 402 821 €	Covea
juin-20	Cesson-Sévigné (35)	85 rue de Rennes	450 m <sup>2</sup>	Bureaux	905 448 €	Oknoplast
juil.-20	Mulhouse (68)*	20 rue de Chemnitz	1 983 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 963 645 €	Multiloc (Adecco/ Securitas/ Numericable, ...)
sept.-20	Rennes (35)*	7 avenue Charles Tillon	1 480 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 385 130 €	Multiloc (Orange / Deloitte / SG, ...)
sept.-20	Granville (50)*	Chemin de Mitou	365 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 157 828 €	Buffalo Grill
sept.-20	Bailly-Romainvilliers (77)*	5 boulevard des Artisans	353 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 229 722 €	Buffalo Grill

(1) Actif acquis à travers la SCI SECLIN DASSAULT.

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
sept.-20	Cernay (68)*	2 Rue de Normandie, ZAC de la Croisière	353 m²	Retail Park	1 148 842 €	Buffalo Grill
sept.-20	Choisey (39)*	Chemin des Bauvrettes - Lieu-dit Les Prairierottes	477 m²	Retail Park	2 068 419 €	Buffalo Grill
sept.-20	Dommartin-les-Toul (54)	Rue de la Haye Plaisante - ZAC Jeanne d'Arc	352 m²	Retail Park	1 283 643 €	Buffalo Grill
sept.-20	Épinay sur Seine (93)*	22-26 avenue Joffre	459 m²	Retail Park	950 115 €	Buffalo Grill
sept.-20	Saint-Egreve (38)*	3 Rue des Platanes, ZAC Vence Eco-Parc	422 m²	Retail Park	1 706 020 €	Buffalo Grill
sept.-20	La Flèche (72)*	3 Allée des Futreaux - Lieu-dit La Monnerie	341 m²	Retail Park	1 356 917 €	Buffalo Grill
sept.-20	Loudeac (22)*	17 Rue Honoré Michard	314 m²	Retail Park	998 122 €	Buffalo Grill
sept.-20	Noyon (60)*	Av. des Frères Lumières	323 m²	Retail Park	998 122 €	Buffalo Grill
sept.-20	Rivesaltes (66)*	Rue Marc Allégret - ZAC Cap Roussillon Littoral	426 m²	Retail Park	1 050 504 €	Buffalo Grill
sept.-20	Barentin (76)*	343 rue Alexandre Dumas Fils	377 m²	Retail Park	1 265 670 €	Buffalo Grill
sept.-20	Saint Quentin (02)*	Avenue Archimède - ZAC du Bois de la Chocque	496 m²	Retail Park	1 758 425 €	Buffalo Grill
sept.-20	Tarnos (40)*	56 Bd Jacques Duclos	454 m²	Retail Park	1 154 398 €	Buffalo Grill
sept.-20	Portes-les-Valence (26)*	Rue du Mal De Lattre De Tassigny	343 m²	Retail Park	1 117 720 €	Buffalo Grill
sept.-20	Chaponnay (69)*	375 rue Juliette Récamier	5 038 m²	Bureaux	13 284 434 €	ProsoL (Grand Frais)
sept.-20	Toulouse (31)*	3 avenue Hubert Curien	38 568 m²	Santé et Education	60 372 538 €	Pierre Fabre
oct.-20	Caen (14)	1 rue du Recteur Dauré	7 843 m²	Bureaux	11 281 715 €	DREAL / ASN (Autorité de Sécurité Nucléaire)
nov.-20	Nancy (54)*	44 boulevard de la Mothe / ZAC Austrasie	3 990 m²	Bureaux	11 854 274 €	Multiloc (Colas, Credistor, MAIF, ...)
nov.-20	Rennes (35)	99 Mail François Mitterrand	349 m²	Boutiques	1 088 400 €	Mail 99
nov.-20	Caudan (56)	1100 rue Pierre Landais - Z.A. de Locmaria	1 309 m²	Bureaux	2 112 905 €	GRDF
déc.-20	Narbonne (11)*	25 rue Alfred Chauchard	3 763 m²	Retail Park	6 825 111 €	Multilocataires (Babou / Kingsport / Afflelou, ...)
déc.-20	Montpellier (34)*	270-300 Rue Nina Simone / 379 rue de la Cavallade	3 874 m²	Bureaux	11 184 093 €	Multilocataires (EDF / Waapi / Brassart)
déc.-20	Fontaine-les-Dijon (21)*	3 rue Georges Bourgoïn	3 810 m²	Retail Park	5 705 456 €	La Boîte à Outils
déc.-20	Saint-Jean-de-Soudain (38)*	510 route de la Bourbe	2 590 m²	Retail Park	3 876 893 €	La Boîte à Outils
déc.-20	Le Pont de Beauvoisin (73)*	RN 6 / ZI La Baronnie	1 994 m²	Retail Park	3 146 595 €	La Boîte à Outils
déc.-20	Saint Jean de Maurienne (73)*	Lieudit Combe Paillarde / ZI du Parquet	2 008 m²	Retail Park	2 975 290 €	La Boîte à Outils
déc.-20	MARGENCEL (74)*	17 route du Champ Courbe	1 107 m²	Retail Park	2 614 332 €	Samse
déc.-20	Le Pont de Beauvoisin (73)*	5521F / ZI La Baronnie	991 m²	Retail Park	2 136 799 €	Samse
déc.-20	Dijon (21)*	22 Rue de Mayence	2 732 m²	Retail Park	2 569 569 €	Doras
déc.-20	Beaune (21)*	476 Rue Ampère ZAC La Porte de Beaune	1 908 m²	Retail Park	2 398 264 €	Doras
janv.-21	Gentilly (94)	46-50 rue Auguste Blanqui	1 442 m²	Bureaux	4 859 989 €	Ciat / GSF Atlas / Nomalys / CDC Habitat
févr.-21	Orvault (44)	16 rue de la Garenne	220 m²	Activités	263 515 €	Belfor France
avr.-21 (livraison VEFA)	Vitrolles (13)	16 Boulevard Pythagore / ZAC Couperigne	1 524 m²	Bureaux	4 365 386 €	Umlaut / Apside
avr.-21	Gréoux-les-Bains <sup>(1)</sup> (04)*	Verdon Parc / lieudit « La Paludette »	564 m²	Hôtels, tourisme	12 553 403 €	Verdon Parc
avr.-21	Biscarosse <sup>(2)</sup> (40)*	Mayotte Vacances / 368 Chemin des Roseaux	1 736 m²	Hôtels, tourisme	14 310 203 €	Mayotte Vacances Camping Village
avr.-21	Torreilles <sup>(3)</sup> (66)*	Les Dunes / voie de Barcelone	652 m²	Hôtels, tourisme	12 689 338 €	Le Relais de Torreille Plage
avr.-21	La Tranche-sur-Mer <sup>(4)</sup> (85)*	Les Almadies / lieudit « Les Blanchaines » et « La Charrière de Bandes »	826 m²	Hôtels, tourisme	3 972 716 €	VS Camping France

(1) Actifs acquis à travers la SCI HOPLA.  
(2) Actifs acquis à travers la SCI HOPLA.  
(3) Actifs acquis à travers la SCI HOPLA.  
(4) Actifs acquis à travers la SCI HOPLA.

