Rapport annuel 2024

SCPI
ÉPARGNE FONCIÈRE

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

ÉPARGNE FONCIÈRE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 25 juin 2025

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

Pour avoir accès à ces vidéos, connectez-vous dès à présent sur **https://www.la-francaise.com/fr/scpi-videos/**

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 8

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024 10

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 24

5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM 26

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 28

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 32

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 36

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 38

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 40

11/ COMPTES ANNUELS 48

12/ ANNEXE 51

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 62

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 83

15/ ANNEXE RTS SFDR 87

1/ CONJONCTURE

ÉCONOMIE

Après une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5 %, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondial et à la dégradation de l'environnement économique. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

2024 a été marquée par la mise en place d'un cycle de baisse de taux dans la grande majorité des pays développés après deux années de resserrement monétaire. La Banque Centrale Européenne (BCE) n'a pas fait exception, en décidant d'abaisser le taux de dépôt de 4 % à 3 % en fin d'année.

Cette décision semble logique étant donné la baisse du risque inflationniste et en particulier de l'inflation core[1], cette dernière passant de 3,4 % fin 2023 à 2,7 % fin 2024. Plus encourageant encore, son rythme sur les six derniers mois est de 2,1 % annualisé, soit extrêmement proche de la cible de la BCE. Selon nous, ce mouvement devrait se poursuivre en 2025 puisque l'inflation salariale, source première des hausses de prix dans les secteurs des services, devrait elle aussi continuer à décroître si l'on en croit les études de la BCE.

La faiblesse de la conjoncture au sein de la zone euro a elle aussi amené la BCE à rendre sa politique monétaire plus accommodante avec une croissance sans cesse revue à la baisse et s'établissant à 0,7 % en 2024. 2025 ne devrait pas être fondamentalement différent en termes de prévisions de croissance, mais plusieurs éléments devraient permettre à la dynamique négative de s'estomper :

- La dissipation du choc d'offre sur les matières premières tout d'abord ;
- La baisse de l'Euro ensuite ;
- Enfin, et surtout, un regain graduel d'optimisme de la part du consommateur européen.

Il est aussi probable que nous assistions à une hausse des déficits budgétaires en raison des déséquilibres géopolitiques actuels, même si sur ce sujet il est difficile d'avoir beaucoup de certitudes.

Les taux longs n'ont, de leur côté, pas suivi le mouvement de baisse des taux directeurs avec un taux à 10 ans allemand passant de 2,03 % à 2,36 % ou encore un taux à 10 ans français passant de 2,56 % à 3,19 %. Concernant la France, une partie de la hausse des taux s'explique par une forte hausse du risque politique à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale.

En conclusion, les dernières déclarations de la BCE vont dans le sens d'une poursuite de la réduction de son bilan mais à un rythme moindre qu'en 2024, qui devrait atténuer la divergence entre l'évolution du taux de dépôt et celle des taux longs au sein de la zone euro.

Tout cela nous rend globalement baissiers sur les taux longs allemands et français à horizon fin d'année 2025, même s'il est difficile d'avoir de fortes convictions étant donné les incertitudes politiques et géopolitiques actuelles.

Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France.

[1] Inflation de base excluant l'énergie et l'alimentation.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2024, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe ont retrouvé de l'élan, portés par l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) et le retour de certains investisseurs opportunistes attirés par les importantes corrections de prix. Cependant, la reprise n'est pas homogène. La France peine toujours à stabiliser son marché de l'investissement, qui finit l'année en retrait de 8 % alors que l'Europe affiche une hausse de 19 %. Les volumes enregistrés en 2024 restent modestes avec 160 milliards d'euros investis en Europe, bien en dessous de la moyenne des cinq dernières années qui s'élevait à 225 milliards d'euros.

2025 devrait confirmer le rebond des marchés européens, grâce à une meilleure convergence entre les attentes des acheteurs et des vendeurs sur les prix, et à l'amélioration des conditions de financement qui devrait permettre de dynamiser le segment des grandes transactions. Du côté des vendeurs, davantage de biens devraient être mis sur le marché, notamment par des acteurs ayant besoin de retrouver de la liquidité. La reprise devrait toutefois être progressive car des incertitudes perdurent sur l'atterrissage des taux directeurs de la BCE et des taux longs au regard des perspectives économiques et des tensions géopolitiques. La dynamique du marché immobilier français pourrait être moins favorable. Dans un contexte international anxiogène, l'instabilité politique et l'état préoccupant des comptes publics en France pourraient reporter les perspectives d'une réelle reprise à 2026. 2025 devrait néanmoins marquer un léger rebond en France.

Les investisseurs immobiliers devraient rester très sélectifs en 2025, se concentrant sur un nombre restreint de localisations et privilégiant les actifs dont les fondamentaux reposent sur des tendances longues moins corrélées à la conjoncture économique ou aux aléas géopolitiques, tels que le résidentiel classique ou géré, l'immobilier de santé et, dans une moindre mesure, l'hôtellerie ou la logistique. L'activité pourrait toutefois être contrainte par une production d'offre neuve quasiment à l'arrêt alors qu'une part importante du stock ne répond plus aux attentes des utilisateurs.

Les volumes investis dans le bureau ont connu une très forte érosion. En 2024, dans la région du Grand Paris, moins de 3,5 milliards d'euros ont été investis en bureaux, un volume divisé par sept en cinq ans. 2025 pourrait voir une légère amélioration compte tenu du point bas atteint en 2024 même si cette classe d'actifs devrait rester pénalisée par le développement des nouveaux modes de travail et l'augmentation des dépenses en investissement pour répondre aux dernières normes techniques et environnementales.

La diversification des portefeuilles devrait également s'opérer d'un point de vue géographique. En 2024, en France, l'investissement en région a dépassé pour la première fois celui de l'Île-de-France avec une part de marché de 56 %. Les grandes métropoles régionales connaissent une concurrence moindre sur les meilleurs emplacements et offrent des taux de rendement immobiliers attractifs comparés aux capitales européennes.

2025 devrait offrir une bonne fenêtre de tir pour les stratégies value-add et opportunistes, afin de bénéficier de la baisse des valeurs vénales, de la récente baisse du coût de l'argent et d'une augmentation attendue des arbitrages.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

MARCHÉS LOCATIFS

BUREAU

2025, comme 2024, devrait être marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la faible croissance économique attendue, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter. Dans ce contexte, les utilisateurs privilégient les renégociations plutôt que l'implantation dans de nouveaux locaux.

Au niveau structurel, si le télétravail commence à donner des signes de ralentissement, le flex-office poursuit son développement, réduisant les besoins de surfaces en bureaux. La demande en 2025 serait portée par la recherche de rationalisation des coûts immobiliers ainsi que la recherche de centralité et de modernisation des espaces de travail. La demande baisserait donc en volume mais demeurerait concentrée sur les actifs de qualité, avec un marché de bureaux toujours à deux vitesses.

Dans ce contexte de faible absorption nette, l'offre continuerait à être alimentée par des libérations de surfaces, alors que le nombre de projets neufs ou restructurés chuterait, accentuant l'inadéquation entre l'offre répondant aux besoins des utilisateurs et la demande. La modernisation du parc de bureaux nécessaire pour adapter les bâtiments aux derniers standards environnementaux et techniques n'est une solution que pour les territoires attractifs pour les utilisateurs. Sur les zones excentrées, la solution devrait passer par une reconversion des actifs en d'autres usages, si tant est que les municipalités concernées l'acceptent.

En région, les marchés de bureaux apparaissent plus résilients face au développement du télétravail et du flex-office. Du côté de l'offre, si les taux de vacance augmentent, ils devraient rester inférieurs ou proches du seuil de fluidité du marché correspondant à des marchés équilibrés.

1/ CONJONCTURE

En 2024, malgré une conjoncture économique peu favorable, la recherche de centralité a soutenu les loyers prime. Les valeurs locatives pour les meilleurs actifs sont globalement stables, à des niveaux élevés, en région et en hausse à Paris. En 2025, l'évolution des loyers resterait très hétérogène entre de légères pressions à la hausse dans les localisations centrales où l'offre est limitée, et de fortes pressions à la baisse dans les zones délaissées par les utilisateurs où l'offre est abondante. Les indexations élevées, suite à la hausse de l'inflation, créent des situations de réversion locative négative sur certains marchés, les locataires pourraient renégocier leurs loyers à la baisse et/ou demander des mesures d'accompagnement au moment du renouvellement du bail.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	2024	2023	Évolution sur un an (2024 vs. 2023)
Demande placée	1 750 000 m²	1 959 000 m²	▼
Taux de vacance	**9,3 %**	**7,9 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**980 €/m²/an**	**913 €/m²/an**	▲

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT	2024	2023	Évolution sur un an (2024 vs. 2023)
Volume d'investissement France	16,2 Mds €	17,4 Mds €	▼
Bureau	5,0 Mds €	6,5 Mds €	▼
Commerce	2,5 Mds €	3,0 Mds €	▼
Logistique	5,1 Mds €	3,2 Mds €	▲
Actif de diversification	3,6 Mds €	4,9 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2024	2023	Évolution sur un an (2024 vs. 2023)
Bureau Paris	4,20 %	4,15 %	=
Bureau régions	5,60 %	5,50 %	▲
Commerce			
Pieds d'immeuble	4,25 %	4,50 %	▼
Retail parks	5,75 %	5,75 %	=
Logistique	4,90 %	5,00 %	▼

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

LOGISTIQUE

En France, comme en Europe, 2024 a été marquée par le ralentissement de la demande. La multiplication des incertitudes liées au contexte géopolitique et la dégradation de l'environnement économique ont souvent poussé les utilisateurs à mettre sur pause leurs projets, dans l'attente d'une meilleure visibilité. La demande placée en logistique a totalisé moins de 3,1 millions de m², accusant un repli de -24 % sur un an et de -31 % par rapport à la moyenne quinquennale. Les nouvelles prises à bail ont été motivées par des logiques de rationalisation et d'optimisation de l'outil logistique, des moteurs traditionnellement moins consommateurs de surfaces.

Si les fondamentaux de la demande pour les actifs logistiques restent solides, 2025 devrait s'inscrire dans le sillage de 2024. Les défaillances d'entreprise ont atteint un niveau record en 2024. Les perspectives d'évolution de l'environnement économique ainsi que l'échéance des Prêts Garantis par l'État d'ici 2026 ne devraient pas inverser la tendance en 2025. Par ailleurs, la réindustrialisation, qui soutiendrait la demande en actifs logistiques et locaux d'activité, est retardée par l'instabilité politique actuelle, qui freine les investissements étrangers en France.

En 2024, le repli de la construction neuve en dessous de la moyenne quinquennale n'a pas suffi à compenser les libérations de locaux, entraînant une hausse de l'offre disponible. La vacance reste toutefois globalement contrainte en France, à l'exception de la région Hauts-de-France où elle atteint 10 %. En 2025, la progression de l'offre en logistique pourrait permettre aux utilisateurs de trouver une réponse plus adaptée à leurs besoins, dans un environnement où la demande serait principalement animée par la modernisation des locaux.

Dans ce contexte, les loyers économiques devraient se contracter sous l'effet d'une hausse des mesures d'accompagnement avec des valeurs faciales qui resteraient globalement stables.

Source : CBRE, JLL, Cushman & Wakefield.

COMMERCE

En 2024, la baisse de l'inflation et les hausses de salaire ont soutenu les gains de pouvoir d'achat des consommateurs. Cependant, les incertitudes pèsent sur le moral des ménages limitant la hausse de leurs consommations. Les ventes au détail sont restées relativement stables en 2024. Certains secteurs tirent mieux leur épingle du jeu. L'alimentaire spécialisé et la beauté/bien-être affichent des progressions significatives, quand la restauration ou la culture/loisirs affichent des hausses plus modérées. À l'inverse, l'habillement et l'équipement de la maison sont en repli. En 2025, l'activité des commerces resterait contrainte par un pouvoir d'achat des ménages toujours entravé par leur forte épargne, et les évolutions structurelles des modes de consommation qui rendent obsolètes certains formats commerciaux.

Dans cet environnement incertain, la demande des enseignes continue à s'exprimer. Elle se concentre sur les meilleurs emplacements, au détriment des emplacements secondaires où la vacance augmente. La modernisation des enseignes et des réseaux reste un enjeu fort. Ces derniers devraient mettre l'accent sur la création d'une expérience client forte pour exprimer pleinement l'identité de la marque. Les enseignes devraient donc faire preuve d'une sélectivité accrue, qui pourrait provoquer des tensions sur l'offre prime.