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
avr.-21	Trégunc <sup>(1)</sup> (29)*	La Pommerai de l'Océan / Lieudit Kerdalidec	587 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	3 488 602 €	Camping de la Pommerai
avr.-21	Les Mathes <sup>(2)</sup> (17)*	La Pinède / La Palmyre - Lieudit "La Fouasse"	732 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	10 299 654 €	Amat
avr.-21	Carnac <sup>(3)</sup> (56)*	Route des Alignements de Kermario	1 338 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	9 917 579 €	La Grande Métairie de Carnac
avr.-21	Sarlat-la-Canéda / Vitrac <sup>(4)</sup> (24)*	Soleil Plage / lieudit « Le Sal »	1 185 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	7 170 856 €	Amac
avr.-21	Fréjus - Saint-Aygulf <sup>(5)</sup> (83)*	La Plage d'Argens / lieudit les Esclamandes	541 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	8 631 985 €	Camping La Plage d'Argens
mai-21 (livraison VEFA)	Metz (57)	ZAC de l'Amphithéâtre, rue des Messageries	1 953 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 481 998 €	Multilocataires (CPAM / La Poste, ...)
juin-21	Bobigny (93)	15 Promenade Jean Rostand	15 615 m <sup>2</sup>	Bureaux	63 135 181 €	Multilocataires (Education Nationale / DGFIP, ...)
juil.-21 (livraison VEFA)	Vitrolles (13)*	14 Boulevard Pythagore / ZAC Couperigne	1 020 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 837 625 €	Studia
juil.-21	Guipavas (29)*	Lieudit « Lavallot » - 325 rue Andrée Chédid	1 513 m <sup>2</sup>	Entrepôts	1 017 425 €	Idea Logistique
sept.-21	Mougins (06)*	790 Av. du Docteur Maurice Donat	11 059 m <sup>2</sup>	Bureaux	27 279 407 €	Multilocataires (Orange / Huawei / HP / Notaires, ...)
sept.-21	Saint-Ouen (93)	Immeuble OMEGA - 48 rue Albert Dalhenne	16 781 m <sup>2</sup>	Bureaux	137 206 294 €	Alstom Transport
sept.-21	Nogent-sur-Oise (60)*	279 Rue Jean Monnet	1 744 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 365 814 €	Stokomani
sept.-21	Saint-Ouen-l'Aumône (95)*	ZI "Les Epluches" / 1 rue des Préaux	1 910 m <sup>2</sup>	Retail Park	3 106 899 €	Stokomani
sept.-21	Vert-Saint-Denis (77)*	Lieu-dit "La Fontaine Ronde" - RN 6	1 403 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 476 642 €	Stokomani
sept.-21	La Chapelle-St-Aubin (72)*	43 rue Louis Delage	1 462 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 436 384 €	Stokomani
oct.-21 (livraison VEFA)	Mulhouse (68)	ZAC Mulhouse Gare / 28 rue Carl Hack	6 031 m <sup>2</sup>	Bureaux	12 386 207 €	Wärtsilä / Alaji
oct.-21	Henin-Beaumont (62)*	Avenue du Bord des Eaux	4 053 m <sup>2</sup>	Retail Park	9 498 957 €	Intersport
oct.-21	Beauvais (60)*	Lieudit "La Marette" / Rue Jacques Goddet	2 822 m <sup>2</sup>	Retail Park	5 893 344 €	Intersport
oct.-21	Hautmont (59)*	Boulevard John Cockerill - rue Jules Gallois	2 879 m <sup>2</sup>	Retail Park	4 747 516 €	Intersport
oct.-21	Denain (59)*	1-3, rue Pierre Beriot	1 212 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 975 050 €	Intersport
oct.-21	Hazebrouck (59)*	Rue de l'Epeule / Rue du Milieu	1 450 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 259 450 €	Intersport
oct.-21	Fourmies (59)*	Rue Gal Raymond Chomel	1 774 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 867 451 €	Intersport
déc.-21	Maurepas (78)	37 rue de Chevreuse	2 656 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 406 850 €	Enedis
déc.-21	Le Mans (72)*	62 avenue Pierre Piffault	8 899 m <sup>2</sup>	Activités	8 599 799 €	Multiloc (Comeca / Thyssenkrupp / Würth, ...)
déc.-21	Les Mureaux (78)	2 rue Descartes	4 212 m <sup>2</sup>	Retail Park	6 103 500 €	Champion
déc.-21	Quimper (29)	32 rue Kereon	154 m <sup>2</sup>	Boutiques	837 920 €	Pimkie
déc.-21	Saint-Quentin (02)	17 rue de la Sellerie	216 m <sup>2</sup>	Boutiques	145 273 €	Pimkie
déc.-21	Limoges (87)	15 rue du Clocher	275 m <sup>2</sup>	Boutiques	282 334 €	Pimkie
déc.-21	Libourne (33)*	13 Avenue de la Ballastière	2 045 m <sup>2</sup>	Retail Park	3 011 616 €	Point P
déc.-21	Valbonne (06)	80 route des Lucioles / Les Espaces de Sophia	3 065 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 650 891 €	Kinaxia / Orange / Luxottica France
janv.-22	Pierry (Epernay) (51)*	Parc les Forges avenue du Sacré Cœur	3 050 m <sup>2</sup>	Retail Park	5 344 765 €	Multilocataire (Buffalo Grill / Casa / Chaussea / King Jouet, ...)
janv.-22	Châteaudun (28)	7 rue des Saxifrages	352 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 400 881 €	Buffalo Grill
janv.-22	Nevers (Varennes-Vauzelles) (58)	116 Rue Henri Bouquillard	540 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 441 301 €	Buffalo Grill
févr.-22	Albi (Le Sequestre) (81)	1 Avenue des Marranes, lieudit "Labaute"	483 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 386 946 €	Buffalo Grill
mars-22	Clermont-Ferrand (63)	101 Boulevard Gustave Flaubert	667 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 979 410 €	Buffalo Grill
avr.-22	Suresnes (92)*	22 quai Gallieni	9 123 m <sup>2</sup>	Bureaux	45 729 362 €	Multiloc (Europropulsion / Lexmark, ...)

(1) Actifs acquis à travers la SCI HOPLA.  
(2) Actifs acquis à travers la SCI HOPLA.  
(3) Actifs acquis à travers la SCI HOPLA.  
(4) Actifs acquis à travers la SCI HOPLA.  
(5) Actifs acquis à travers la SCI HOPLA.

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
juin-22	Millau (12)	150 bd Georges Brassens	8 735 m <sup>2</sup>	Retail Park	13 607 454 €	Géant Casino
juin-22	Salon de Provence (13)	576 av du 22 Août 1944	8 966 m <sup>2</sup>	Retail Park	20 912 146 €	Géant Casino
juin-22	Besancon (25)	6 rue René Char	649 m <sup>2</sup>	Retail Park	3 261 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Bourgoin-Jallieu (38)	3 impasse Léon Serpollet / ZAC de la Maludière	668 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 342 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Cambrai (59)	1 av Mitterrand / ZI Cantimpre	646 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 830 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Chalon-sur-Saône (71)	rue des Poilus d'Orient / avenue des Moirots	627 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 098 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Charleville-Mézières (08)	Lieudit le Moulin Blanc	783 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 750 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Chartres (Barjouville) (28)	37 rue des Pierres Missigault	523 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 286 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Dreux (Vernouillet) (28)	44 route Chartres	736 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 574 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Mâcon (Sance) (71)	34 rue du 19 Mars 1962	548 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 542 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Marennes d'Oléron (Bourcefranc-le-Chapus) (17)	ZA du Riveau ii / Lieudit Fief Madame	371 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 247 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Metz (Jouy-aux-Arches) (57)	Parc Saint Jean rn57	612 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 636 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Montlucon (03)	Quai Ferey 264	626 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 618 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Essey-lez-Nancy (54)	113 avenue du 69 <sup>e</sup> Régiment d'Infanterie	594 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 347 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Nantes (Ste-Luce s/ Loire) (44)	100 route de Paris	544 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 067 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Nogent-le-Rotrou (28)	Rue de la Bruyère / Lieudit le Pressoir	374 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 006 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Rouen (Bois-Guillaume) (76)	280 rue Jean Mermoz	616 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 193 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Troyes (St-Parres-aux-Tertres) (10)	4 rue des Magnolias / ZAC de Saint Parres aux Tertres	496 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 419 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Bourg-les-Valence (26)	40 rue du Toueur	536 m <sup>2</sup>	Retail Park	884 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Vannes (Ploeren) (56)	Rue Trouffreau	645 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 164 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Bourg-en-Bresse (Viriat) (01)	893 route de Paris / Lieudit les Vaneys	571 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 653 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Carvin (62)	Chemin des Postes / ZAC des Portes de Carembault	377 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 830 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Liévin (62)	9028 rue Julien Devocelle / ZAC de la Friche Sabes	536 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 472 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Arras (62)	46 avenue Winston Churchill	641 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 603 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Avrainville (91)	13 Route Nationale 20	769 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 795 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Beauvais (Tille) (60)	Rue Antonio de Hojas / Rue Marcel Sassault	542 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 691 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Béthune - Bruay-la-Buissière (62)	Lieudit le Chaufour / 1650 rue de la Libération	613 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 654 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Saint-Martin-Boulogne (62)	3 rue de la Plaine Saint Martin	861 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 854 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Calais (62)	Route de Boulogne / 205 avenue Roger Salengro	645 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 037 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Chalons-en-Champagne (Saint-Memmie) (51)	6 avenue Mercuria	554 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 174 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Compiègne (60)	4 avenue Marcelin Berthelot	643 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 742 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Epinal (88)	42 route de Jeuxey	653 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 733 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Evreux (27)	boulevard du 14 Juillet	538 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 561 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Forbach (Morsbach) (57)	5416 carrefour de l'Europe	552 m <sup>2</sup>	Retail Park	903 850 €	Buffalo Grill
juin-22	La Rochelle (Angoulins s/Mer) (17)	Les Cadelis Est	564 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 487 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Laon (02)	3 rue Nicolas Appert	512 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 427 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Le Mans (St-Saturnin) (72)	10 rue des Petites Marnières	648 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 106 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Montpellier (St-Jean-de-Vedas) (34)	Rue Robert Schuman	550 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 922 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Nancy (Frouard) (54)	6 rue de Nerbevaux	638 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 607 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Quimper (29)	3 allée Louis Jouvét	552 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 305 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Reims (Tinquieux) (51)	2 place du Général de Gaulle / rue Pasteur	565 m <sup>2</sup>	Retail Park	863 850 €	Buffalo Grill

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
juin-22	Rennes (Cesson-Sévigné) (35)	Lieudit La Justice / Route de Domloup	490 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 684 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Rennes (La Mézière) (35)	Lieudit La Queue du Loup / ZAC de Cap Malo	534 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 935 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Saint Etienne (La Grand Croix) (42)	361 rue de la Péronnière / Lieudit Chavillon	596 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 010 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Saint-Lô (50)	71 boulevard de Strasbourg	546 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 832 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Saint-Omer (Longuenesse) (62)	12 allée des Bruyères	600 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 040 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Strasbourg (Fegersheim) (67)	6 rue du Commerce	554 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 357 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Strasbourg (Vendenheim) (67)	15 A rue de l'Industrie / Route de Strasbourg	633 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 163 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Tours (37)	253 avenue André Maginot / RN 10	504 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 350 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Chambray-les-Tours (37)	93 Grand Sud avenue - RN 10	576 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 675 850 €	Buffalo Grill
juin-22	Gien (45)	Lieudit le Grand Buisson Sud	419 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 163 850 €	Buffalo Grill
juin-22 (livraison VEFA)	Marcq-en-Baroeul (59)	Business Park / 87 rue du Molinel / Bâtiment L-M	2 836 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 442 724 €	Cybox / Helpline / Lamie Mutuelle
juin-22	Villeubanne (69)	133 bd de la Bataille de Stalingrad	4 804 m <sup>2</sup>	Bureaux	16 658 599 €	SNCF
juin-22	Le Mans (72)	5 boulevard Marie et Alexandre Oyon	5 834 m <sup>2</sup>	Bureaux	10 951 315 €	SNCF
juin-22	Lille (59)	200 Cours Jean-François Caill / Bd de l'Usine	1 235 m <sup>2</sup>	Santé et Education	2 726 478 €	Esdac
juin-22	Mondeville <sup>(1)</sup> (14)	C. cial Mondevillage / Rue Henry Spriet	11 855 m <sup>2</sup>	Retail Park	27 648 113 €	Locaux com. dans c. cial Carrefour / multilocataires (28 enseignes)
juin-22	Mont-Saint-Aignan <sup>(2)</sup> (76)	ZAC de la Vatine	1 258 m <sup>2</sup>	Retail Park	10 711 086 €	Locaux com. dans c. cial Carrefour / multilocataires (37 enseignes)
juin-22	Rambouillet <sup>(3)</sup> (78)	C. cial du Bel Air, RN 10	1 939 m <sup>2</sup>	Retail Park	4 469 030 €	Locaux com. dans c. cial Carrefour / multilocataires (4 enseignes)
juin-22	Grenoble (meylan) <sup>(4)</sup> (38)	C. cial Carrefour - 3-8 boulevard des Alpes	646 m <sup>2</sup>	Retail Park	5 909 764 €	Locaux com. dans c. cial Carrefour / multilocataires (12 enseignes)
juin-22	Saint-Jean-de-Vedas <sup>(5)</sup> (34)	C. cial Carrefour - Route de Sète	1 276 m <sup>2</sup>	Retail Park	7 561 287 €	Locaux com. dans c. cial Carrefour / multilocataires (30 enseignes)
juin-22	Saint-Herblain <sup>(6)</sup> (44)	C. cial Carrefour - Boulevard du Massacre	592 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 501 158 €	Locaux com. dans c. cial Carrefour / multilocataires (10 enseignes)
juin-22	Rennes (35)	1 rue Cugnot / Parc d'activités Les Chevrons	3 655 m <sup>2</sup>	Activités	11 092 427 €	Cailabs
juil.-22	Valence (26)	Immeuble Vertuo / 12 av des Langories	2 360 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 207 416 €	Implid Services / Rovaltain
sept.-22 (livraison VEFA)	Ivry-sur-Seine (94)	Immeuble Yuri / 49, bd Col. Fabien	3 728 m <sup>2</sup>	Bureaux	16 414 000 €	Walter
sept.-22	Vannes (56)	Rue Renaudot / ZAC de Kerlann	4 085 m <sup>2</sup>	Retail Park	5 874 016 €	Multiloc (Netto / Easy Cash / L'Écran d'Or, ...)
sept.-22	Tours (37)	2-14 av Eugène Gouin	5 052 m <sup>2</sup>	Bureaux	10 053 825 €	EDF
oct.-22	Andilly (17)	Lieudit Bel Air / Les quatre Quartiers	8 277 m <sup>2</sup>	Retail Park	6 601 500 €	Brico Dépôt
nov.-22	Arcueil (94)	30 Rue de Berthollet	5 867 m <sup>2</sup>	Bureaux	20 309 600 €	Multilocataires (Enedis / Otis, ...)
nov.-22	Saint Malo (35)	Immeuble Le Cezembre / 2 impasse de la Haute Futaie	7 286 m <sup>2</sup>	Retail Park	22 622 305 €	Multilocataires com. et bureaux (Promod / Verbaudet / C&A / Chaussea, ...)
nov.-22	Abbeville (80)	7 Rue du Maréchal Foch	138 m <sup>2</sup>	Boutiques	270 000 €	MAAF Assurances
nov.-22	Chambéry (73)	318 Avenue du Comte Vert	277 m <sup>2</sup>	Boutiques	650 000 €	MAAF Assurances

(1) Actif acquis à travers l'OPCI ATLAND VOISIN RAYAS.  
(2) Actif acquis à travers l'OPCI ATLAND VOISIN RAYAS.  
(3) Actif acquis à travers l'OPCI ATLAND VOISIN RAYAS.  
(4) Actif acquis à travers l'OPCI ATLAND VOISIN RAYAS.  
(5) Actif acquis à travers l'OPCI ATLAND VOISIN RAYAS.  
(6) Actif acquis à travers l'OPCI ATLAND VOISIN RAYAS.

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
nov.-22	Chateauroux (36)	4-6-10 place de la République	169 m <sup>2</sup>	Boutiques	320 000 €	MAAF Assurances
nov.-22	Langres (52)	64 Rue Diderot	132 m <sup>2</sup>	Boutiques	240 000 €	MAAF Assurances
nov.-22	Luçon (85)	2 Rue Victor Hugo	168 m <sup>2</sup>	Boutiques	230 000 €	MAAF Assurances
nov.-22	Morlaix (29)	15-16 Place de Gaulle	179 m <sup>2</sup>	Boutiques	300 000 €	MAAF Assurances
nov.-22	Oullins (69)	3 Passage de la Ville	117 m <sup>2</sup>	Boutiques	210 000 €	MAAF Assurances
nov.-22	Sallanches (74)	692 Avenue de Genève	196 m <sup>2</sup>	Boutiques	340 000 €	MAAF Assurances
nov.-22	Thouars (79)	16 Rue du Onze Novembre	115 m <sup>2</sup>	Boutiques	160 000 €	MAAF Assurances
nov.-22	Villef. s/Saône (69)	84, 110, 118 Rue de la Gare	275 m <sup>2</sup>	Boutiques	530 000 €	MAAF Assurances
nov.-22 (livraison VEFA)	Montpellier (34)	Avenue de Maurin - Rue Elisabeth Eberhardt / ZAC Nouveau St Roch	3 313 m <sup>2</sup>	Bureaux	10 233 977 €	Flexo Montpellier Gare
déc.-22 (livraison VEFA)	Champs-sur-Marne (77)	Immeuble Serenis / Bd Archimède - Bd Copernic / ZAC de la Haute Maison	3 906 m <sup>2</sup>	Bureaux	15 857 451 €	Bureau Veritas Service France
déc.-22	Ploermel (56)	Parc d'activité de Brocéliande / 21-23 rue des Huloux	3 104 m <sup>2</sup>	Retail Park	4 470 000 €	Multilocataire (Action / Bluebox / Darty / Takko Fashion)
déc.-22	Saint Herblain (44)	Parc Atlantis / 3 rue Victor Shoelcher	9 858 m <sup>2</sup>	Bureaux	22 423 030 €	CBP France
déc.-22	Longvic (21)	14 rue de l'ingénieur Bertin	8 330 m <sup>2</sup>	Activités	9 386 980 €	Multilocataires (Fedex / Ceat / Ootis, ...)
déc.-22	Abbeville (80)	306 rue de Menchecourt	338 m <sup>2</sup>	Activités	298 977 €	Colas
déc.-22	Aurillac (15)	11 avenue du Garric	879 m <sup>2</sup>	Activités	685 922 €	Colas
déc.-22	Chatillon s/ Seine (21)	24 rue de Cramont	200 m <sup>2</sup>	Activités	183 347 €	Colas
déc.-22	Coulange-les-Nevers (58)	4 rue Louise Michelle	852 m <sup>2</sup>	Activités	391 896 €	Colas
déc.-22	Dannemarie-sur-Crêe (25)	Lieudit aux Grands Champs	2 489 m <sup>2</sup>	Activités	1 348 018 €	Colas
déc.-22	Ham (80)	2 rue Beaudelaire	1 530 m <sup>2</sup>	Activités	1 117 798 €	Colas
déc.-22	Erstein (67)	6 rue Georges Besse	680 m <sup>2</sup>	Activités	497 611 €	Colas
déc.-22	Heillecourt (54)	7 allée des Tilleuls	2 879 m <sup>2</sup>	Activités	4 128 954 €	Colas
déc.-22	Malay-le-Grand (89)	3 chemin des Grèves	249 m <sup>2</sup>	Activités	175 471 €	Colas
déc.-22	Mende (48)	3 rue des Entrepreneurs	1 491 m <sup>2</sup>	Activités	927 112 €	Colas
déc.-22	Mardeuil (Epernay) (51)	3 rue des Poinconniers	774 m <sup>2</sup>	Activités	399 658 €	Colas
déc.-22	Noyelle-sous-Lens (62)	50 av. des Entreprises	1 886 m <sup>2</sup>	Activités	6 249 906 €	Colas
déc.-22	Pfastatt (68)	35 rue de l'Ecluse	1 211 m <sup>2</sup>	Activités	1 411 253 €	Colas
déc.-22	Reims (51)	3 rue Modeste Goulet	1 379 m <sup>2</sup>	Activités	2 586 529 €	Colas
déc.-22	Sedan (08)	54 et 80 av de la Marne	1 594 m <sup>2</sup>	Activités	488 598 €	Colas
déc.-22	Trith Saint Léger (59)	10 ZA " les Poutrelles "	904 m <sup>2</sup>	Activités	740 271 €	Colas
déc.-22	Amiens (80)	60 rue de la Croix de pierre	2 783 m <sup>2</sup>	Activités	5 909 192 €	Colas
déc.-22	Anould (88)	2274 rue de Saint Dié	1 269 m <sup>2</sup>	Activités	576 114 €	Colas
déc.-22	Appoigny (89)	48 chemin des Ruelles	1 291 m <sup>2</sup>	Activités	758 998 €	Colas
déc.-22	Bonneville (74)	605 avenue du Faucigny	1 825 m <sup>2</sup>	Activités	1 680 014 €	Colas
déc.-22	Thaon-les-Vosges / Capavenir-Vosges (88)	Capavenir Vosges	1 355 m <sup>2</sup>	Activités	1 600 912 €	Colas
déc.-22	Chaumont (52)	26 route de Neuilly	908 m <sup>2</sup>	Activités	321 253 €	Colas
déc.-22	Dunkerque (59)	172 avenue de la Gironde	3 007 m <sup>2</sup>	Activités	1 725 421 €	Colas
déc.-22	Eguenique (90)	Lieudit aux Pages	1 245 m <sup>2</sup>	Activités	1 063 526 €	Colas
déc.-22	Fréjus (83)	193 allée Vauban	1 416 m <sup>2</sup>	Activités	5 928 105 €	Colas
déc.-22	Hertzing (57)	Lieudit les Pins	730 m <sup>2</sup>	Activités	585 282 €	Colas
déc.-22	Istres (13)	13-15 rue Joseph Thoret	1 382 m <sup>2</sup>	Activités	2 578 143 €	Colas
déc.-22	La Chapelle St Luc (10)	19 rue de la Douane	789 m <sup>2</sup>	Activités	754 263 €	Colas
déc.-22	Lempdes (63)	5-11 avenue de l'Europe	3 230 m <sup>2</sup>	Activités	5 270 245 €	Colas
déc.-22	Longvic (21)	10 boulevard Eiffel	2 104 m <sup>2</sup>	Activités	5 729 605 €	Colas
déc.-22	Luneville (54)	21 rue Saint Léopold	830 m <sup>2</sup>	Activités	374 285 €	Colas
déc.-22	Manosque (04)	1649 avenue St Maurice	725 m <sup>2</sup>	Activités	1 369 984 €	Colas
déc.-22	Maubeuge (59)	36 rue des Mairieux	1 815 m <sup>2</sup>	Activités	1 955 436 €	Colas
déc.-22	Messein (54)	490 rue Pierre Martin	910 m <sup>2</sup>	Activités	1 764 664 €	Colas
déc.-22	Petite Rosselle (57)	Lieudit le Puits Gargan	1 026 m <sup>2</sup>	Activités	715 648 €	Colas
déc.-22	St Jean de Vedas (34)	10 rue Saint Exuperu	1 758 m <sup>2</sup>	Activités	4 191 462 €	Colas
déc.-22	Saint Priest (69)	47 rue de Collières	1 653 m <sup>2</sup>	Activités	2 122 223 €	Colas
déc.-22	Vesoul (70)	19 rue de l'Industrie	1 147 m <sup>2</sup>	Activités	576 414 €	Colas