Les taux de vacance des pieds d'immeuble sur les artères prime devraient continuer de se réduire, les enseignes en place s'efforçant de conserver leurs emplacements existants, accentuant ainsi le phénomène de raréfaction de l'offre sur les meilleurs emplacements. Sur les emplacements secondaires, la vacance progresserait, notamment en l'absence de locomotive pour dynamiser le flux.

Après une période de forte hausse sur les trois dernières années, la baisse de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) en 2025 devrait apporter plus de stabilité aux valeurs locatives, permettant aux locataires de se maintenir en place. Les loyers prime de marché pourraient connaître une légère progression, quand les loyers des emplacements secondaires devraient connaître des pressions baissières.

Le financement de la rénovation du parc existant du fait de l'évolution des attentes des consommateurs et du virage de la décarbonation est un enjeu majeur qui pourrait peser sur les loyers.

Source : CBRE ; Knight Franck, Cushman & Wakefield.

TOURISME

Rythmé par les Jeux Olympiques et Paralympiques, les 80 ans du Débarquement de Normandie et la réouverture de Notre-Dame de Paris, le tourisme français a bénéficié d'un fort dynamisme et d'une vitrine exceptionnelle dans le monde entier. En 2024, la France a accueilli plus de 100 millions de touristes internationaux et généré 71 milliards d'euros de recettes internationales.

L'industrie du tourisme termine ainsi l'année sur un bilan légèrement positif mais contrasté selon les gammes et les territoires. D'un côté, le tourisme haut de gamme et luxe a atteint de nouveaux records, porté par les évènements et surtout un pouvoir d'achat des visiteurs long-courrier en Europe qui a atteint des niveaux inégalés. Mais de l'autre, les difficultés ont été réelles pour le tourisme qui s'appuie sur la demande de ménages français et européens.

Le taux d'occupation moyen des hôtels français a atteint 70 % en 2024, marquant une augmentation de 5 % par rapport à 2023. Les Jeux Olympiques de Paris ont joué un rôle crucial dans cette dynamique positive, attirant des visiteurs du monde entier. Le RevPAR (revenu par chambre disponible) a également progressé de 8 %, grâce à une combinaison de tarifs moyens plus élevés et d'une demande soutenue. Les hôtels ont su tirer parti de cette conjoncture favorable en optimisant leurs stratégies de tarification et en améliorant leurs offres de services.

Le tourisme d'affaires a démontré une résilience remarquable, avec une augmentation des réservations de 10 %. Cette croissance est due à la reprise des voyages d'affaires et à l'organisation de conférences et d'événements professionnels. Parallèlement, le tourisme de loisirs a connu une hausse de 12 % des réservations, notamment dans les destinations touristiques populaires, grâce à une demande accrue pendant les périodes de vacances scolaires et les jours fériés.

Pour 2025, les fondamentaux de l'hôtellerie restent favorables. L'offre globalement stable et limitée combinée à des réservoirs de demande encore importants, notamment à l'international avec les classes moyennes des grands pays émergents tels que le Brésil, la Chine ou l'Inde viendrait compenser d'éventuelles tensions sur le tourisme face aux incertitudes économiques. Le secteur reste toutefois sensible aux troubles géopolitiques qui pourraient se multiplier en 2025. L'intégration de technologies avancées et l'accent sur la durabilité devraient être des éléments déterminants pour répondre aux attentes des clients et améliorer l'efficacité opérationnelle.

Source : Alliance France Tourisme, In Extenso.

1/ CONJONCTURE

EUROPE

Les marchés de l'investissement en Europe sont repartis à la hausse en 2024, interrompant le cycle de baisse initié en 2021. Au total, 160 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, une hausse de 23 % sur un an. L'activité du marché reste toutefois modeste au regard de la moyenne sur les cinq dernières années, qui s'élève à 225 milliards d'euros.

La majorité des grandes économies européennes ont enregistré une croissance positive d'une année sur l'autre. Le Royaume-Uni et l'Allemagne, les deux marchés les plus liquides, ont vu un rebond de leur activité de 31 % et 13 % respectivement. La France peine toujours à stabiliser ses volumes et finit l'année en recul de 7 %. Porté par la reprise du tourisme et des fondamentaux solides, le secteur de l'hôtellerie affiche le plus fort rebond de ses volumes d'investissement avec une hausse de 28 %. Le commerce arrive deuxième, après des années de croissance atone. Les investissements en bureau ont augmenté de 10 % illustrant le regain d'attractivité de cette classe d'actifs qui a connu de fortes corrections de prix.

Les quatre baisses consécutives des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2024 ont aidé le marché immobilier à amorcer un nouveau cycle. Après des hausses des taux de rendement immobiliers de 160 pbs en moyenne en 2023, la hausse moyenne des taux immobiliers s'est réduite à 10 pbs en Europe, en 2024. Cependant, les évolutions diffèrent en fonction des classes d'actifs et des territoires. Ainsi, les bureaux et les centres commerciaux ont vu leurs valeurs les plus impactées par la hausse des taux, alors que les actifs démographiques, tels que la santé ou les actifs résidentiels, se sont montrés résilients dans un environnement financier adverse. D'un point de vue géographique, l'Allemagne, le Luxembourg et le Royaume-Uni ont connu les corrections de valeurs les plus importantes.

Le rebond des volumes d'investissements s'explique par l'arrivée d'investisseurs opportunistes qui cherchent à tirer parti de la correction des valeurs, s'appuyant sur un point d'entrée attractif. Ils anticipent sur le long terme une amélioration des performances des actifs immobiliers. Fin 2024, les secteurs sur lesquels se concentrent la demande des investisseurs (principalement les actifs de diversification) ont affiché, pour la première fois depuis 18 mois, de légères compressions de taux. En 2025, le marché devrait continuer à progresser grâce à l'amélioration des conditions de financement et des arbitrages plus nombreux. La reprise devrait être graduelle et dépendra de l'évolution des taux sans risque, qui demeurent volatils en raison du contexte géopolitique.

Le marché locatif reste compliqué en Europe avec une progression de la vacance sur l'ensemble des classes d'actifs et des pays, notamment sur le segment des bureaux. La demande placée en bureau a légèrement rebondi sur un an, avec des hausses plus marquées dans les localisations centrales où la demande progresse de 8 % sur un an. En périphérie, l'activité locative reste déprimée. Les capitales européennes affichent des évolutions hétérogènes. Ainsi, Madrid et Munich augmentent chacune de près de 35 % sur un an, quand Paris et Amsterdam baissent de près de 10 % sur la même période

L'offre poursuit sa tendance haussière, à l'exception de Londres, qui voit sa vacance refluer sur un an. Seuls Hambourg et La Haye affichent des taux de vacance inférieurs à 6 %, en dessous du seuil d'équilibre des marchés. Toutefois, les équilibres de marchés restent disparates entre les localisations centrales où l'offre reste relativement limitée, et les périphéries où la vacance dépasse régulièrement les 10 %. À titre d'exemple, Munich affiche un taux de vacance global de 7,7 % alors que son quartier central des affaires connaît une vacance de 1,2 %. En 2025, la demande devrait poursuivre sa lente progression au fur et à mesure que les entreprises parviennent à définir des stratégies long terme, relatives au télétravail et au flex office. La concentration de la demande sur les actifs les plus récents, répondant aux dernières normes techniques et environnementales, devrait accentuer la polarisation des marchés.

La sensibilité des utilisateurs des marchés bureau au contexte macro-économique pourrait peser sur les évolutions de loyers en 2025. La croissance des loyers devrait ainsi fortement ralentir en 2025 mais rester positive dans les localisations centrales et continuer à reculer dans les périphéries.

Source : CBRE, Savills.

SANTÉ

Si la demande de soins et de services sociaux reste élevée en raison de l'évolution démographique, 2024 a marqué un coup d'arrêt au phénomène de consolidation qu'ont connu ces dernières années les réseaux de santé. Partout en Europe, les systèmes de santé font face à des difficultés relatives à la pénurie de personnel et à la hausse constante des coûts (énergie, alimentation, personnel et financement de l'immobilier). Les faillites que l'Allemagne a connues en 2023 dans le secteur médico-social sont symptomatiques de la situation de plus en plus tendue à laquelle sont confrontés les opérateurs. S'ajoutent à cela des facteurs réglementaires et réputationnels suite aux scandales comme Orpea. Dans ce contexte le développement des réseaux de soins a connu un coup d'arrêt et a impacté par ricochet le marché de l'investissement en immobilier de santé. En 2024, un peu moins de 6 milliards d'euros ont été investis en immobilier de santé en Europe. Cela correspond à une baisse de 26 % comparée au volume d'investissement de 2023, qui avait, il est vrai, bénéficié de la comptabilisation de la vente à Primonial d'une partie du portefeuille d'Icade Santé pour 1,4 milliard d'euros. La demande reste portée par de nouveaux besoins d'investissement pour permettre aux opérateurs de santé d'apporter une réponse aux évolutions des pratiques médicales et aux nouvelles normes environnementales.

La construction neuve stagne depuis des années, contrainte par la nécessité d'obtenir les autorisations administratives spécifiques à chaque pays. En outre, une part importante du stock existant est composée de bâtiments de plus de 25 ans, souvent obsolètes et inefficaces sur le plan énergétique. Pour les opérateurs qui ne peuvent pas supporter le coût des investissements nécessaires à la remise au niveau de leurs actifs, une solution est de faire appel au secteur privé pour financer les travaux nécessaires en externalisant leur patrimoine immobilier.

Les enjeux de santé publique restent prégnants et déconnectés de l'économie classique. Le secteur de la santé répond à un besoin sociétal majeur, et le vieillissement de la population entraîne une hausse significative des besoins de soins et d'accompagnement. Ces fondamentaux solides se traduisent par des rendements solides et stables en immobilier de santé. Cette classe d'actifs a fait preuve de résilience durant la période de hausse des taux enregistrée ces deux dernières années. Ainsi, alors que l'OAT 10 ans a augmenté de près de 300 points de base, les taux de rendement de l'immobilier de santé en Europe n'ont progressé que d'une centaine de points de base. Ils s'élevaient fin décembre 2024 à 4,3 % pour les résidences services seniors, 4,9 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques.

Source : CBRE, JLL.

2/ FICHE D'IDENTITÉ

Type de SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

Siège social
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

Date de création
6 novembre 1968

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

Date de dissolution statutaire
31 décembre 2060

Capital social effectif au 31/12/2024
953 092 998 euros

Capital plafond statutaire
2 000 000 000 euros

Visa AMF
SCPI N°21-03 du 16 mars 2021

Indicateur Synthétique de Risque (SRI)[1]

1	2	3	**4**	5	6	7

Plus faible — Plus élevé

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

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

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

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

Directoire
Philippe DEPOUX, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Thierry GORTZOUNIAN
Antoine LE TREUT
Franck MEYER
David RENDALL

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

Commissaires aux comptes

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

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

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

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2027 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2024	COLLECTE BRUTE 2024	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,52 %	29 M€	-	147 M€

[1] Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
[2] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

Le patrimoine de la SCPI Épargne Foncière, constitué à plus de 70 % de bureaux, majoritairement implantés en Île-de-France, a été fortement impacté en 2024. La granularité et la qualité de ce patrimoine, ainsi que le positionnement historique de son prix de part en bas de la fourchette réglementaire, lui ont permis d'absorber, depuis 2022, toutes les corrections de valeurs. Mais en fin d'année **2024, le contexte macroéconomique persistant en France et en Europe n'a pas offert au marché et aux experts la visibilité nécessaire permettant d'envisager une stabilité voire une amélioration de sa valeur.** Dans ce contexte, les valeurs constatées à fin 2024 ont poursuivi leurs atterrissages et ont conduit La Française REM à repositionner le prix de part de la SCPI à compter du 1er janvier 2025.

Épargne Foncière a enregistré une **collecte brute de 29 millions d'euros, dont l'intégralité a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 34 747 parts.**
En l'absence de collecte nette, Épargne Foncière n'a réalisé aucun investissement en 2024 et a donc poursuivi son plan d'arbitrage. Au total, en 2024, **27 cessions ont été réalisées pour près de 42 500 m², dont 3 600 m² vacants, correspondant à un montant de 147,0 millions d'euros.** Ces ressources ont permis de financer les travaux et restructurations en cours et de rembourser une partie des emprunts contractés par votre SCPI.

Côté locatif, 2024 aura été marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la situation économique de la France, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter et intensifient les renégociations. **Les équipes La Française REM sont donc restées plus que jamais proactives et très à l'écoute des locataires de la SCPI.** La situation locative d'Épargne Foncière présente un solde commercial légèrement négatif en 2024 qui s'est traduit par des indicateurs immobiliers maintenus à un bon niveau.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 6,9 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2024, sa valeur de réalisation a baissé de 6,6 % par rapport au 30 juin 2024 (-13,1 % par rapport à fin 2023), pour s'établir à 617,45 euros par part.

La nouvelle valeur de reconstitution étant de 743,07 euros par part, le prix de part de la SCPI s'est retrouvé au-dessus de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution). **La Française REM a donc pris la décision de repositionner, à compter du 1er janvier 2025, le prix de part en bas de borne, à 670 euros, actant une baisse de 19,8 %.**

Le résultat 2024 a permis de distribuer 36,72 euros par part dont 4,98 euros de plus-values. Le taux de distribution 2024 d'Épargne Foncière atteint 4,52 % conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

En 2025, dans l'attente du retour de la collecte, la SCPI ne pourra compter que sur **deux sources de revenus, les loyers et les cessions d'immeubles, pour assurer l'entretien et les travaux des immeubles, la distribution et enfin la liquidité du fonds.**
Elle devra donc réaliser un plan de cession aussi ambitieux que celui de 2024 pour près de 170 millions d'euros. Elle devra maintenir les locataires en place et le bon niveau actuel des taux d'occupation en continuant à être à l'écoute des besoins et en offrant des immeubles aux meilleurs standards.
Pour réduire le nombre de parts en attente de retrait, elle créera et dotera un fonds de remboursement au rythme des cessions des immeubles. Par ailleurs, les associés vont être invités à voter en juin 2025 la mise en place de nouvelles règles d'utilisation de ce fonds de remboursement qui autoriseront la société de gestion à plafonner le montant individuel de sortie et permettront ainsi à un plus grand nombre d'associés d'en bénéficier.
Enfin, dans un contexte immobilier toujours incertain, et afin d'optimiser les ressources de Épargne Foncière, votre société de gestion a également décidé d'ajuster sa politique de distribution et de corréler les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles de l'année.
Le taux de distribution[1] cible 2025 est de 4,70 - 4,90 % soit 31,20 €/part vs. 36,72 €/part en 2024.

[1] Sur la base du nouveau prix de part au 1er janvier 2025.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	953 092 998 €
Nombre de parts	6 229 366
Capitalisation	5 201 520 610 €
Nombre d'associés	57 895

Prix de souscription par part au 1er janvier 2024	835,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2024	835,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2024	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2024	772,38 €

	2024 (en euros)	2023 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	314 688 071,37	328 840 719,11
dont loyers	163 732 935,75	159 071 522,37
Total des charges	126 412 381,08	128 212 148,52
Résultat	188 275 690,29	200 628 570,59
Distribution	228 742 319,52	225 844 034,40
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	953 092 998,00	953 092 998,00
Total des capitaux propres	4 355 355 054,67	4 371 954 936,81
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	4 785 668 505,41	4 783 655 035,08

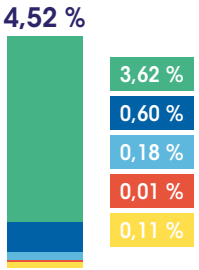
	Global 2024 (en euros)	Par part 2024 (en euros)
Autres informations		
Résultat	188 275 690,29	30,22(1)
Distribution	228 742 319,52	36,72(1)(2)

(1) Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.
(2) Dont 4,98 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	5 026 366 913,06	806,88
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	4 270 327 727,77	685,52

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2024(1) (A)	**36,72**
dont distribution de résultat	30,22
dont distribution de plus-values	4,98
dont distribution de report à nouveau	1,52
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,99**
Fiscalité Europe	0,09
Fiscalité plus-values immobilières France	0,90
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**37,71**



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

Taux de distribution	
Taux de distribution 2024(2) (C)	**4,52 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2023	710,88
Valeur de réalisation 2024	617,45
Variation valeur de réalisation (D)	**-13,14 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**-8,62 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,65 %
10 ans	5,02 %
15 ans	6,64 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	4 785 668 505,41
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(430 313 450,74)
Valeur comptable	**4 355 355 054,67**
Valeur comptable ramenée à une part	**699,17**

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	4 270 327 727,77
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(423 997 640,69)
Valeur de réalisation	**3 846 330 087,08**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**617,45**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	3 846 330 087,08
Frais d'acquisition des immeubles	435 389 205,46
Commission de souscription	347 166 429,12
Valeur de reconstitution(1)	**4 628 885 721,66**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**743,07**

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

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

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] EN DIRECT
283

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
173

SURFACE EN EXPLOITATION
1 195 986 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
139 207 m²

[1] Détenus au 31/12/2024.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2024

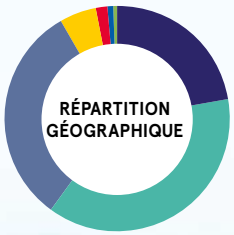
Bureaux
70,94 %

Commerces
19,41 %

Hôtels, tourisme et loisirs
5,73 %

Santé et éducation
3,40 %

Logistique et locaux d'activités
0,52 %



Paris
22,44 %

Île-de-France
37,59 %

Régions
31,82 %

Allemagne
5,37 %

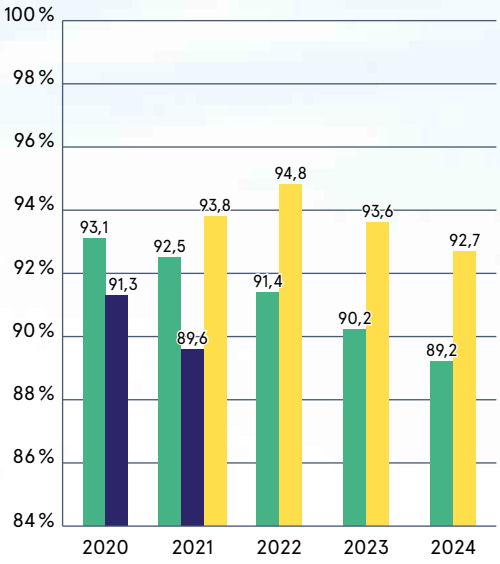
Pays-Bas
1,47 %

Royaume-Uni
0,90 %

Irlande
0,41 %

TAUX D'OCCUPATION

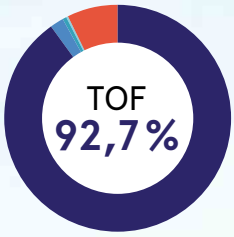
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2024



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
90,1 %

Locaux occupés sous franchise
1,9 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,7 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,1 %

Locaux vacants en recherche de locataire
7,2 %

CONCENTRATION LOCATIVE

1 368
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

27 %
des loyers

5
principaux locataires

10,39 %
des loyers

CAMPUS CYBER
3,0 %

C.S.F.
2,8 %

HIPTOWN BUREAUX FLEXIBLES
1,7 %

MONOPRIX EXPLOITATION
1,5 %

SODEXO
1,4 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
5,0 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Tour Eria - PUTEAUX (92)	6,4
Le Cityscope - MONTREUIL (93)	1,2
Link-It - CLICHY (92)	3,6
Carré Daumesnil - PARIS (75012)	4,8
Le Smart'Up - CHÂTILLON (92)	0,6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES INVESTISSEMENTS

En l'absence de collecte nette, Épargne Foncière n'a pas disposé de liquidités pour financer de nouvelles acquisitions en 2024.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2024

En 2024, Épargne Foncière a réalisé un plan d'arbitrages de 27 actifs pour un montant total de 147 millions d'euros.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle[2] (euros)	Valeur d'expertise[2] (euros)	Prix de cession brut (euros)
01/02/24	87 rue La Boétie 75008 PARIS	PARK	100			30/06/93	38 112	40 000	28 000
01/03/24	Parc Héliopolis - Bât. B5 1109-1111 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	100	1 124	1 124	09/08/94	1 262 658	1 170 000	1 100 000
15/03/24	39 boulevard Dubouchage 06200 NICE	BUR	100	545		11/08/95	1 191 136	1 260 000	1 561 000
09/04/24	4-4bis rue Ventadour 75001 PARIS	BUR	100	852		01/02/68	4 197 412	12 455 000	12 100 000
22/04/24	9 rue de Téhéran - RdC 75008 PARIS	BUR	100	198		14/12/82	749 984	2 520 000	2 138 667
22/04/24	9 rue de Téhéran - 5e, 7e, 8e et 9e étages 75008 PARIS	BUR	100	893		22/06/78	3 662 254	13 395 000	11 581 333
07/05/24	ZAC de la Robole 5 avenue Pierre Duhem 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100	1 013		06/01/00	1 579 107	1 770 000	1 730 000
16/05/24	25 rue François 1er 75008 PARIS	BUR	100	386		04/08/88	2 211 946	6 335 000	6 211 111
27/05/24	12 rue Lord Byron 75008 PARIS	BUR	100	605		22/07/71	4 477 165	10 540 000	9 550 000
29/05/24	37-39 rue Saint-Sébastien 75011 PARIS	BUR	100	2 497		29/12/69	3 163 317	10 375 000	12 255 000
26/06/24	Lot 2 - 113 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	BUR	100	308	308	30/09/15	2 514 005	2 425 000	2 500 000
25/07/24	Axis Business Park - Bât. E5 Avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	BUR	100	870		29/11/04	1 395 283	1 560 000	1 522 202
25/07/24	Axis Business Park - Bât. D4 Avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	BUR	100	851		09/02/05	1 153 578	1 375 000	1 523 697
25/07/24	Axis Business Park - Bât. B2 Avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	BUR	100	1 457		01/07/05	2 810 165	2 360 000	2 585 101
01/08/24	71-73 rue de la République 93200 SAINT-DENIS	COM	100	1 398		30/06/17	1 650 358	5 670 000	5 500 000
17/09/24	Porticon Presselstraße 17 DE 70191 STUTTGART	BUR	30,98	3 531		03/12/16	7 209 906	9 761 535	8 831 783
24/09/24	La Condamine 3-75 rue de la Condamine 75017 PARIS	BUR	25	1 120		25/11/05	12 861 906	11 826 458	11 160 189
30/09/24	57 rue d'Amsterdam 75008 PARIS	BUR	100	602		23/03/04	5 684 537	5 570 000	6 280 000
30/09/24	Matière Grise 5 rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	BUR	100	10 162	2 136	27/05/16	25 693 281	26 840 000	25 400 000
01/10/24	Hafeninsel 9 Jean Weipert Straße DE 63010 OFFENBACH AM MAIN	BUR	30,98	1 923	39	18/02/15	5 133 011	6 445 712	6 120 270
15/10/24	Supermarché G20 82 rue de Gravigny 91380 CHILLY-MAZARIN	COM	100	1 360		28/01/66	754 623	1 950 000	1 900 000

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle[2] (euros)	Valeur d'expertise[2] (euros)	Prix de cession brut (euros)
30/10/24	Carrefour Market 275 avenue du Maréchal Foch 01400 CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	COM	100	2 885		27/12/11	2 422 868	3 140 000	3 322 000
30/10/24	Carrefour Market Rue de la Rouelle 35120 DOL-DE-BRETAGNE	COM	100	4 217		27/12/11	2 396 574	4 625 000	4 887 000
18/11/24	Le Grenat 1 à 5 avenue du Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	BUR	100	1 125		24/08/94	1 864 304	2 060 000	1 836 362
18/11/24	Le Grenat 1 à 5 avenue du Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	BUR	100	2 224		04/10/04	4 143 681	4 220 000	4 432 888
17/12/24	44 rue de Saint-Agrève 43190 TENCE	TER	100			27/12/11	30 560	30 560	85 800
26/12/24	14 boulevard du Jeu de Paume 1 rue Marceau - 34000 MONTPELLIER	COM	100	334		27/12/11	381 123	800 000	830 000
Total général				**42 481**	**3 607**		**100 632 856**	**150 519 265**	**146 972 404**

[1] Quote-part détenue par la SCPI.
[2] Valeurs : dernières connues au 31/12/2023 pour 1er semestre puis au 30/06/2024 à compter du 2ème semestre.