\* Actif acquis en indivision

RAPPORT DE GESTION  
Inventaire détaillé des placements immobiliers

VEFA\* non livrées au 31/12/2022

Ville	Surface	Typologie immeuble	montant décaissé	livraison prévisionnelle
Famars	1 254 m <sup>2</sup>	Bureaux	568 500 €	mai 2023
Bagneux	3 601 m <sup>2</sup>	Boutiques	9 041 774 €	septembre 2023
Montpellier	7 488 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 317 275 €	septembre 2023
Villeneuve d'Ascq	3 011 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 533 110 €	octobre 2023
Nancy	3 119 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 249 135 €	octobre 2023

\* Vente en l'État Futur d'Achèvement

Synthèse du patrimoine

	Nombre Immeubles	Valeur Nette Comptable
Livrés	384	2 164,5 M€
	Nombre Immeubles	Montant décaissé au 31/12/2021
VEFA	5	25,7 M€
		Valeur comptable (imm.livrés) +
	Nombre immeubles	Montant décaissé (vefa)
GLOBAL	389	2 190,2 M€

Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	1 185,0 M€	1 237,3 M€	1 003,9 M€	1 061,8 M€
Commerces	654,5 M€	674,6 M€	401,8 M€	416,6 M€
Activités/entrepôts	186,9 M€	191,8 M€	97,2 M€	101,7 M€
Autres	163,8 M€	170,2 M€	154,8 M€	162,6 M€
<b>TOTAL</b>	<b>2 190,2 M€</b>	<b>2 273,9 M€</b>	<b>1 657,7 M€</b>	<b>1 742,7 M€</b>

Incluant les échéances payées sur 5 immeubles en VEFA non livrés au 31/12/2022.

## RAPPORT DE GESTION

Annexe aux comptes annuels

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Faits Caractéristiques de l'exercice

› L'exercice 2022 a été marqué par la prise de participation à hauteur de 100 % dans l'OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS en date du 30 juin 2022 pour un coût d'acquisition de 29 326 100 €. L'OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS détient une participation indirecte de 40 % de la SAS MAGNIRAYAS, aux côtés du groupe CARMILA détenteur de 20%, et de BATIPART IMMO LONG TERME à 40 %. L'entité MAGNIRAYAS détient un portefeuille de centres commerciaux attenants aux magasins Carrefour en France

› Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :

Les conséquences financières directes du conflit entre la Russie et l'Ukraine sont limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste néanmoins vigilante sur l'évolution du conflit et ses conséquences économiques notamment sur l'inflation des coûts pour les entreprises. La société est également attentive à la hausse des taux d'intérêts observés ces derniers mois et qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- › aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- › aux règles spécifiques applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

### Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de de tous les coûts directement attribuables engagés pour pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n° 2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en oeuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- › méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;
- › méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- › méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;
- › méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

### Prélèvement sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.



### Comptabilisation et évaluation des titres de participation

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.



RAPPORT DE GESTION  
État du patrimoine

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2021	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2022
Terrains nus	-				-
Terrains et constructions	1 496 659 941	438 321 679	- 2 829 479	31 407 499	1 963 559 640
Constructions sur sol d'autrui	2 678 902				2 678 902
Acomptes sur acquisitions	267 978	233 332		- 267 978	233 332
Immobilisation VEFA <sup>(1)</sup>	22 421 982	34 427 333		- 31 139 521	25 709 794
Agencements bruts	1 616 843	271 348			1 888 192
Immobilisations financières contrôlées	108 483 271	31 445 781			139 929 052
<b>TOTAL</b>	<b>1 632 128 917</b>	<b>504 699 473</b>	<b>- 2 829 479</b>	<b>0</b>	<b>2 133 998 912</b>

(1) Vente en État Futur d'Achèvement.

### État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2021	Dotations	Reprises	Exercice 2022
Dépréciations exceptionnelles	-			-
Agencements et aménagements	499 149	221 842		720 991
Bail à construction	345 342	109 055		454 397
<b>TOTAL</b>	<b>844 491</b>	<b>330 898</b>	<b>-</b>	<b>1 175 388</b>

### Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2022	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2022
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	
<b>DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...</b>						
N +1	2 562 565	-	841 530	-	1 556 635	1 847 460
N +2	248 000	-	155 380	-	32 081	371 299
N +3	152 400	-	438 060	-	0	590 460
N +4	169 800	-	173 200	-	17 800	325 200
N +5	234 000	-	47 400	-	150 600	130 800
<b>TOTAL</b>	<b>3 366 765</b>	<b>-</b>	<b>1 655 570</b>	<b>-</b>	<b>1 757 116</b>	<b>3 265 220</b>
Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles			1 655 570		1 757 116	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles			- 101 546			
Total dotation/reprise au compte de résultat			330 299		431 845	
Total dotation/reprise nette			- 101 546			

## Immobilisations Financières

(en euros)

Les titres de participations détenus<sup>(1)</sup> se décomposent comme suit au 31 décembre 2022 (chiffres exprimés en quotes-parts EPARGNE PIERRE):

Société détenue	Date d'acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2022	Capitaux Propres	Quote-part détenue
SCI SECLIN DASSAULT	24/01/2020	57 143 404 €	60 402 799 €	18 106 €	2 646 106 €	23 846 848 €	100 %
SCI HOPLA	20/04/2021	49 626 000 €	47 876 288 €	4 962 600 €	2 798 681 €	42 000 875 €	45 %
OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS	30/06/2022	29 385 690 €	31 386 952 €	30 232 188 €	1 154 764 €	31 386 952 €	100 %

Filiale	Décomposition	Valeur comptable	Valeur estimée au 31/12/2022
SCI SECLIN DASSAULT	VNC des Immeubles	26 349 689	
	Écart d'acquisition affecté	30 850 311	
	Total immeubles :	57 200 000	59 300 000
	Dettes	-	-
	Autres actifs et passifs	- 1 385 750	1 102 799
	Écart d'acquisition non affecté	1 329 154	-
<b>TOTAL</b>		<b>57 143 404</b>	<b>60 402 799</b>
SCI HOPLA	VNC des Immeubles	74 683 772	
	Écart d'acquisition affecté	7 353 748	
	Total immeubles :	82 037 520	79 695 000
	Dettes	- 32 411 520	- 32 411 520
	Autres actifs et passifs	-	592 808
	Écart d'acquisition non affecté	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>49 626 000</b>	<b>47 876 288</b>
OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS	VNC des Immeubles	57 096 301	
	Écart d'acquisition affecté	2 214 389	
	Total immeubles :	59 310 690	60 372 000
	Dettes	- 29 925 000	- 29 925 000
	Autres actifs et passifs	-	939 952
	Écart d'acquisition non affecté	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>29 385 690</b>	<b>31 386 952</b>

Les immobilisations détenues directement ou indirectement par les participations contrôlées sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

Les données détaillées liées à l'OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS concernent les immeubles détenus au niveau des filiales.

(1) Contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03.

## RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

### Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Créances locataires	6 778 502	4 011 013
Créances douteuses	1 944 169	1 265 655
<b>TOTAL</b>	<b>8 722 671</b>	<b>5 276 668</b>
Dépréciation des créances locataires	1 547 388	1 085 086

Évolution des dépréciations	Exercice 2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2022
Dépréciation des créances locataires	1 085 086	1 041 492	579 189	1 547 388

### Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
État et autres collectivités	11 155 206	5 365 690
Syndics	14 791 562	12 601 131
Autres débiteurs	356 776	368 546
Avoirs à recevoir	-	95 268
Avances Fournisseurs	514 768	188 393
Produits à recevoir	464 998	27 953
<b>TOTAL</b>	<b>27 283 310</b>	<b>18 646 981</b>

### Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Valeurs mobilières de placement	0	0
Autres disponibilités	92 575 458	86 776 886

### Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts	227 923 706	206 385 128
Emprunts intérêts courus	216 015	248 219
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	228 139 721	206 633 347
Total des dépôts de garantie reçus	17 121 134	13 315 736
<b>TOTAL</b>	<b>245 260 855</b>	<b>219 949 083</b>

## État des emprunts

(en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	8 266 487	34 467 612	110 450 606	153 184 706
Emprunt in fine	6 109 500	26 000 000	40 900 000	73 009 500
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	238 500	1 041 000	450 000	1 729 500
Emprunt in fine	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14 614 487</b>	<b>61 508 612</b>	<b>151 800 606</b>	<b>227 923 706</b>

## Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Honoraires dus à la société de gestion	3 722 798	642 557
Fournisseurs et comptes rattachés	37 663 499	13 194 091
Locataires créditeurs	3 250 291	5 455 034
<b>TOTAL</b>	<b>44 636 588</b>	<b>19 281 682</b>

## Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
État et autres collectivités	761 893	778 755
Associés dividendes bloqués	4 439	4 356
Dividendes du 4 <sup>e</sup> trimestre	28 724 323	21 470 448
Associés souscriptions en attente	972 212	3 086 879
Dettes diverses	675 888	777 529
Divers - charges à payer	3 053 129	1 990 925
<b>TOTAL</b>	<b>34 191 884</b>	<b>28 108 892</b>

## Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Charges constatées d'avance	+ 7 358	+ 11 782
Produits constatés d'avance	- 4 745 816	- 1 579 551
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	+ 419 564	+ 408 835
<b>TOTAL</b>	<b>- 4 318 895</b>	<b>- 1 158 934</b>

## RAPPORT DE GESTION

Variation des capitaux propres

# VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<b>CAPITAL SOCIAL</b>		<b>Exercice 2022</b>
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale		404 772 160 €
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale		9 606 240 €
<b>SOIT, CAPITAL AU 31/12/2022</b>		<b>1 760 272 320 €</b>
<b>PRIME D'ÉMISSION</b>		<b>Exercice 2022</b>
Sur les souscriptions en 2022		121 431 648 €
Sur les retraits en 2022		- 1 633 061 €
Prélèvements sur la prime d'émission		-56 957 893 €
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>2022</b>
Le résultat de l'exercice 2022		95 046 060 €
Distribution 2022		94 766 211 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 19 juin 2023 (première convocation) et du 27 juin 2023 (seconde convocation).