GESTION LOCATIVE

RELOCATION, RÉSORPTION DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2024

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Location	La Coupole 100-104 boulevard du Montparnasse 75014 PARIS	BUR	5 757	3 068	3 068 *100 %*	05/2024 07/2024 09/2024	305 m² SECUR- IC, 1 890 m² LA FRANCAISE REM / 704 m² ADAY, 169 m² AUTEL EUROPE.
Renouvellement	Bekome 2 rue Kléber 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 734	3 734	3 734 *100 %*	02/2024	INTM : maintien en place signé au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans aux mêmes conditions locatives.
Location	Galaxia 4 rue du Groupe d'Or 31700 BLAGNAC	BUR	15 210	5 408	5 408 *100 %*	10/2024 12/2024	1 137 m² TATA CONSULTANCY SERVICES FRANCE : bail 5/6/9 ans, 4 271 m² ROCKWELL COLLINS FRANCE : bail 6/9 ans.
Location	Wanna 43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 790	6 463	969 *15 %*	09/2024	ATLANTIS TÉLÉVISION : bail 9 ans.
Location	50 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	BUR	1 811	1 006	1 006 *100 %*	03/2024 10/2024	511 m² AI BUILDERS : bail 9 ans, 495 m² KIRO : bail 2/3/6/9 ans.
Location	Tour Aviso - Bât. A 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 848	1 583	1 583 *100 %*	01/2024 04/2024 07/2024 09/2024	228 m² CIE AUTOMOB ASSURANCE ET RÉASSURANCE : bail 3/6/9 ans, 887 m² HELIOS bail 6/9 ans, 142 m² KANGNI TECHNOLOGY SERVICE : bail 6/9 ans, 326 m² NABBOO : avenant de renonciation à congé.
Location	Central Gare 16 rue de Tournai 59800 LILLE	BUR	4 937	2 144	2 144 *100 %*	01/2024 11/2024	1 314 m² GROUPE ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES : bail 9 ans, 830 m² UNIVI : bail 6/9/10 ans.
Location	Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	BUR	13 042	2 612	2 612 *100 %*	01/2024	VCSP BÂTIMENT FRANCE : bail 3/6/9 ans.
Renouvellement	Rue des Roseaux 57151 MARLY	ENT	4 710	4 710	4 710 *100 %*	07/2024	DANONE PRODUITS FRAIS FRANCE : avenant de renouvellement 10 ans dont 4 fermes.
Location	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	2 026	2 026 *100 %*	02/2024	2 baux de 9 ans ferme : 1 213 m² KLEE CONSEIL & INTÉGRATION, 813 m² YOUNUP.
Location	Parc du Millénaire - Bât. 24-26-28-33 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	9 139	2 584	2 584 *100 %*	07/2024 12/2024	535 m² MUTUELLE ENTRAIN : bail 6/9 ans, 1 636 m² LUNDIMATIN : bail dérogatoire 1/3 ans, 413 m² ASSOCIATION CULTURELLE ET SOCIALE DU POLYGONE : bail 12 ans.
Location	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS- PERRET	BUR	14 863	1 190	738 *62 %*	09/2024 12/2024	540 m² POINT D'ORGUE : bail 6/9 ans, 198 m² CERTAS ENERGY LUBRIFIANTS FRANCE : bail 3/6/9 ans.
Location	21 boulevard de la Marquette 31000 TOULOUSE	BUR	11 539	1 362	1 362 *100 %*	09/2024	469 m² TALEEZ : bail 3/6/9 ans, 469 m² STACK LABS : bail 3/6/9 ans, 424 m² CRÉDIT COOPÉRATIF : bail 6/9 ans.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Location Extension	Ô Saône 4 quai des Étroits 69005 LYON	BUR	10 325	1 690	1 690 *100 %*	03/2024 10/2024	706 m² TC CONCEPT : bail 6/9 ans, 706 m² IMPULSE : bail 6/9 ans 278 m² d'extension pour SUN'R GROUPE dont la surface passe à 1 924 m².
Location	Elipsys 8-10 rue des Trente Six Ponts 31400 TOULOUSE	BUR	4 213	1 006	1 006 *100 %*	04/2024	PWC : bail 6/9 ans.
Location Maintien	Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 597	6 411	962 *15 %*	10/2024	472 m² ARABELLE SOLUTIONS FRANCE : bail 6/9 ans, 490 m² GE DIGITAL SERVICES EUROPE : maintien au titre d'un nouveau bail 3/6/9/10 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Rénégociation	5 à 19 boulevard du Fort de Vaux 75017 PARIS	BUR	10 097	10 097	6 058 *60 %*	05/2024	REXEL DÉVELOPPEMENT : avenant au bail (renonciation à congé et réengagement sur 5 ans).
Maintien	Le Valmy 57-65 rue du préfet Claude Érignac 93100 MONTREUIL	BUR	16 840	16 589	5 475 *33 %*	10/2024	AGENCE CENTRALE DES ORGANISMES DE SÉCURITÉ SOCIALE : avenant au bail 141/150 mois.
Location	Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	7 573	7 573	1 968 *26 %*	07/2024	HIPTOWN : bail dérogatoire 20/24 mois.
Renégociation Location Extension	Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	6 247	2 455 *39,30 %*	01/2024 02/2024 03/2024 05/2024 06/2024 12/2024	1 128 m² ECOSYSTEM : renégociation, 261 m² TERRANAE : bail 3/6/9 ans, 301 m² LABORATOIRES LEO : bail 6/9 ans, 251 m² Q ENERGY FRANCE : avenant au bail 6/9 ans, 256 m² VALOBAT : avenant d'extension 3 ans, 256 m² BYD FRANCE : bail agile.
Location	Track Oosterdoksstraat 114 NL 1017 KE AMSTERDAM	BUR	9 947	4 516	2 258 *50 %*	04/2024	BACKBASE : bail 10 ans.
Location	Areine 146 à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 358	2 067	1 530 *74 %*	03/2024 06/2024 12/2024	ELPIS CAR : bail 3/6/9/10 ans, SKALEET : bail 6/9/10 ans, HIPTOWN BUREAUX FLEXIBLES : bail dérogatoire 36 mois.
Location	Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	BUR	20 590	1 189	616 *51,79 %*	01/2024	L'ÉTUDIANT : bail 6/10 ans.
Extension	Two Towers Leipziger Straße 51 DE 10117 BERLIN	BUR	19 739	741	230 *30,99 %*	06/2024	Extension de THINK-CELL.
Location	Ulmer Straße 2-6 DE 70629 LEINFELDEN-ECHTERDINGEN	BUR	14 437	884	153 *17,28 %*	12/2024	LENZE VERTRIEB : bail 6 ans.
Extension	Elise Elisabethstrasse 65 DE 40217 DÜSSELDORF	BUR	9 453	6 815	2 112 *30,99 %*	09/2024	LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF : extension de surface sur le bail existant.
Location	Emil-Kemmer-Straße 2 DE 96103 HALLSTADT	BUR	11 590	11 590	2 008 *17,32 %*	02/2024	KAUFLAND : bail 15 ans.

[1] Quote-part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2024

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
O'Mallet 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	4 683	4 505	4 505 *100 %*	12/2024	CAPGEMINI TECHNOLOGY SERVICES : congé.
Le Print 6-6bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	BUR	8 398	2 233	2 233 *100 %*	09/2024	SCALIAN : congé. Négociation en cours sur 581 m².
Ô Saône 4 quai des Étroits 69005 LYON	BUR	10 325	5 198	5 198 *100 %*	07/2024	INETUM : résiliation partielle Le locataire s'est maintenu sur 735 m².

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
7 avenue Gallieni 94250 GENTILLY	BUR	3 452	3 452	3 452 *100 %*	09/2024	PHARCOR : congé.
Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney 33000 BORDEAUX	BUR	4 436	2 498	2 498 *100 %*	09/2024	EIFFAGE (2 baux) : congé.
Centrale Gare 16 rue de Tournai 59800 LILLE	BUR	4 936	2 289	2 289 *100 %*	03/2024 04/2024	SNCF (2 baux) : congé, BCD 485 m² : liquidation.
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 597	7 582	1 137 *15 %*	10/2024	GE DIGITAL EUROPE : congé. Maintien en place sur surface réduite (3 266 m² -100 %).
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIIÈRES-SUR-SEINE	BUR	23 474	2 720	1 224 *45 %*	05/2024 08/2024 12/2024 12/2024	147 m² CABINET CARE : congé, 83 m² ALCENA : congé - maintien signé, 684 m² AM TRUST AMB : liquiditation, 310 m² SERENEST : congé.
21 boulevard de la Marquette 31000 TOULOUSE	BUR	11 539	1 474	1 474 *100 %*	08/2024	JFROG : congé.
Le Patio 35 et 37 rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	BUR	12 760	1 266	1 266 *100 %*	11/2024	OPTEVEN : congé.
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 299	5 133	2 567 *50 %*	04/2024	CASTORAMA (2 baux) : congé.
118 rue de Vaugirard 75006 PARIS	BUR	464	464	464 *100 %*	03/2024	MUTUELLE GÉNÉRALE ÉDUCATION NATIONALE : congé.
Elipsys 8-10 rue des Trente-Six-Ponts 31400 TOULOUSE	BUR	4 213	1 006	1 006 *100 %*	04/2024	COGEDIM : résiliation amiable.
Le Ravezies 221 avenue Émile Counord 33000 BORDEAUX	BUR	1 305	1 305	1 305 *100 %*	06/2024	SOCIÉTÉ BIOFFICE : congé.
Péripole 2 - 3e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	1 116	1 116	1 116 *100 %*	07/2024	BANQUE PALATINE : congé. Immeuble à l'arbitrage.
Péripole 2 - 4e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	922	922	922 *100 %*	07/2024	BANQUE PALATINE : congé. Immeuble à l'arbitrage.
Business pôle 2 1047 route des Dolines 06560 VALBONNE	BUR	3 906	1 319	1 319 *100 %*	02/2024	SICTIAM : congé, 332 m² reloués à MWC ADVISORY en 03/2024.
41 rue de Lille 75007 PARIS	COM	374	374	374 *100 %*	12/2024	Restaurant LES CLIMATS : résiliation amiable. Repris par BIG MAMMA FOOD en 01/2025.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Panside 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	10 033	7 904	5 849 *74 %*	12/2024	SODEXO : résiliation amiable sur bâtiment Panorama : nouveau bail 9 ans ferme signé effet 01/2025. Mise à l'arbitrage.
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	9 381	9 381	5 160 *55 %*	12/2024	ICADE : congé.
Cityscope 3 rue Flanklin 93100 MONTREUIL	BUR	41 122	9 615	6 154 *64 %*	12/2024	SOPRA STERIA GROUP : résiliation amiable, nouveau bail 9 ans signé sur une surface réduite.
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	7 573	7 573	1 969 *26 %*	06/2024	WEWORK : résiliation amiable.
64 avenue de l'Europe ZAC des Bruyères 92270 BOIS-COLOMBES	BUR	5 272	5 272	2 900 *55 %*	12/2024	BABILOU : résiliation amiable, nouveau bail sur une surface réduite effet 01/2025.
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	BUR	20 590	1 359	704 *51,80 %*	12/2024	SCET : congé.
Emil-Kemmer-Straße 2 DE 96103 HALLSTADT	BUR	11 590	11 590	2 008 *17,32 %*	02/2024	REAL SB-WARENHAUS : fin de bail.
Am Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	BUR	3 897	1 942	602 *30,99 %*	03/2024 12/2024	453 m² FIELDFISHER PLOG PART : congé, 149 m² STEUERAGENTEN : congé. Surfaces d'ores et déjà relouées avec effet 1er trimestre 2025.
101 Barbirolli Square GB M2 3BG MANCHESTER	BUR	8 614	1 054	209 *19,81 %*	01/2024	HANDLESBANKEN : congé.
90 Bartholomew close GB EC1A 7BN LONDRES	BUR	2 873	696	138 *19,81 %*	06/2024 10/2024	87 m² CONSTANTINE CANNON : congé, 51 m² SIA PARTNERS UK : congé.

[1] Quote-part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

VACANTS

Au 31 décembre 2024, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 139 207 m² (136 594 m² fin 2023) et se répartissent comme suit :

Paris	8 378 m²	6 %
Île-de-France	77 540 m²	56 %
Région	39 651 m²	28 %
Europe	13 369m²	10 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2024 un loyer potentiel de 24,8 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2024 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP[1] (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	7 384	4 578 *62 %*	Travaux de remise en état terminés. Plusieurs visites mais pas d'intérêt marqué à ce stade.
O'Mallet 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	4 683	4 683	4 683 *100 %*	Immeuble vacant en totalité depuis le congé du locataire CAP GEMINI en 12/2024. Travaux bailleur à l'étude pour relocation.
Galaxia 4 rue du Groupe d'Or - 31700 BLAGNAC	BUR	15 414	9 802	9 802 *100 %*	Travaux bailleur terminés en 09/2024. Commercialisation à la division en cours.
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	BUR	30 260	30 260	9 078 *30 %*	Livraison du site en 10/2024. Quelques visites. Secteur très concurrentiel.
Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	BUR	10 848	4 470	4 470 *100 %*	Visites et intérêts sur des petites surfaces.
Station SQY 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	11 847	5 568 *47 %*	Travaux en cours : livraison prévue en mai 2025 pour la partie vacante et en 2026 pour la partie en occupée. Quelques visites.
Print 6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS	BUR	8 398	2 574	2 574 *100 %*	Intérêt confirmé pour 600 m² environ. D'autres visites en cours.
Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney - 33000 BORDEAUX	BUR	4 436	4 122	4 122 *100 %*	Partie bureau libérée par EIFFAGE. Travaux à l'étude pour location dans le cadre d'un ERP.
Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr - 69009 LYON	BUR	9 508	3 131	3 131 *100 %*	Commercialisation en cours. Quelques visites.
7 avenue Gallieni 94250 GENTILLY	BUR	3 452	3 452	3 452 *100 %*	Arbitrage en cours à un utilisateur.
Ô Saône 4 quai des Étroits - 69005 LYON	BUR	10 325	3 194	3 194 *100 %*	Nouveau vacant après la libération d'INETUM. Commercialisation en cours.
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	4 490	4 490	4 490 *100 %*	Promesse de vente signée le 10/12/2024 avec FONCIÈRE DE TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE
Plaine Espace 13-15 avenue de la Métallurgie 93200 SAINT-DENIS	BUR	6 364	2 751	2 751 *100 %*	Quelques visites, le secteur souffre. Au 01/01/2025 signature de 435 m² avec CS DEVELOPPEMENT 3/6/9 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Le Jazz 27-31 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	7 500	7 300	5 402 *74 %*	Travaux de rénovation achevés en 10/2024. Secteur très concurrentiel. Quelques visites.
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	9 381	9 381	5 160 *55 %*	Libération des locaux fin 12/2024 par ICADE. Travaux de rénovation à l'étude pour relocation.
Areine 146 à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 358	3 342	2 473 *74 %*	Secteur très concurrentiel. Quelques visites.
Track Oosterdoksstraat 114 NL 1011 DK AMSTERDAM	BUR	9 947	4 302	2 151 *50 %*	3 prospects en négociations. Résultat de l'appel d'offre en vue du repositionnement du hall d'entrée et parties communes attendu au 1er trimestre 2025.
Le Cityscope 3 rue Franklin - 3100 MONTREUIL	BUR	41 122	3 685	2 358 *64 %*	Marché local atone. Quelques visites.
Dont actifs en restructuration					
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	9 380 *30,99 %*	Départ de PORSCHE fin 11/2022. Flux sécurisé jusque fin 2024. Actif en cours de repositionnement.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2025 au 30/06/2025) portent sur 28 914 m², soit 2,42 % de la surface en exploitation (1 192 964 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 742	4 742	2 845 *60 %*	06/2025	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS. Prorogation de 4 mois en cours de négociation.
Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr 69009 LYON	BUR	9 508	2 425	2 425 *100 %*	01/2025	AGICAP. Restitution partielle de surface avec renonciation au congé.
Le Shine 62-70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 611	1 618	1 618 *100 %*	05/2025	1 083 m² SBG TECHNICAL SERVICES - SMARTBOX : congé, 536 m² MAESINA INTERNATIONAL SEARCH : congé.
21 boulevard de la Marquette 31000 TOULOUSE	BUR	11 539	2 926	2 926 *100 %*	04/2025	EASYMILE : congé confirmé. Négociation avancée pour la relocation de 422 m². Plusieurs prospects.
Le Patio 35 et 37 rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	BUR	12 760	1 556	1 556 *100 %*	03/2025	SOLOCAL : congé. Maintien du locataire sur 707 m² effet 04/2025.
25 rue Servan 75011 PARIS	BUR	513	513	513 *100 %*	06/2025	LES HÔPITAUX DE SAI : congé.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Axialys 1 et 2 276 / 274 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	24 324	10 820	3 030 *28 %*	06/2025	GROUPE RANDSTAD FRANCE : renouvellement déjà signé.
Panside 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	10 033	2 129	1 575 *74 %*	06/2025	SODEXO : libération du bâtiment Dockside. Mise à l'arbitrage.
Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	BUR	41 122	2 120	1 357 *64 %*	02/2025	GIP HABITAT ET INTERVENTIONS SOCIALES : résiliation amiable. Nouveau bail déjà signé avec réduction de surface.
Ulmer Straße 2-6 DE 70629 LEINFELDEN-ECHTERDINGEN	BUR	14 437	856	148 *17,28 %*	03/2025	KÖSTER : libération partielle anticipée du 5e étage sur le bail signé en 01/2024.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 1 008 732,98 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 3 536 209,59 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 2 527 476,61 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour créances douteuses s'établit à 8 427 424,08 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significative, il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Castorama (rue des Arpents, ZAC des Brateaux à Villabe 91100) qui a fait l'objet en 2024 d'un ajustement de provision, correspondant au différentiel depuis le 22 décembre 2020, entre la baisse significative de loyer réclamée par le locataire et le loyer facturé, soit la somme de 1 767 819 euros actualisée en décembre 2024 et intégrant le différentiel de loyers depuis 2020 ainsi que la TEOM depuis 2017.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise significative, il convient d'évoquer le litige relatif à la capacité d'accueil des locaux avec le locataire Korda (12 rue Lord Byron à Paris 8e) qui réclamait la réduction du loyer et le remboursement d'une partie des loyers à compter du 01/10/2014 jusqu'au terme de son bail. La Cour d'Appel de Paris ayant confirmé par arrêt en date du 25/04/2024 le jugement de première instance qui a débouté le locataire de ses demandes, a permis ainsi de reprendre totalement la provision qui avait été passée pour 350 000 euros.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2024	En euros
Travaux réalisés	34 237 736,22
Provisions pour travaux au 31 décembre	(6 315 810,05)

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
4 rue du Groupe d'Or	BLAGNAC	Mise en place d'une Gestion Technique du Bâtiment et de luminaires LED dans les locaux ex AIRBUS.	2 663 943,80
49-51 quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Phase I : réfection de la totalité de la régulation, Phase II : travaux sur la gestion des équipements techniques CVC (chauffage, ventilation et climatisation) et électriques.	336 226,95
300 allée des Hêtres	LIMONEST	Travaux élagage et mise en conformité DESP (Directive équipements sous pression) du débit de réfrigérant variable.	241 894,76
12 à 16 rue Sarah Bernhardt	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Rénovation et amélioration des infrastructures du bâtiment, incluant l'éclairage, l'eau, la téléphonie, la ventilation, la certification HQE et l'installation de bornes électriques.	117 363,46
16-32 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Travaux et aménagements concernent l'installation d'un business center, la télésurveillance et l'alarme incendie, des interventions sur l'immeuble, ainsi que l'agencement de divers espaces comme un POP UP Store, une conciergerie, une salle fitness, une salle gaming et une salle de repos.	111 616,02

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 rue Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Remplacement du réseau eaux pluviales du restaurant inter-entreprises et de la pompe à chaleur du bâtiment B, diagnostics du tableau général basse tension, réfection des toitures terrasses et restructuration lourde de l'immeuble en site occupé.	5 244 449,28

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1025 rue Henri Becquerel	MONTPELLIER	Travaux de curage, de plomberie, de mise en sécurité et d'électricité dans le cadre de la complète remise en état de l'ensemble de l'immeuble.	1 201 553,75
50 avenue des Champs-Elysées	PARIS	Rénovation et expertise des ascenseurs, études de sécurité, remplacement de caissons VMC, interventions sur l'étanchéité des toitures-terrasses, travaux sur le local déchets, ainsi que l'entretien courant et le remplacement des serrures des portes palières.	997 312,34
1047 route des Dolines	VALBONNE	Carrelage de la terrasse suite à un sinistre, interventions sur les espaces relationnels aux R+1 et R+2, aménagement de la Plateforme d'Accueil Flexible (PAF) Sundesk, ainsi que la mise à jour du DPE et un audit capacitaire.	634 496,71
13-15 avenue de la Métallurgie	SAINT-DENIS	Participation financière du bailleur aux travaux preneur HIPTOWN R+2 et réparation d'un sinistre ayant provoqué des infiltrations dans les parties communes.	426 498,10
58 A rue du Dessous des Berges	PARIS	Ravalement, remplacement progressif des menuiseries extérieures en double vitrage, réfection des parties communes, sanitaires et circulations, remise en état de lots vacants, participation financière du bailleur aux travaux d'un preneur et rénovations aux R+2 et R+4.	409 000,00

TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Avenue Pasteur	LA VALETTE-DU-VAR	Refection étanchéité toiture.	500 986,00
33 avenue du Maine	PARIS	Travaux de maintenance et de modernisation.	259 516,05
400 promenade des Anglais	NICE	Aménagement d'un local vélos, remplacement de groupes froids, reprise de carrelage et plafonds d'ascenseur, contrôles décennaux des équipements sous pression, réparation d'une PAC en terrasse, interventions sur l'interphonie de sécurité, ouvrants pompiers et éléments de façade, ainsi que des études et assistances liées à la gestion de sinistres et à l'examen des dalles béton du parking.	168 781,84
15 rue Jean Jaurès	PUTEAUX	Remise en état de la plomberie et de l'étanchéité de la terrasse, reprises d'exutoires, changements de portes d'armoires techniques, création d'une armoire électrique pour la sécurité, remplacement de systèmes et sondes CO_2, révision de Groupe Électrogène n°2, installation d'une bâche de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, remplacement de stores extérieurs par des stores intérieurs, remise en état de plusieurs lots vacants, remplacement de structures d'accès parking et d'armoires électriques, ainsi que l'installation d'interrupteurs temporisés dans les locaux techniques.	61 804,47
38-40 rue de Bassano	PARIS	Plomberie, étanchéité, exutoires, armoires électriques, systèmes CO_2, récupération d'eau de pluie, stores, remise en état de lots vacants, accès parking et interrupteurs temporisés.	57 855,00

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
18 avenue Winston Churchill	CHARENTON-LE-PONT	Remise en état des lots après départ de locataires, division physique et électrique avec rénovation au R+4 aile est, et réfection de l'étanchéité de la terrasse aile ouest.	144 400,00
16 rue de Tournai	LILLE	Gestion de sinistres et de vandalisme, remise en état des R+2 et R+5 avec désamiantage et rénovation Tous Corps d'État, interventions sur les façades et le CVC (chauffage, ventilation et climatisation), installation de bornes électriques, remplacement et installation de portes et portails pour le parking, réfection de l'étanchéité en terrasse, remplacement des ascenseurs duplex, ainsi que des études pour le remplacement des châssis et l'évaluation des gains énergétiques.	100 677,70
102-116 rue Victor Hugo	LEVALLOIS-PERRET	Audit des étanchéités, gestion de plusieurs sinistres, sécurisation du parking, remise en état de lots vacants aux R+2 et R+7, ainsi que la maintenance décennale d'un groupe froid.	53 854,30
4-6, rue des Grenouillères	NICE	Audit pour un problème de cuvelage, création d'un local vélo avec accès par rampe, installation de 12 bornes de recharge pour véhicules électriques, remplacement des unités de climatisation vétustes et ravalement de la façade arrière, de la terrasse et des escaliers.	29 475,00
400 promenade des Anglais	NICE	Aménagement d'un local vélos, remplacement de groupes froids et de pompes, reprise de carrelage, rénovation des ascenseurs, contrôles décennaux sur les équipements sous pression, mise à jour de l'interphonie de sécurité, interventions sur les ouvrants pompiers et les façades, ainsi que la réparation d'une pompe à chaleur en terrasse.	28 920,00

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Épargne Foncière s'élève au 31 décembre 2024 à 5 026 366 913 euros, dont 3 034 482 509 euros d'actifs détenus en direct et 1 991 884 404 euros d'actifs détenus au travers de divers fonds immobiliers. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 6,9 % par rapport à l'exercice précédent.