# COMPTE DE RÉSULTAT

## Produits de l'activité immobilière

(en euros)

<b>Décomposition des postes du résultat</b>	<b>Exercice 2022</b>	<b>Exercice 2021</b>
Loyers facturés	106 272 509	83 238 242
Charges et taxes refacturées aux locataires	25 455 796	17 581 090
Produits annexes	1 978 333	1 214 463
Reprises de provisions pour créances douteuses	579 189	2 208 617
Reprises de provisions pour gros entretien	431 845	119 853
Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan	27 808 067	13 801 577
Produits financiers liés à l'activité immobilière*	8 039 255	5 846 073
<b>TOTAL</b>	<b>170 564 993</b>	<b>124 009 913</b>

\* Dividendes reçus des participations contrôlées.

## Charges de l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>Décomposition des postes du résultat</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	25 455 795	17 581 091
Gros entretien	431 845	119 853
Charges d'entretien du patrimoine locatif	794 230	- 7 615
Dotations aux provisions pour créances douteuses	1 041 492	1 775 537
Dotations aux provisions pour gros entretien	330 300	1 611 199
Dotations aux amortissements des agencements	221 842	179 614
Dotations aux amortissements des baux à construction	109 055	109 055
Autres amortissements	158 072	143 741
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	31 701 790	15 509 066
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisitions)	4 558 633	3 886 747
<b>TOTAL</b>	<b>64 803 054</b>	<b>40 908 289</b>
<b>(1) Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
Charges locatives récupérables	12 386 806	7 374 328
Impôts et taxes récupérables	13 068 989	10 206 763
<b>TOTAL</b>	<b>25 455 795</b>	<b>17 581 091</b>
<b>(2) Autres charges immobilières</b>		
Charges locatives non récupérables	2 042 756	1 172 761
Impôts et taxes non récupérables	2 316 304	1 456 986
Frais sur acquisitions	27 059 216	12 458 886
Pertes sur créances irrécouvrables	65 531	229 638
Autres charges	217 984	190 794
<b>TOTAL</b>	<b>31 701 790</b>	<b>15 509 066</b>

## Charges financières liées à l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>Décomposition des postes du résultat</b>		
Charges financières liées à l'activité immobilière		
Intérêts d'emprunts	3 809 782	2 544 057
Frais d'emprunts	748 851	1 342 690
<b>TOTAL</b>	<b>4 558 633</b>	<b>3 886 747</b>

## RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

### Charges d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022	Exercice 2021
Commissions de la société de gestion	11 497 786	8 740 862
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	54 787 093	40 485 424
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>66 284 879</b>	<b>49 226 286</b>

#### (1) Charges d'exploitation de la société

Commissions de souscriptions	52 620 381	39 661 868
Honoraires des Commissaires aux comptes	22 240	19 330
Honoraires de relocations	245 393	221 081
Honoraires de dépositaire	187 836	129 923
Honoraires d'expertises immobilières	85 050	70 261
Honoraires divers	528 743	311 113
Frais d'actes et contentieux	34 182	23 186
Autre frais	1 063 268	48 663
<b>TOTAL</b>	<b>54 787 093</b>	<b>40 485 424</b>

### Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2022	Exercice 2021
Intérêts sur placement de la trésorerie	229 240	73 126
Rémunération de VEFA	1 292 626	485 493
<b>TOTAL</b>	<b>1 521 866</b>	<b>558 618</b>

### Produits exceptionnels

(en euros)

Autres produits exceptionnels	Exercice 2022	Exercice 2021
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	267 795	114 473
<b>TOTAL</b>	<b>267 795</b>	<b>114 473</b>

### Charges exceptionnelles

(en euros)

Autres charges exceptionnelles	Exercice 2022	Exercice 2021
Charges exceptionnelles	12 274	583
<b>TOTAL</b>	<b>12 274</b>	<b>583</b>



## Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

---

Transactions effectuées entre la SCPI ÉPARGNE PIERRE et la société de gestion ATLAND VOISIN :

**Honoraires de gestion : 11 497 786 €**

**Honoraires de souscription : 52 620 381 €**

Les biens acquis en indivision en 2022 sont :

➤ **Actifs en indivision acquis en 2022 entre la SCPI ÉPARGNE PIERRE et la SCPI MY SHARE SCPI :**

- 9001 avenue du Sacré Coeur - Parc Les Forges - 51530 PIERRY
- 22 quai Gallieni - 92150 SURESNES
- 2 avenue Eugène Gouin - 6 impasse "17 rue de Boutteville" - 37000 TOURS
- 44 boulevard de la Mothe 54000 NANCY (VEFA)

## Evénements post-clôture

---

Le contexte économique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, à savoir :

- Risque de répercussions sur l'activité économique de certains locataires ;
- Risque de hausse des taux d'intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Capital et marché des parts

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre SCPI EPARGNE PIERRE, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport du Conseil de Surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Au cours de l'exercice 2022, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises (23 mars, 28 juin et 6 décembre). Ainsi, au cours de ces différentes réunions, votre Conseil de Surveillance a conduit ses débats avec l'implication qui s'impose. Par ailleurs, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant d'approuver le développement de l'activité de la SCPI, ainsi que les orientations prises par la Société de Gestion.

Notre réunion du 21 mars 2023, à laquelle a participé le Commissaire aux Comptes, a été plus particulièrement consacrée à la présentation et à l'examen détaillé du compte de résultat, des états financiers et de l'ensemble des comptes annuels de l'exercice 2022.

## 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte nette de la SCPI EPARGNE PIERRE s'est établie à 514 millions d'euros pour l'année 2022 (526 M€ de collecte brute et 12 M€ de retraits). La progression de la collecte se situe à + 32 % par rapport à l'exercice 2021 (388 M€). Ces chiffres traduisent la confiance et l'engouement des épargnants pour notre SCPI.

Au 31 décembre 2022, notre SCPI a atteint une capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) qui s'élève désormais à 2,288 milliards d'euros, représentant un total de 11 001 702 parts détenues par un peu plus de 38 000 associés. Nous vous rappelons également que le capital social de notre SCPI se situe à 1.760 milliard d'euros.

## 2. SITUATION ET ÉTAT DU PATRIMOINE

Lors de nos différentes réunions, la Société de Gestion nous a présenté les acquisitions d'immeubles envisagées et réalisées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'évaluer le bien-fondé de chacune de ces opérations.

Sur l'exercice 2022, la Société de Gestion a procédé à l'acquisition de 124 actifs, ainsi qu'une acquisition en VEFA pour le compte de notre SCPI et ce, pour un montant global de 522 millions d'euros (actes en mains) et affichant un rendement brut moyen de 5,75 % pour une surface totale de 209 058 m<sup>2</sup> (rappel volume moyen/acquisition : 4,20 M€).

En matière d'arbitrage, la Société de Gestion a procédé à deux cessions d'immeubles en 2022 (2 lots en copropriété situés à Marquette lez Lille) pour un montant global de 2 976 000 € net vendeur.

Pour conclure sur ce point, votre Conseil de Surveillance a tenu à noter avec une grande satisfaction la très bonne adéquation réalisée en 2022 par la Société de Gestion entre le niveau de collecte nette (514 M€) et les investissements réalisés à hauteur de 521 M€.

Au niveau de la gestion locative, le taux d'occupation financier moyen (TOF) se situe à 95,54 % pour l'exercice 2022 et il demeure très stable par rapport à l'exercice 2021. La répartition géographique des immeubles de notre SCPI se situe assez équitablement positionnée sur l'ensemble du territoire français avec toutefois une prédominance pour la région Paris-Ile de France à hauteur de 31 % (en % des valeurs vénales).

La répartition sectorielle fait apparaître une dominante en immeubles de bureaux (environ 53 %), un ratio de 30 % en ce qui concerne les immeubles dédiés au commerce et 17 % pour les locaux d'activité, de tourisme, de santé/éducation (éléments calculés en % des valeurs vénales). L'analyse de ces éléments nous conduit à qualifier EPARGNE PIERRE comme une SCPI diversifiée.

Au 31.12.2022, la vacance locative est constituée de 64 lots représentant une surface de 43 566 m<sup>2</sup>, soit l'équivalent de 4,35 % des surfaces totales de notre SCPI. Cette situation n'appelle pas de commentaires particuliers de notre part.

Enfin, le chapitre « contentieux » concerne 34 dossiers, dont 18 pour lesquels la Société de Gestion a trouvé un accord de règlement (amiable ou judiciaire). Le Conseil de Surveillance apprécie la vigilance et la réactivité de la Société de Gestion sur toutes les procédures liées au retard de paiement des loyers.

## 3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur du patrimoine de notre SCPI EPARGNE PIERRE ressort à 2 267 millions d'euros au 31 décembre 2022 en valeur hors droits. Lors de notre réunion du 21 mars 2023, la Société de Gestion nous a informés de la structure de financement de notre SCPI avec un encours d'endettement bancaire global de 227,5 millions d'euros au 31/12/2022 auquel il convient d'ajouter les reprises de dettes financières détenues en indirect (SCI HOPLA et SCI RAYAS) à hauteur de 62,3 M€ et également des engagements sur les actifs acquis en VEFA à hauteur de 56,5 M€ à cette même date. Au 31 décembre 2022, l'encours global d'endettement de notre SCPI, à hauteur de 346,4 M€, se situe à un taux de 15,14 %, un ratio bien inférieur au plafond maximum autorisé par notre Assemblée Générale, limite fixée à 30 % de la capitalisation.

La trésorerie s'élève à un montant de 92 575 k€ fin 2022 contre 86 777 k€ fin 2021.

Enfin vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance. Nous avons noté aussi des valeurs d'expertise 2022 relativement stables par rapport à 2021 (+0.25 %) et ce, à périmètre constant.

## 4. COMPTE SOCIAUX

Les principales données économiques et financières de l'exercice 2022 figurent dans le rapport annuel de la Société de Gestion auquel nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter. Néanmoins, nous ne ferons que quelques commentaires relatifs aux points qui nous paraissent importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat net comptable bénéficiaire de 95 046 060 € correspondant à un résultat net par part de 11,01 €. Le dividende distribué aux associés s'est élevé à 10,98 € sur l'exercice 2022 traduisant ainsi une rentabilité de 5.28 % en termes de taux de distribution.

Le compte de résultat 2022 intègre une forte progression des produits de l'activité immobilière et notamment du poste loyers en corrélation avec l'augmentation du patrimoine immobilier.

Le taux de rentabilité affiché très régulièrement par EPARGNE PIERRE depuis plusieurs exercices nous positionne dans le peloton de tête des SCPI non seulement en termes de performance, mais également en termes de collecte.

Le report à nouveau (RAN), après affectation du résultat approuvé par l'assemblée générale, s'élève à 0,32 € par part au 31.12.2022, ce qui correspond à environ 13 jours de distribution, et ce critère nous paraît en cohérence avec la politique de distribution pratiquée par la Société de Gestion.

## 5. PERSPECTIVES 2023

Le rythme de collecte de notre SCPI semble toujours soutenu sur les premiers mois de l'année 2023.

Suite à l'obtention en mai 2021 du label ISR au bénéfice de notre SCPI, la Société de Gestion va poursuivre et amplifier son plan d'action en 2023 dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative la plupart des parties prenantes (locataires, property manager, prestataires de maintenance). En 2023, l'accent sera mis sur la réalisation d'études de consommations énergétiques, de résilience climatique et de démarches en faveur de la biodiversité avec des mesures sur la qualité de l'eau ou de l'air sur le patrimoine.

## 6. PROJET DE RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 21 mars 2023 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appellent pas de remarques particulières de la part de votre Conseil de Surveillance et par conséquent, nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité.

Pour ce qui concerne la désignation des membres du Conseil de Surveillance (objet de la 5e résolution), vous noterez que MM. Bernard WERLE et Matthias BARDON, membres sortants, n'ont pas souhaité demander le renouvellement de leur mandat. Lors de notre dernière réunion du 21 mars dernier, le Conseil de Surveillance a tenu, au nom de l'ensemble des associés d'EPARGNE PIERRE, à les remercier pour leur fidélité et leur constante implication dans les travaux de notre Conseil.

Mme DELAFONTAINE, MM. BROCARD, COMPAIN, POLLAUD, la SAS EMMA représentée par M. BEACCO, la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté représentée par M. OLLAGNIER et moi-même sollicitons vos suffrages pour le renouvellement de notre mandat. Notons que d'autres candidatures se sont également déclarées. Aussi, nous souhaitons que vous nous renouveliez votre confiance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2022 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont fait preuve d'une grande disponibilité et diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le Conseil de surveillance  
de la SCPI ÉPARGNE PIERRE  
**MICHEL CATTIN, Président**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier ÉPARGNE PIERRE,

## Opinion

---

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Epargne Pierre 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 à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

---

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 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.

### Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable.

### Évaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou 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.

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### Responsabilités de la société de gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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 civile de placement immobilier.

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 direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société 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.

Fait à SAINT MARCEL, le 11 mai 2023

Le commissaire aux comptes

**AGM AUDIT LEGAL**

**YVES LLOBELL**

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier ÉPARGNE PIERRE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, 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 les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier 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 autorisée 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

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la société de Gestion Atland Voisin

#### Mission générale de gestion de la SCPI ÉPARGNE PIERRE et de son patrimoine :

La société de gestion est investie, en application de l'article 18 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 20 des statuts de la manière suivante :

#### Commission de gestion :

La commission de gestion versée par votre société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du montant total des recettes brutes (telles que les produits locatifs ou les produits financiers, etc.) hors taxes de toute nature, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique).

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2022 s'élève à 11 497 786 euros.

#### Commission de souscription :

Une commission de souscription versée par votre société à la société de gestion est fixée à

10 % hors taxes (majorée de la TVA au taux en vigueur) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 52 620 381 euros hors taxes au cours de l'exercice 2022.

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

### Commission de cession :

En cas de cession de parts, la société de gestion perçoit une commission de cession :

- Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la société de gestion, cette dernière perçoit une commission de cession à la charge du cédant de 5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur.
- Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la société de gestion, cette dernière perçoit un forfait de 100 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

Fait à SAINT MARCEL, le 11 mai 2023

Le commissaire aux comptes

**AGM AUDIT LEGAL**

**YVES LLOBELL**



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2023

Résolutions proposées à titre ordinaire

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2023

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

### Première résolution

#### Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de

Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

#### Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne

à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### Troisième résolution

#### Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après

avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

### Quatrième résolution

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et reconstitution du report à nouveau par débit du compte prime d'émission.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion :

› prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 95 046 060 €
- augmenté du report à nouveau de : 3 195 194 €

dont 717 293 € prélevé sur la prime d'émission pour reconstitution du report à nouveau par part.

constitue un bénéfice distribuable de : 98 241 254 €

› décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 94 766 211 €
- au compte report à nouveau, à hauteur de : 3 475 043 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau après affectation s'élèvera à 3 475 043 €.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2023

Résolutions proposées à titre ordinaire

Cinquième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de l'article 22 (Conseil de Surveillance) des statuts de la Société aux termes duquel le Conseil de Surveillance de la Société est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus :

- constate d'une part l'échéance des neufs mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : M. BARDON Matthias, M. BROCARD Philippe, M. CATTIN Michel, M. COMPAIN François, Mme DELAFONTAINE Marie-Christine, M. POLLAUD François, M. WERLE Bernard, CAISSE d'EPARGNE DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE, représentée par M. OLLAGNIER Julien, SAS EMMA, représentée par M. BEACCO Primo,

- prend acte, d'autre part, de la décision de MM. Bernard WERLE et Matthias BARDON de ne pas solliciter un nouveau mandat,

- décide en conséquence de ce qui précède de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les 9 candidats suivants choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix,

- prend acte que sont, conformément à la réglementation et aux Statuts, exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale.

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/profession
SAS BFF Représentée par Frédéric BODART Nouvelle candidature	1955	59650 COMINES	147	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 5 Directeur du développement d'une Sté de promotion aménagement
BLANCHIN Thierry Nouvelle candidature	1966	73460 VERRENS ARVEY	555	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Expert comptable et Commissaire aux Comptes
BROCARD Philippe Candidat en renouvellement	1963	GAP (05)	228	Vice-Président sortant	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Retraité (RATP)
CAISSE d'EPARGNE de BFC représentée par M. Julien OLLAGNIER Candidat en renouvellement	1980	DIJON (21)	20 000	Membre sortant	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Responsable des investissements immobiliers à la CEBFC
CALLEN Jean-Yves Nouvelle candidature	1955	22130 PLANCOET	72	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Retraité (ex DG France et Italie d'un groupe de Stés industrielles)
CALMET Patrick Nouvelle candidature	1961	78100 ST GERMAIN EN LAYE	10	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 2 Conseiller en gestion de patrimoine Co-président Région Ile de France de CNCGP
CATTIN Michel Candidat en renouvellement	1948	CHAPELLE d'HUIJIN (25)	680	Président sortant	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 17 Conseiller en stratégie auprès d'exploitations agricoles
COMPAIN François Candidat en renouvellement	1958	FONTAINE LES DIJON (21)	910	Membre sortant	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 1 Retraité (Pharmacien)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2023

Résolutions proposées à titre ordinaire

Nom - Prénom / dénomination sociale	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/profession
SC DANTZIG IMMO Représentée par Nicolas POIRIER-COUTANSAIS Nouvelle candidature	1974	75015 PARIS	1 220	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Directeur administratif et financier d'une fondation reconnue d'utilité publique
DELAFONTAINE Marie-Christine Candidat en renouvellement	1965	DIVONNE LES BAINS (01)	60	Membre sortant	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Responsable qualité/Ets de santé
DENIS Maxime Nouvelle candidature	1993	80160 SAINT SAUFLIEU	50	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Chef de projet - Conseiller en gestion de patrimoine
D'HALLUIN Claudia Nouvelle candidature	1978	60180 NOGENT SUR OISE	490	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Contrôleur de gestion/sté industrielle
DUQUESNE Daniel Nouvelle candidature	1952	06250 MOUGINS	120	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Juge Conseil des Prud'hommes de Grasse
SARL DVH OPTIS GESTION Représentée par M. Damien VANHOUTTE Nouvelle candidature	1950	59360 LE CATEAU CAMBRESIS	100	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Conseil en Gestion de Patrimoine
SAS EMMA représentée par Primo BEACCO Candidat en renouvellement	1951	DIJON (21)	519	Membre sortant	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Retraité (Directeur Général de VOISIN IMMOBILIER)
HAMY Julien Nouvelle candidature	1978	06000 NICE	270	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Consultant en gestion de patrimoine
SCI IMMOPATRIARENA Représentée par Pascal SOULE Nouvelle candidature	1954	78630 ORGEVAL	361	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Développement projets dans le domaine du solaire flottant
LHULLIER Christopher Nouvelle candidature	1973	78600 MAISONS LAFFITTE	488	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Responsable service Conseil en investissement - Direction PME
SAS MT EUROPE Représentée par Vor-Gan HELARY Nouvelle candidature	1977	22130 CORSEUL	488	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Chef d'entreprise dans les domaines télécom et internet à l'international
SC PHM Représentée par Philippe DUFFAU Nouvelle candidature	1952	33170 GRADIGNAN	240	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Retraité (ex gérant propriétaire St France Designer Inox)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2023