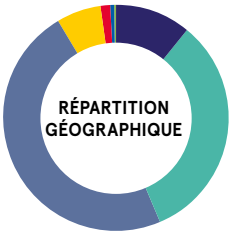
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, la surface du patrimoine d'Épargne Foncière détient une superficie acquise (VEFA inclus) 1 195 986 m².

Répartition par nature de locaux

Bureaux 61,64 %
Commerces 28,50 %
Hôtels, tourisme et loisirs 3,94 %
Santé et éducation 3,91 %
Logistique et locaux d'activités 2,01 %

Répartition géographique



Paris 10,86 %
Île-de-France 32,77 %
Régions 47,97 %
Allemagne 6,32 %
Pays-Bas 1,41 %
Royaume-Uni 0,46 %
Irlande 0,21 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024[1]

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	801 841 760,13	254 134 500,00	66 750 000,00		5 056 282,46	1 127 782 542,58	22,44 %
Île-de-France	1 610 798 136,76	204 953 651,26	20 040 000,00	11 490 000,00	42 260 122,60	1 889 541 910,62	37,59 %
Régions	802 144 191,76	490 685 192,33	168 338 618,36	14 800 000,00	123 461 137,12	1 599 429 139,56	31,82 %
Allemagne	211 295 209,63	25 628 728,64	33 119 915,38			270 043 853,65	5,37 %
Irlande	20 611 406,06					20 611 406,06	0,41 %
Pays-Bas	73 847 500,00					73 847 500,00	1,47 %
Royaume-Uni	45 110 560,58					45 110 560,58	0,90 %
Total en €	**3 565 648 764,92**	**975 402 072,24**	**288 248 533,74**	**26 290 000,00**	**170 777 542,17**	**5 026 366 913,06**	
Total en %	**70,94 %**	**19,41 %**	**5,73 %**	**0,52 %**	**3,40 %**		**100,00 %**
Total 2023 en €	**4 033 426 689,57**	**1 020 126 994,56**	**295 488 531,17**	**37 555 000,00**	**149 995 547,43**	**5 536 592 762,72**	
Total 2023 en %	**72,85 %**	**18,42 %**	**5,34 %**	**0,68 %**	**2,71 %**		**100,00 %**

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

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

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	246 237,79	105 525,69	12 390,04	30 173,71	394 327,23
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 767 156 392,98	303 725 001,72	70 151 792,71	110 745 247,33	2 251 778 434,75
Valeurs estimées du patrimoine	1 446 958 355,66	370 098 972,24	69 428 533,74	105 398 542,17	1 991 884 403,80

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2024

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2024 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	1 724,63
Dettes et engagements	20,07 %	1 153,97
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 3,6 ans)	15,59 %	896,25
- dont emprunts court terme	3,70 %	212,55
- dont opérations immobilières en VEFA	0,79 %	45,17

GARANTIES

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

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

LEVIER AIFM

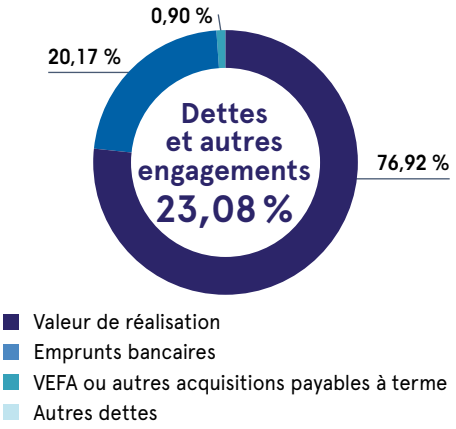
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 127 % de la valeur des actifs.

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

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2024

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2024 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



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

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(268 922 370,74)	(778 405 910,38)	(1 047 328 281,12)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI ÉPARGNE FONCIÈRE

Suite à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI intervenue au 31 décembre 2024, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI Épargne Foncière. En conséquence, depuis le 1er janvier 2025, le prix de souscription de la SCPI Épargne Foncière a diminué de 19,8 % et s'établit à 670 euros.

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

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

Risque de marché immobilier
Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : **risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire…), d'absence de rendement ou de perte de valeur.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

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

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

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

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

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

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

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

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.
La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe	Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable	Total cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
247	15 613 929,56	14 208 356,35	90,66 %	1 405 573,21	129	9,00 %	770 821,04	3 124 606,49

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

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

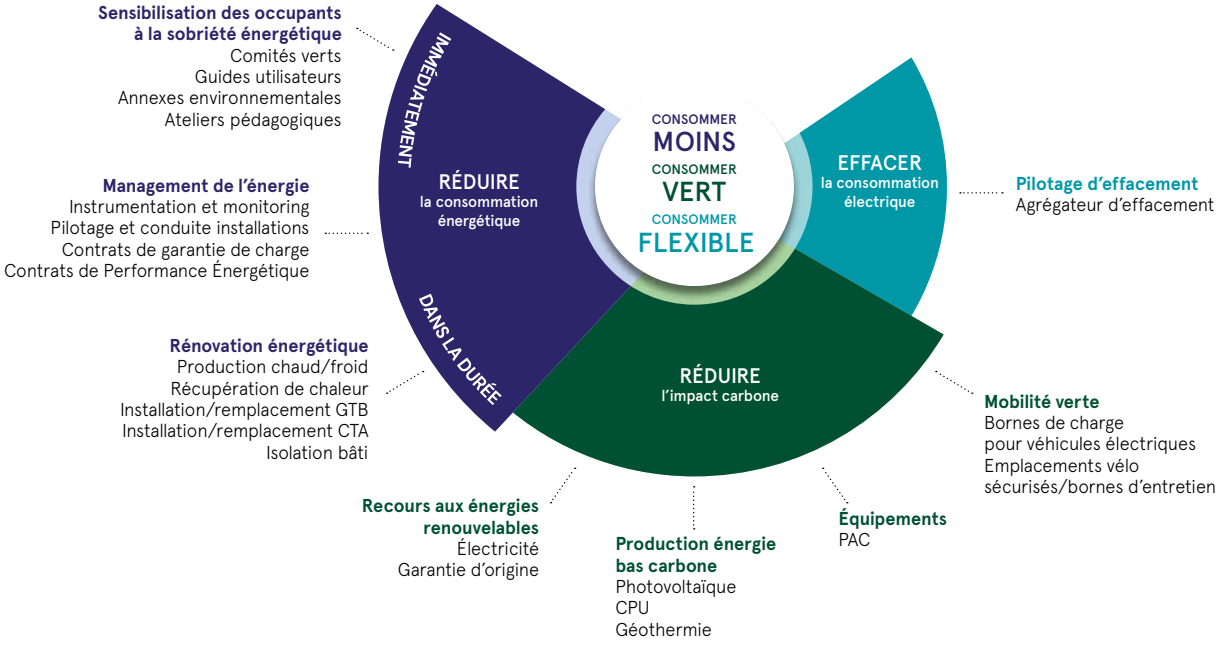
(1) https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

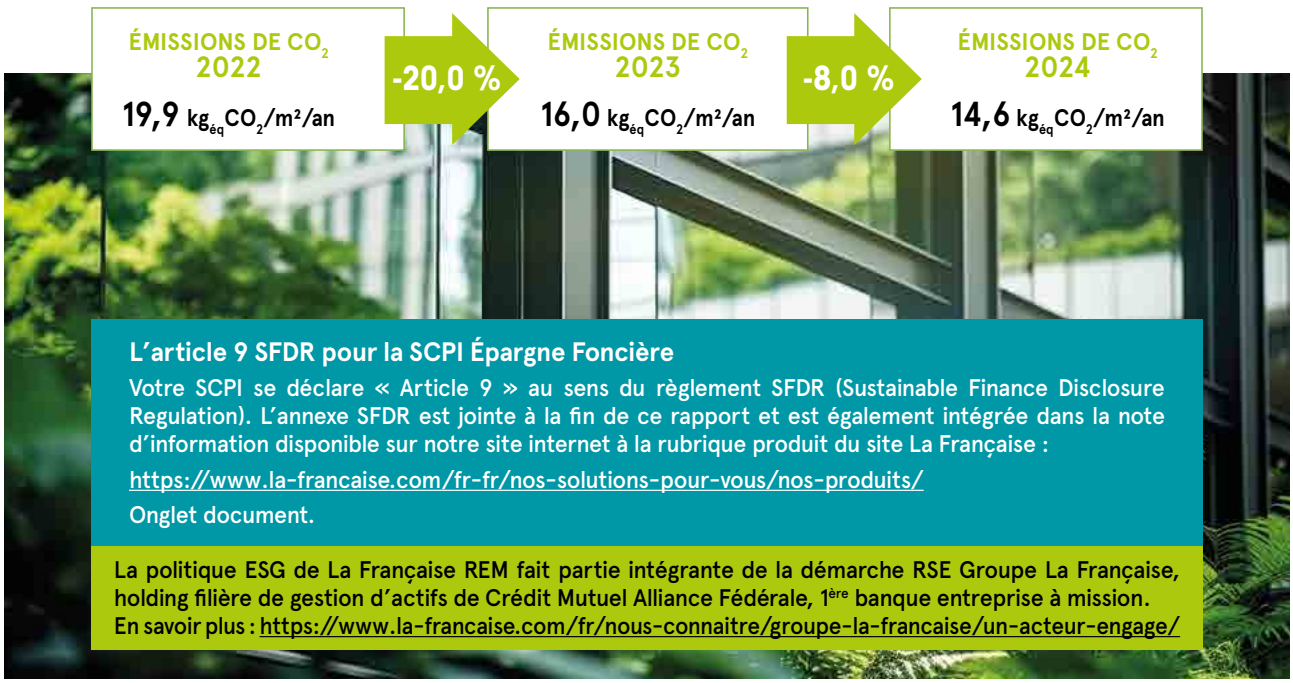
BILAN 2024 : L'ESG par la preuve

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

Sa politique énergétique et environnementale est bâtie autour de trois principes simples, qui permettent de mobiliser l'ensemble des parties prenantes : consommer moins, vert et flexible.



Sur le périmètre des SCPI de La Française REM[1], après une baisse de 20 % en 2023, les émissions de CO_2 reculent de 8 % en 2024 pour s'établir en moyenne à 14,6 $kgCO_2/m^2/an$.



L'article 9 SFDR pour la SCPI Épargne Foncière

Votre SCPI se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française :

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

Onglet document.

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

[1] Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales et et LF Croissance & Territoires.

En 2024, dans un univers de ressources contraintes, La Française REM a mis l'accent sur les actions de sensibilisation des occupants à la sobriété énergétique et la diffusion des meilleures pratiques des actions de management de l'énergie auprès de ses Property Managers.

Focus sur les comités verts

Le comité vert : un outil essentiel de la collaboration bailleur-locataire

Le comité vert constitue un espace d'échange régulier entre les bailleurs, les locataires et les équipes techniques, autour de la performance environnementale des immeubles tertiaires. Initié dans le cadre de « l'annexe environnementale » et renforcé par l'application du Décret Tertiaire, il s'agit d'un levier essentiel pour passer d'une logique de conformité à une véritable démarche de progrès.

La Française REM accompagne ses locataires, quel que soit leur niveau de maturité afin de faire de ce comité vert un véritable outil de pilotage de la performance énergétique. Un bon comité vert repose avant tout sur une préparation rigoureuse : l'identification d'un référent local chez les locataires (souvent au sein des services généraux ou RSE), un suivi régulier et comparé des consommations (énergie, eau, déchets) via des indicateurs de référence fiables, et une interprétation fine des écarts de performance.

Ces comités permettent de coconstruire des plans d'actions concrets : réglage des températures de chauffage, de climatisation ou des locaux techniques (salles serveurs), activation des modes « inoccupé » ou « stand-by » pour les équipements techniques, programmation horaire sur les systèmes de ventilation ou encore optimisation des systèmes d'éclairage.

Un suivi des actions à déployer favorise l'engagement des parties prenantes et alimente une trajectoire de réduction des consommations d'ici à 2030, conformément au Décret Tertiaire.

LE VOLUTO – 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 Montrouge

- Baisse continue de la consommation qui permet d'atteindre un niveau inférieur de 27 % à l'objectif 2030 du Décret Tertiaire ;
- Révisions des consignes de température : 20 °C chauffage / 26 °C climatisation ;
- Mode « inoccupé » activé : 16 °C l'hiver / 33 °C l'été ;
- Régulation de la température du local serveur à 25 °C ;
- Arrêt de la VMC de 22h à 6h.