Résolutions proposées à titre ordinaire

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/profession
PIGUET Alain Nouvelle candidature	1963	78600 LE MESNIL LE ROI	60	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Directeur Marketing (secteur industrie)
POLLAUD François Candidat en renouvellement	1978	VILLEFRANCHE SUR SAONE (69)	1 000	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Chargé d'affaires Télécoms
SCI SPAD KONTZ Représentée par Patrick KONTZ Nouvelle candidature	1955	40600 BISCARROSSE	535	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 25 Retraité (ex chef du service général et du casernement de l'IHEDN)
TENOUX Nicolas Nouvelle candidature	1983	92150 SURESNES	90	/	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Pilote de ligne – ingénieur aéronautique IPSA et ENAC

## Sixième résolution

### Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022
  - des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes
  - de l'expertise des immeubles réalisée par GALTIER VALUATION
- approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2022 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :
- valeur comptable 1 928 184 132 €, soit 175,26 € par part
  - valeur de réalisation 2 016 789 066 €, soit 183,32 € par part
  - valeur de reconstitution 2 476 955 757 €, soit 225,14 € par part

## Septième résolution

### Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou

plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## Huitième résolution

### Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions

payables à terme dans la limite au total de 30 % maximum de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2023

Résolutions proposées à titre ordinaire

### Neuvième résolution

---

**Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### Dixième résolution

---

**Pouvoirs pour les formalités**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des

présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

## GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN

Atland Voisin est une filiale d'Atland (société cotée sur Euronext). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et Atland Voisin, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

Atland Voisin exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des marchés financiers. Atland Voisin a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à Atland Voisin de gérer quatre SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Par ailleurs, Atland Voisin a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, deux OPCIs ont été agréés. Enfin, Atland Voisin a obtenu le 30 octobre 2017 une extension d'agrément afin de lui permettre d'exercer l'activité de Conseil en Investissement.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI, OPCIs et l'activité de Conseil en Investissement ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITÉ ET LE CONTRÔLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la Lutte Contre le Blanchiment d'argent et le Financement du Terrorisme « LCB-FT ».

- Pour l'actif de vos SCPI : le Comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du Comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par Atland Voisin.

Le règlement général de PROTECTION DES DONNÉES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics) les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». Atland Voisin s'inscrit dans cette

démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. Atland Voisin a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITÉ de votre placement. Des règles ont été définies afin de pondérer d'une part le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

À l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30 % de la capitalisation au global et 10 % par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 15 M€. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la Direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La RÉMUNÉRATION d'Atland Voisin est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. A cet égard, Atland Voisin a, au 31 décembre 2022, enregistré 18 649 995 € au titre des commissions nettes de souscription et 11 497 786 € au titre des commissions de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins périodiques et rapport annuel). Atland Voisin présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information. La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription et disponible dans sa dernière version sur le site Internet d'Atland Voisin détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes d'Atland Voisin et d'Atland en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

## RÈGLEMENT "DISCLOSURE" POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE

### Contexte

La société SAGALINK Consulting effectue également des contrôles périodiques externes. Enfin, un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

#### Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par Atland Voisin

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- › garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- › promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence ;
- › produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- › « PREMIANCE », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- › « UNICIA », pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion Atland Voisin a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique a été mise à jour en juillet 2020 et est à disposition sur demande auprès d'Atland Voisin.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- › la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un Comité d'investissement et d'un Comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- › la nature et la complexité de l'activité de la société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI ;
- › le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le Comité de rémunération, mis en place au niveau d'Atland, actionnaire indirect d'Atland Voisin, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations en charge pour Atland Voisin pour l'exercice 2022 a représenté 5 732 221 € pour un effectif de 79 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2022.

La Société de Gestion Atland Voisin a consacré un budget de 34,3 % (18,4 % en rémunération fixe et 15,9 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

# RÈGLEMENT "DISCLOSURE" POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE

## CONTEXTE

Le secteur du Bâtiment (et de l'immobilier) est celui qui consomme le plus d'énergie en France (40% de la consommation d'énergie finale) et représente le 2ème secteur le plus émetteur de GES (25% du total des émissions de GES).

Au regard de ses multiples impacts environnementaux et sociaux, le secteur du Bâtiment/Immobilier constitue donc un levier incontournable dans la préservation de l'environnement et dans la transition écologique et sociale.

Dans ce contexte, la réglementation française et européenne ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus ambitieuse et contraignante pour ce secteur et pour les divers acteurs de l'immobilier, dont les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP).

Ainsi, le Règlement (UE) 2019/2088, dit "Règlement Disclosure" ou "Règlement SFDR", adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne en matière de transparence et de communication d'informations extra-financières.

Ce document a donc pour objectif de mettre en avant la prise en compte de cette nouvelle réglementation dans le métier et les process de ATLAND Voisin.

## CLASSIFICATION "DISCLOSURE"

### Cadre juridique

Épargne Pierre relève de l'article 8 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR". A ce titre, elle doit publier les caractéristiques sociales et/ou environnementales qu'elle promeut et la manière dont celles-ci sont respectées.

La Société prend également en compte les principales incidences négatives de sa stratégie d'investissement sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire sur les sujets environnementaux et sociaux. Les informations précontractuelles relatives aux caractéristiques environnementales et sociales promues par la Société et la stratégie de prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité par la Société

RÈGLEMENT "DISCLOSURE" POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE

Classification "Disclosure"

sont publiées au sein de l'Annexe sur les informations précontractuelles SFDR jointe à la présente Note d'Information.

Les informations relatives aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont également publiées dans le rapport extra-financier annuel établi par la Société de Gestion.

Prise en compte des risques de durabilité

La SCPI Epargne Pierre appréhende les risques de durabilité la manière suivante :

Risques physiques :

- **Changement climatique** : Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif. Epargne Pierre s'est engagé dans une démarche de diagnostic de l'actif, afin de pouvoir engager des mesures nécessaires à la durabilité de celui-ci. L'objectif fixé est d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physiques (via l'outil Bat-Adapt ou équivalent). De plus, des plans d'actions pour amoindrir ce risque seront planifiés pour les actifs qui le nécessitent en fonction des résultats de leur diagnostic.
- **Perte de biodiversité** : La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.

S'agissant de l'enjeu de la biodiversité (et notamment de l'incidence négative de son activité), la Société Epargne Pierre a l'ambition de faire un diagnostic écologique sur l'ensemble des actifs bénéficiant d'un espace pleine terre.

Risques de contentieux ou de responsabilité : Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la société de gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :

- **Juridique**, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur. Une telle allégation une altération de la réputation de la SGP et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La Société respecte la réglementation en vigueur et va même au-delà en mettant en oeuvre les meilleures pratiques du marché.
- **Réputationnel**, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la SGP.

La Société Epargne Pierre intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et, en s'engageant dans une démarche d'amélioration continue proposée dans le cadre du label ISR, va au-delà de la réglementation et met en oeuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

Annexe mise en conformité règlement "disclosure"

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ...% <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ...% d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ...%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

ATLAND Voisin s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de sa SCPI EPARGNE PIERRE, notamment dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier.

Lors des phases d'acquisition et de gestion d'un bâtiment, ATLAND Voisin (pour le compte de la SCPI EPARGNE PIERRE) a fait l'exercice de hiérarchiser les principales incidences négatives de sa gestion, et a pris en compte les incidences négatives suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

La consommation d'énergie :

Consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides (kWh par m2).

L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux :

Présence ou non d'un synoptique par réseau et par zone (Parties Communes et Parties Privatives).

Les émissions de gaz à effet de serre :

Emissions de gaz à effet de serre sur les périmètres 1 et 2 (kgCO2eq/m2).

Les combustibles fossiles :

Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.

Dispositifs de tri sélectif présents sur le site :

Part des investissements dans des biens ne disposant pas, voire peu, d'un tri des déchets d'activité sur site.

## RÈGLEMENT "DISCLOSURE" POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE

Classification "Disclosure"

### › La biodiversité :

Présence ou non d'aménagements faunistiques et/ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

### › La mobilité :

Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers situés à plus de 800 mètres de transports en commun.

### › La sécurité et santé des occupants :

Part des investissements dans des biens n'ayant pas fait l'objet d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau et/ou de l'air.

### › Les services rendus aux occupants :

Part des investissements dans des biens ne disposant pas, voire peu, de services aux occupants au sein du bâtiment et/ou à moins de 800 mètres.

### › L'accessibilité :

Part des investissements dans des biens n'étant pas traités (ou peu) en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### › La relation utilisateurs :

Présence ou non de livret d'accueil et/ou de guides de bonnes pratiques à destination des occupants de l'actif.

### › La résilience du bâtiment :

Pourcentage des investissements dans des actifs soumis à des risques physiques qui pourraient être provoqués par le dérèglement climatique.

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

Ci-dessous le résultats des indicateurs en 2022 :

### › La consommation d'énergie :

La consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides du patrimoine d'Epargne Pierre est de 196 kWh/m<sup>2</sup>/an sur un taux de couverture de 84% du patrimoine en m<sup>2</sup>.

### › L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux :

49% des actifs en valeur vénale ont au moins un synoptique des fluides.

### › Les émissions de gaz à effet de serre :

La performance environnementale du fonds est de 27,2 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pour les émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1 et 2.

### › Les combustibles fossiles :

La SCPI EPARGNE PIERRE n'investit pas dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.

### › Dispositifs de tri sélectif présents sur le site :

Nous avons moins de 10% des actifs en valeur vénale qui n'ont pas au moins un élément de tri des déchets supplémentaire au tri des ordures ménagères.

### › La biodiversité :

19,3% du patrimoine en valeur vénale intègre au moins un équipement favorisant la biodiversité. 41,06% du patrimoine en valeur vénale dispose d'un calcul CBS

### › La mobilité :

74% du patrimoine de la SCPI EPARGNE PIERRE en valeur vénale disposent d'un transports en commun à moins de 800 mètres.

### › La sécurité et santé des occupants :

38% du patrimoine en valeur vénale à mise en œuvre des mesures de qualité de l'eau et/ou des mesures de qualité de l'air, ce qui veut dire que 62% du patrimoine n'ont pas fait l'objet de mesures.

### › Les services rendus aux occupants :

91,72% du patrimoine en valeur vénale a au moins un service de proximité à moins de 800 mètres.

### › L'accessibilité :

5% du patrimoine immobiliers de la SCPI EPARGNE PIERRE ne traite pas ou peu de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### › La relations utilisateurs:

100% du patrimoine en valeur vénale a fait l'objet d'un envoi de guide des gestes vert et 3 livrets d'accueil ont été rédigés.

### › La résilience du bâtiment :

Nous avons mis en place deux méthodologie d'évaluation : une avec BAT ADAPT qui permet d'évaluer les acquisitions depuis 2021 représentant 37% du patrimoine globale EPARGNE PIERRE, et une autre méthodologie du bureau d'étude sur les acquisitions avant 2021.

Au global nous avons 74% dont la résilience climatique a été mesurée mais nous n'avons pas encore réalisé la consolidation de l'ensemble.

Sur 37% du patrimoine en valeur étudié (méthodologie BAT ADAPT), nous avons 7% en risque sur les vagues de chaleur, 23% en risque face à la sécheresse et 18% en risque par rapport aux précipitations et inondations.

## ...Et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs	2021	2022
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité	15,70%	19%
Part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m	70,90%	74%
Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude/mesures de la qualité de l'air et de l'eau	34,90%	38%
Part du patrimoine dont l'Administrateurs de biens (ou un autre prestataire majeur de rang 1) dispose d'une clause ESG dans son contrat	78,6%	71%
Part des actifs faisant l'objet d'une analyse d'exposition aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir	32,90%	74%
Part du patrimoine engagé dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d'accueil et/ou de guide écogestes)	30,60%	100%

## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

La SCPI EPARGNE PIERRE ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.



RÈGLEMENT "DISCLOSURE" POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE

Classification "Disclosure"

**Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

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

Non applicable. La SCPI EPARGNE PIERRE ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

**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 :**

Non applicable. La SCPI EPARGNE PIERRE ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

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

La SCPI EPARGNE PIERRE a pris en considération les principales incidences négatives dans son processus d'évaluation ESG à travers sa grille de notation des actifs.

Celle-ci se traduit notamment par une amélioration continue de la note ESG des actifs du produit en particulier sur les principales incidences négatives ci-dessous :

- **Combustibles fossiles : Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobilier.**
  - Indicateur de mesure : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
  - Résultats : 0%.
- **Efficacité énergétique : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.**
  - Indicateur de mesure : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
  - Modalités de prise en compte : en cours de consolidation.
- **Emissions de gaz à effet de serre (émissions de GES).**
  - Indicateurs de mesure :
    - Emissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
    - Emissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
    - Emissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers ;
    - Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers.
  - Résultats sur 2022 :
    - Emissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers = 10601,06 Tonnes eq CO2 (uniquement lié aux consommations d'énergie, sur l'ensemble des actifs de Epargne Pierre).
    - Emissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers = pas de données disponibles.
    - Emissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers = pas de données disponibles.
    - Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers = données incomplètes.
- **Consommation d'énergie : Intensité de consommation d'énergie.**

- Indicateur de mesure : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m<sup>2</sup> ;
- Résultat sur : 196 kWh/m<sup>2</sup>/an.

➤ **Biodiversité : Artificialisation des sols.**

- Indicateur de mesure : Part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que les toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs ;

- Modalités de prise en compte et résultat sur 2022 : La société de gestion est partie du CBS<sup>(1)</sup> pour en déduire cet indicateur. Le coefficient de biotope de surface (CBS) des projets où sont présents des espaces extérieurs végétalisés a été calculé. Ce qui est demandé ici est le pendant) : La moyenne pour le fonds EPARGNE PIERRE est de 0,78 (données Avril 2022).

**Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?**

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs en valeur vénale	Pays
1 182 341 476 €	Bureau	52,91	France
600 512 872 €	Retail Park	26,87	France
188 031 487 €	Activité/ Entrepôt	8,42	France
113 516 068 €	Santé/ Education	5,08	France
76 869 000 €	Hôtellerie/ Tourisme	3,44	France
64 180 811 €	Commerce/ Pied d'immeuble	2,88	France
8 654 267 €	Alternatif	0,39	France
312 049 €	Résidentiel	0,01	France

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

**Quelle était l'allocation des actifs ?**

- #1 Alignés sur les caractéristiques E/S : 100%
- #1A Durables : 0%
- #1B Autres caractéristiques E/S : 0-100%
- #2 Autres : 0%
- Alignés sur la taxinomie : 0%

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

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100%.

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

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0%.

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

La proportion d'investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes est de 0%.

(1) Le CBS désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

## RÈGLEMENT "DISCLOSURE" POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE

Classification "Disclosure"

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

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie n'a pas évolué et est resté à 0%.

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

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0%.

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

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur le plan social.

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

Le fonds n'a réalisé d'investissements concernés par la catégorie « Autres ».

### Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les caractéristiques environnementales et sociales prises en compte par la SCPI EPARGNE PIERRE dans sa grille ESG sont les suivantes :

#### » Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

- Pour la performance énergétique nous avons :
  - Étendu le suivi des consommations d'énergie privées et communes.
  - Réalisé des études de faisabilité pour l'implantation d'énergie renouvelable.
  - Négocié de nombreux contrats de performance
- Pour la Biodiversité nous avons :
  - Calculé le Coefficient de biotope des actifs ayant des espaces de plaines terre ou des espaces végétalisés.
  - Recensé les actifs ayant un équipement d'accueil de la biodiversité

#### ■ Pour la gestion des déchets nous avons:

- Créé des nouveaux espaces de stockages lorsque cela étaient possible

#### » Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

#### ■ Pour la sécurité et santé des occupants nous avons:

- Réalisé des mesures de qualité de l'air ou qualité de l'eau
- Réalisé les mesures correctives pour la mise au norme si nécessaire.

#### » Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

#### ■ Pour la gestion de la chaîne d'approvisionnement nous avons:

- Intégré les clauses ESG dans l'ensemble des nouveaux contrat d'assistant ou gestionnaire technique.
- Réalisé l'évaluation de l'ensemble des prestataires sous l'œil RSE.

#### ■ Pour la relations utilisateurs nous avons:

- Transmis des guides des éco geste à l'ensemble des locataires.
- Réalisé des comités vert quand cela étaient prévu.

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

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

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

### Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

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

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

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

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

## RÈGLEMENT "DISCLOSURE" POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE

Classification "Disclosure"

### Taxonomie européenne sur la finance durable

La Taxonomie de l'Union Européenne (Règlement UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables) a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental.

Elle identifie ces activités à leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques ;
- Adaptation aux changements climatiques ;
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marine ;
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage) ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection des écosystèmes sains.

Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique.

Les données présentées ci-dessous ne reflètent donc que l'alignement à ces deux objectifs.

Cette information sera mise à jour en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, "Do No Significant Harm").

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les critères techniques publiés ne relèvent pas des informations historiquement et couramment utilisées sur le marché de l'investissement immobilier dans le bâti ancien. Ainsi, la Société Epargne Pierre est en train d'analyser son patrimoine afin de pouvoir communiquer sur l'alignement effectif de son patrimoine avec les critères mentionnés ci-dessus. Cet alignement fera l'objet d'un reporting annuel.

La SCPI s'engage à respecter un alignement minimum de 0% avec la Taxonomie européenne au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement (UE) 2019/2088.

## ÉPARGNE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier  
Faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2022 : 1 760 272 320 €  
RCS 794 246 975 DIJON  
Siège social : 15 Place Grangier  
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.59.90.90  
Email : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)  
Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

### SOCIÉTÉ DE GESTION

Atland Voisin au capital de 349 400 €  
Siège social : 15 Place Grangier  
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.59.90.90  
RC B 310 057 625 DIJON  
Agrément AMF : n° GP-14000026  
en date du 22/07/2014  
[www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

### RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Jean-Christophe ANTOINE

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

AGM Audit Légal – 3 B avenue de Chalon  
CS 70004 – SAINT MARCEL  
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX  
Représenté par M. Yves LLOBELL

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

GALTIER VALUATION  
595 avenue André Malraux  
54600 VILLERS LES NANCY

### DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France  
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : M. Michel CATTIN

Membres :

Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté représentée par M. Julien OLLAGNIER

M. Philippe BROCARD

M. François COMPAIN

Mme Marie-Christine DELAFONTAINE

SAS EMMA représentée par M. Primo BEACCO

M. François POLLAUD

## NOTES :

Ruled area for notes with horizontal dotted lines.





# ATLAND

VOISIN

ATLAND Voisin s'adresse aux épargnants et à leurs conseillers en gestion de patrimoine pour les accompagner dans leurs placements immobiliers avec une gamme de SCPI investissant en France et en Europe. Les professionnels et les médias l'ont distinguée à plusieurs reprises. ATLAND Voisin est filiale d'ATLAND.

ATLAND est un opérateur immobilier global coté sur Euronext Paris de 260 collaborateurs, qui couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, de la conception à la distribution de produits d'investissement.



## ÉPARGNE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public - Capital social au 31/12/2022 : 1 760 272 320 € - RCS 794 246 975 DIJON

Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX - Tél. : 03.80.59.90.90

E-Mail : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com) - Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com) - Crédit photos : iStockphoto