LE PRISME – 125 avenue de Paris 92020 Châtillon

- Baisse de 8 % des consommations d'énergie sur un an ;
- Remplacement des anciens systèmes de refroidissement par un équipement plus performant (investissement financé par le locataire et le propriétaire) ;
- Régulation de la température du local serveur à 24 °C avec un système d'alerte automatique en cas de surchauffe ;
- Suivi en temps réel des températures grâce à un thermomètre connecté.

Focus sur un meilleur management de l'énergie

Des capteurs connectés pour une régulation en temps réel

Une bonne gestion de l'énergie commence par la collecte et la fiabilisation des données de consommation afin de pouvoir suivre l'impact réel sur l'exploitation de nos bâtiments. Pour ce faire, La Française REM a signé un partenariat avec Deepki.

Quatre ans de travail collectif de nos Asset Managers, nos Property Managers, Deepki et le département ISR, nous ont permis de fiabiliser plus de 350 actifs sur le périmètre des SCPI.

Nous utilisons cette photographie de notre patrimoine pour identifier les actifs les plus vertueux et ceux sur lesquels il existe une marge de progression. Sur ces immeubles, nous avons déployé la solution d'IQ Spot, qui permet un suivi plus fin des consommations d'énergie grâce à l'installation de capteurs connectés. La société communique en temps réel aux parties prenantes clés les recommandations de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation) et alerte les exploitants en cas de dérive des consommations, afin de réduire le temps de résolution des incidents.

Fin 2024, une cinquantaine d'actifs bénéficient de cette solution et les résultats sont là. Sur le parc équipé, les consommations moyennes ont baissé de 22,5 %, passant de 160 kWhEF/m²/an en 2021 à 124 kWhEFm²/an en 2024, soit une baisse moyenne de 10 % par an. La diminution des charges liées à ces réductions significatives des consommations d'énergie couvre le coût de la prestation. Les principales mesures mises en œuvre concernent la programmation des systèmes de Chauffage-Ventilation et Climatisation aux périodes d'occupation effective des actifs immobiliers.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre[2]
2020	555 158 358,00	294 313 978,00	3 628 486	37 264	25 742 974,12	827,00
2021	838 843 920,00	218 878 745,25	5 482 640	51 106	22 462 044,70	827,00
2022	944 886 078,00	577 796 706,00	6 175 726	54 197	54 637 797,44	835,00
2023	953 092 998,00	44 789 400,00	6 229 366	56 642	11 012 167,89	835,00
2024	953 092 998,00		6 229 366	57 895	2 176 031,06	835,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	810,00	827,00	827,00	835,00	835,00
Dividende versé au titre de l'année N (euros)[1]	36,36	36,36	36,54	36,72	36,72
- dont distribution de report à nouveau (en %)	*13,39 %*	*5,39 %*	*0,22 %*	*11,17 %*	*4,14 %*
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)		*5,45 %*	*13,05 %*		*13,56 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,40 %	4,40 %	4,38 %		
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)		1,47	1,85	0,29	0,99
Taux de distribution (en %)[3]		4,57 %	4,64 %	4,43 %	4,52 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	6,56	25,33	25,35	21,30	19,78

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2024 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles		
Parts retirées avec contrepartie	34 747	0,6 %
Parts cédées de gré à gré	2 036	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	52 716	0,8 %

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre
Parts en attente de retrait au 31/12	386 881	6,2 %

Épargne Foncière a enregistré une collecte brute de **29 millions d'euros,** dont l'intégralité a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 34 747 parts. Le nombre de parts en attente de retrait a fortement décéléré en 2024 et s'affiche en net repli fin 2024 en raison de l'annulation de plusieurs ordres de retrait de la part d'un associé institutionnel, il représente **6,2 % du nombre de parts** de la SCPI au 31 décembre 2024.

La capitalisation d'Épargne Foncière atteint 5,2 milliards d'euros au 31 décembre 2024.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2020	59 286	1,81 %	1 mois		29 834,78
2021	105 018	2,89 %	1 mois		61 340,22
2022	180 598	3,29 %	1 mois		49 401,96
2023	122 203	2,00 %	12 mois	367 272	96 868,30
2024	34 747	0,60 %	24 mois	386 881	87 576,28

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

	2020		2021		2022		2023		2024	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	37,73	97,84	38,40	96,44	38,37	98,77	39,25	97,12	39,43	97,77
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,57	1,47	1,03	2,58	0,23	0,60	0,43	1,06	0,35	0,87
Produits divers	0,27	0,70	0,39	0,98	0,25	0,63	0,74	1,82	0,55	1,36
Total des revenus	**38,56**	**100,00**	**39,82**	**100,00**	**38,85**	**100,00**	**40,42**	**100,00**	**40,33**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	2,98	7,74	2,95	7,40	2,82	7,25	2,78	6,89	2,82	6,98
Autres frais de gestion[1]	0,70	1,81	0,80	2,00	0,95	2,46	1,18	2,93	2,28	5,64
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,26	0,67	0,36	0,89	0,31	0,80	0,23	0,57	0,38	0,95
Charges immobilières non récupérées	2,29	5,93	2,75	6,90	2,71	6,96	2,46	6,10	3,26	8,08
Sous total - charges externes	**6,23**	**16,15**	**6,85**	**17,19**	**6,79**	**17,47**	**6,66**	**16,48**	**8,73**	**21,65**
Amortissements nets										
- patrimoine	0,18	0,47	0,13	0,32	0,12	0,30	0,11	0,27	0,11	0,27
- autres (charges à étaler)	0,64	1,66	0,53	1,33	0,62	1,60	0,74	1,82	0,83	2,06
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien	(0,09)	(0,24)	0,24	0,60	(0,01)	(0,02)	0,12	0,29	0,01	0,02
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,11	0,29	(0,34)	(0,85)	(0,36)	(0,94)	0,17	0,43	0,43	1,05
Sous total - charges internes	**0,84**	**2,18**	**0,56**	**1,39**	**0,37**	**0,95**	**1,13**	**2,81**	**1,37**	**3,41**
Total des charges	**7,07**	**18,33**	**7,40**	**18,59**	**7,16**	**18,44**	**7,80**	**19,29**	**10,11**	**25,06**
Résultat	**31,49**	**81,67**	**32,42**	**81,41**	**31,69**	**81,56**	**32,62**	**80,71**	**30,22**	**74,94**
Variation du report à nouveau	(5,05)	(13,10)	(1,94)	(4,87)	0,02	0,05	(4,10)	(10,14)	(1,52)	(3,77)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	36,36	94,29	36,36	91,31	36,54	94,05	36,72	90,86	36,72[3]	91,05
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	36,36	94,29	36,20	90,91	36,37	93,61	36,26	89,72	36,29	89,98

[1] Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.
[2] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.
[3] Dont 4,98 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2023[1]	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	4 710 144 306,34		4 710 144 306,34
Cessions d'immeubles	711 905 081,31	87 849 451,20	799 754 532,51
Plus et moins-values sur cessions	(6 344 527,67)	4 313 386,81	(2 031 140,86)
Réévaluations	22 004 704,57	(2 988 542,38)	19 016 162,19
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(486 520 037,30)	(8 480 340,02)	(495 000 377,32)
Achats d'immeubles	(3 761 825 976,50)	(50 392 364,17)	(3 812 218 340,67)
Achats de parts de sociétés immobilières	(1 713 517 496,79)	(31 013 295,03)	(1 744 530 791,82)
Sommes restant à investir	**(524 153 946,04)**	**(711 703,59)**	**(524 865 649,63)**

[1] Depuis l'origine de la société.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

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

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

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

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2024 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2025 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	283 324 126
Autres charges déductibles	71 887 695
Intérêts d'emprunts	24 428 702
Revenu net	187 007 729
Soit par part en pleine jouissance	30,02
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	18 345 259
Soit par part en pleine jouissance	2,94

Revenu financier	En euros
Revenu	8 783 406
Soit par part en pleine jouissance	1,41
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,98

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	227 615 016
Réintégration	30 930 686
Déduction	(123 993 501)
Résultat fiscal	134 552 201

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	227 615 016
Réintégration	30 930 686
Déduction	(81 894 818)
Résultat fiscal	176 650 884

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2025 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
619,75	619,75

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		1 112 932,96						1 112 932,96[1]
Fournisseurs d'immobilisations							4 826 983,62	4 826 983,62[2]
Total à payer		**1 112 932,96**					**4 826 983,62**	**5 939 916,58**
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		2 620 486,20						2 620 486,20
Fournisseurs d'immobilisations							2 744 158,85	2 744 158,85
Total à payer		**2 620 486,20**					**2 744 158,85**	**5 364 645,05**

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

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

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Recettes immobilières quittancées	**165 724 323**	**108 004 896**	**273 729 220**
Loyers	163 732 936	108 004 896	271 737 832
Produits annexes	1 991 388		1 991 388
Charges locatives non quittancées	**(14 993 125)**	**(1 574 054)**	**(16 567 179)**
Charges sur locaux vacants	(9 238 960)	(1 070 816)	(10 309 776)
Charges non récupérables	(5 754 165)	(503 237)	(6 257 403)
Charges liées à l'activité immobilière	**(16 406 306)**	**(3 076 146)**	**(19 482 452)**
Charges de travaux	(9 134 139)	(3 255 570)	(12 389 709)
Contentieux	(2 717 745)	179 424	(2 538 321)
Autres charges immobilières	(4 554 422)		(4 554 422)
Résultat immobilier	**134 324 892**	**103 354 697**	**237 679 589**
Rémunération de la société de gestion	(17 544 933)	(9 628 173)	(27 173 106)
Honoraires des commissaires aux comptes	(140 967)	(310 073)	(451 040)
Honoraires des experts immobiliers	(342 564)	(486 230)	(828 794)
Honoraires divers	(142 030)	(844 126)	(986 157)
Informations aux associés et informations légales	(448 697)	(25 886)	(474 583)
Frais de conseils et d'assemblées	(87 086)	(521 733)	(608 819)
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(61 555)		(61 555)
Autres charges d'exploitation	(49 288)	(1 481 160)	(1 530 449)
Résultat d'exploitation	**(18 817 121)**	**(13 297 382)**	**(32 114 503)**
Intérêts des emprunts	(11 402 391)	(16 161 551)	(27 563 942)
Charges financières	(655 972)	(1 161 187)	(1 817 159)
Produits financiers	2 186 081	1 146 063	3 332 144
Résultat financier	**(9 872 283)**	**(16 176 675)**	**(26 048 957)**
Charges exceptionnelles	(677 566)	(97 118)	(774 684)
Produits exceptionnels	1 422 950	142 514	1 565 463
Résultat exceptionnel	**745 384**	**45 396**	**790 779**
Total	**106 380 873**	**73 926 035**	**180 306 908**

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

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

SUPPRESSION DU POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'AUTORISER LA MODIFICATION DES VALEURS DE RECONSTITUTION ET DE RÉALISATION DE LA SCPI EN COURS D'EXERCICE ET DE L'OBLIGATION DE SOUMETTRE LES VALEURS DE LA SCPI À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – ARRÊTÉ ET PUBLICATION DES VALEURS PAR LA SOCIÉTE DE GESTION

L'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a simplifié le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance.

Ainsi, ces valeurs sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

En conséquence, le paragraphe c) « Pouvoirs du conseil de surveillance » de l'article 19 et l'article 25 « Valeurs de la Société » des statuts de la société seraient rédigés comme suit :

« Article 19 : Conseil de Surveillance

(...)

c) Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion. A cet effet, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il s'abstient de tout acte de gestion. Il présente à l'assemblée générale annuelle un rapport sur l'exécution de sa mission et donne son avis sur les projets de résolutions présentés par la Société de Gestion. ~~En outre, il peut, en cours d'exercice, autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation, sur rapport motivé de la Société de Gestion.~~ »

« Article 25 : Valeurs de la Société

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale.

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

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

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

MODIFICATION DE LA LIMITE DANS LAQUELLE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PEUT ASSUMER DES DETTES, CONTRACTER DES EMPRUNTS ET PROCÉDER À DES ACQUISITIONS PAYABLES À TERME

Il vous est proposé de maintenir l'autorisation donnée à la société de gestion, au nom de la SCPI, d'assumer des dettes ou de procéder à des acquisitions payables à terme, et de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence aux 25 % maximum d'endettement bancaire.

En conséquence, le 4e alinéa de l'article 15 « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 15 : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI pour financer ses investissements.

(...) »

Corrélativement à la modification des statuts, il vous sera proposé de modifier la politique de recours au financement bancaire figurant dans la note d'information comme suit :

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI.

La SCPI peut faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,43 fois l'actif net, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX MODALITÉS DE RETRAIT

Actuellement, il est prévu que les demandes de retrait soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de pouvoir également envoyer ces demandes de retrait par courrier électronique.

En conséquence, le point 1 du paragraphe « Retrait » de l'article 8 des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du Capital

(...)

- Retrait

1. Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées. »

PRÉCISION APPORTÉE À LA COMMISSION DE GESTION

Afin de simplifier le schéma des frais, nous vous proposons de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

En conséquence, le paragraphe b) « Commission de gestion » de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion » serait rédigé comme suit :

« Article 17 : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

b) Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- *10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *10 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

PRÉCISION APPORTÉE AUX DISTRIBUTIONS DE RÉSERVES DE PLUS-VALUES

Afin d'harmoniser les statuts de votre SCPI avec la note d'information, nous vous proposons de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

En conséquence, l'article 26 « Répartition des résultats » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 26 : Répartition des résultats

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

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

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

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

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

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

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

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

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET AUX CONSULTATIONS ÉCRITES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 est venue réformer le droit applicable aux organismes de placement collectif afin notamment d'harmoniser, moderniser et simplifier le droit applicable aux sociétés d'investissement.

Ainsi, nous vous proposons de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur.

En conséquence, les paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article 22 « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article 22 : Assemblées Générales

(...)

5. Délibération – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires. »

MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Toujours dans le cadre de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, nous vous proposons de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et d'indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus.

Nous vous précisons que cette modification sera applicable à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

En conséquence, le paragraphe a) « Nomination – Révocation » de l'article 19 « Conseil de Surveillance » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 19 : Conseil de Surveillance

a) Nomination – Révocation

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

À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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

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

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification,

Les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

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

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

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

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

La société de gestion

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024 de la SCPI Épargne Foncière.

Nous tenons tout d'abord à vous préciser qu'à la suite de l'élection des membres du conseil de surveillance le 25 juin 2024, notre réunion du 30 septembre 2024 a notamment été consacrée à la nomination des membres du bureau. Ainsi, ont été élus Messieurs Jean- Luc BRONSART, Philippe Georges DESCHAMPS et François RINCHEVAL aux postes respectifs de Président, Secrétaire et Vice-Président du conseil de surveillance.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Épargne Foncière s'est élevée à 29 013 745 euros a été affectée en intégralité à la contrepartie des retraits d'associés sortants.

Le capital effectif, qui s'élevait à 953 092 998 euros en début d'année est demeuré inchangé au 31 décembre 2024. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 5 201 520 610 euros et 386 881 demandes de retrait de parts restaient en attente, soit 6,2 % du nombre de parts de la SCPI.

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

SITUATION DU PATRIMOINE

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

Nous avons ainsi été informés des 27 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 42 481 m², dont 8,5 % d'actifs vacants, pour un montant global de 146 972 404 euros.

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 92,7 % et 89,2 %.

Compte tenu de l'environnement de marché actuel, le conseil de surveillance adhère à la stratégie de la société de gestion d'une rotation active du patrimoine afin d'acquérir des actifs répondant aux critères ESG , d'entretenir et verdir le patrimoine existant et d'assurer la liquidité des associés.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Déterminée sur la base des valeurs d'expertise, la valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2024, à 4 270 327 727,77 euros, dont 3 034 482 509,26 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 1 235 845 218,51 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part est en baisse de 12,20 % et s'établit à 743,07 euros au 31 décembre 2024 contre 846,32 euros au 31 décembre 2023.

Le prix de part de la SCPI se situant désormais au-dessus de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution), la société de gestion a informé le conseil de surveillance de sa décision de repositionner le prix de part en bas de borne, à 670 euros à compter du 1er janvier 2025 contre 835 euros précédemment, soit une baisse de 19,8 % de son prix de souscription.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 3 mars 2025, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2024 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2024 de 188 275 690,29 euros, correspondant à un résultat par part de 30,22 euros.

Le dividende versé s'est élevé à 36,72 euros par part, dont un prélèvement sur le report à niveau de 1,52 euro par part et une distribution de réserves de plus-values de 4,98 euros par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,52 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 19,78 euros par part, soit 6,46 mois de distribution.

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

La société de gestion vous propose de :

- supprimer le pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- maintenir l'autorisation donnée à la société de gestion, au nom de la SCPI, d'assumer des dettes ou de procéder à des acquisitions payables à terme, et de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence aux 25 % maximum d'endettement bancaire ;
- simplifier le processus des demandes de retrait en permettant également de les envoyer par courrier électronique ;
- préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI ;
- préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur ;
- modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2025 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Dans un contexte économique adverse qui voit diminuer la valeur de notre patrimoine et de cette conséquence le prix de la part, le conseil de surveillance a constaté et salue le surcroit de travail réalisé par la société de gestion.

Il tient à lui exprimer sa pleine confiance en sa capacité à surmonter les défis actuels qui se présentent à nous.

Nous avons pleinement conscience des difficultés rencontrées et saluons la détermination et le professionnalisme dont l'équipe de gestion a fait preuve jusqu'à présent.

Convaincus de l'efficacité des mesures déjà mises en place, nous croyons fermement que les efforts continus et la vision stratégique de la société de gestion permettront de rétablir une trajectoire de croissance durable.

Ensemble, nous continuerons à œuvrer pour le succès et la pérennité de notre SCPI.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice 2024 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

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

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2024 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 953 092 998 euros et un bénéfice net de 188 275 690,29 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 188 275 690,29 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 132 670 490,87 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 320 946 181,16 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 197 720 076,84 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 123 226 104,32 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 4 355 355 054,67 euros, soit 699,17 euros par part ;
- valeur de réalisation : 3 846 330 087,08 euros, soit 617,45 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 4 628 885 721,66 euros, soit 743,07 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de doter le fonds de remboursement – Pouvoir à la société de gestion d'utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance,

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social ;
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

- décide d'ajouter les précisions ci-dessous relatives aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI :
  - les associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente depuis plus de trois mois recevront un courrier de la société de gestion dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
  - les associés disposeront alors d'un délai de trente jours, pour notifier à la société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;
  - en fonction du nombre de parts en attente de retrait, la société de gestion aura la faculté de plafonner, pour chaque associé, le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement ;
  - en cas de plafonnement du nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement, les associés disposeront alors d'un délai de soixante jours, pour notifier à la société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;

- lorsque l'ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
- en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé, dans les délais impartis, au courrier adressé par la société de gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement, son ordre de retrait sera maintenu dans l'ordre chronologique du registre des retraits.

· autorise la société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

· autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation de la prime d'émission au solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;

· et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à hauteur de 31 022 242,68 euros.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2024 à 2 554 721,00 euros, soit 0,90 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S., commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Suppression du pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale – Modification corrélative du paragraphe c) de l'article 19 et de l'article 25 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant et après avoir pris connaissance de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier qui dispose que les valeurs de la SCPI sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, décide en conséquence :

- de supprimer :
  - le pouvoir donné au conseil de surveillance de modifier les valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice ;
  - l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- de modifier par conséquent le paragraphe c) « Pouvoirs du conseil de surveillance » de l'article 19 et l'article 25 « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

Modification du paragraphe c) de l'article 19 des statuts

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 19 : Conseil de Surveillance

(...)

c) Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion. À cet effet, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il s'abstient de tout acte de gestion. Il présente à l'assemblée générale annuelle un rapport sur l'exécution de sa mission et donne son avis sur les projets de résolutions présentés par la Société de Gestion. En outre, il peut, en cours d'exercice, autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation, sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 19 : Conseil de Surveillance

(...)

c) Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion. À cet effet, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il s'abstient de tout acte de gestion. Il présente à l'assemblée générale annuelle un rapport sur l'exécution de sa mission et donne son avis sur les projets de résolutions présentés par la Société de Gestion. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 25 des statuts

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 25 : Valeurs de la Société

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale.

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

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

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 25 : Valeurs de la Société

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale.

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

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

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification de la politique de recours au financement bancaire et du 4e alinéa de l'article 15 des statuts - Modification corrélative du paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la note d'information

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin de maintenir à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et de supprimer la référence aux 25 % maximum d'endettement bancaire, et de modifier corrélativement le 4e alinéa de l'article 15 « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 15 : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, pour financer ses investissements.

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 15 : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI pour financer ses investissements.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » du point 3 « Objectif et politique d'investissement de la SCPI » situé dans la partie « Introduction » de la note d'information, sera rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

NOUVELLE RÉDACTION

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI.

La SCPI peut faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,43 fois l'actif net, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux modalités de retrait et modification corrélative du point 1 du paragraphe « Retrait » de l'article 8 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives aux modalités de retrait et de modifier par conséquent le point 1 « Modalités de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article 8 « Variabilité du Capital – Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du Capital » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du Capital

(...)

- Retrait

1. Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 8 : Variabilité du Capital – Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du Capital

(...)

- Retrait

1. Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée à la commission de gestion et modification corrélative du paragraphe b) « Commission de gestion » de l'article 17 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe b) « Commission de gestion » de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion » de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 17 : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

b) Commission de gestion

À titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, la Société de Gestion perçoit une commission égale à 10 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 17 : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

c) Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- *10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *10 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée aux distributions de réserves de plus-values et modification corrélative de l'article 26 « Répartition des résultats » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata et de modifier par conséquent l'article 26 « Répartition des résultats » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 26 : Répartition des résultats

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 26 : Répartition des résultats

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

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

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

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

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

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélative des paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article 22 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent conformément aux lois et règlementations en vigueur et de modifier corrélativement les paragraphes 5 « Délibération - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article 22 « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 22 : Assemblées Générales

(...)

5. Délibération – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

L'assemblée générale extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 22 : Assemblées Générales

(...)

5. Délibération - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe a) « Nomination – Révocation » de l'article 19 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide, conformément aux lois et règlementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et douze membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 et de modifier corrélativement le paragraphe a) « Nomination – Révocation » de l'article 19 « Conseil de Surveillance » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 19 : Conseil de Surveillance

a) Nomination – Révocation

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

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

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

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification,

Les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 19 : Conseil de Surveillance

a) Nomination – Révocation

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

À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

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

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification,

Les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**3 041 137 713,59**	**3 034 482 509,26**	**3 070 137 538,29**	**3 326 994 626,78**
Droits réels (bail emphytéotique)	2 857 435,98		2 857 435,98	
Amortissements droits réels	(362 891,28)		(289 528,38)	
Constructions sur sol d'autrui	93 354 939,00	82 720 000,00	93 354 939,00	89 750 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	(4 161 259,56)		(3 493 122,15)	
Terrains et constructions locatives	2 923 536 240,08	2 926 182 509,26	2 913 312 560,13	3 199 864 626,78
Immobilisations en cours	25 913 249,37	25 580 000,00	64 395 253,71	37 380 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(8 519 720,72)**	**(2 203 910,67)**	**(8 465 400,80)**	**(2 083 569,96)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(6 315 810,05)		(6 381 830,84)	
Provisions pour risques et charges	(2 203 910,67)	(2 203 910,67)	(2 083 569,96)	(2 083 569,96)
Titres financiers contrôlés	**1 744 530 791,82**	**1 235 845 218,51**	**1 713 517 496,79**	**1 506 686 013,08**
Immobilisations financières contrôlées	1 744 530 791,82	1 235 845 218,51	1 713 517 496,79	1 506 686 013,08
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**4 777 148 784,69**	**4 268 123 817,10**	**4 775 189 634,28**	**4 831 597 069,90**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation	**1 092 531,08**	**1 092 531,08**	**1 066 912,02**	**1 066 912,02**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	1 092 531,08	1 092 531,08	1 066 912,02	1 066 912,02
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**81 102 906,93**	**81 102 906,93**	**98 081 109,19**	**98 081 109,19**
Locataires et comptes rattachés	23 689 881,32	23 689 881,32	36 818 579,06	36 818 579,06
Provisions pour dépréciation des créances	(8 427 424,08)	(8 427 424,08)	(5 899 947,47)	(5 899 947,47)
Autres créances	65 840 449,69	65 840 449,69	67 162 477,60	67 162 477,60
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**13 799 185,99**	**13 799 185,99**	**3 800 395,66**	**3 800 395,66**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	13 799 185,99	13 799 185,99	3 800 395,66	3 800 395,66
Total III (Actifs d'exploitation)	**95 994 624,00**	**95 994 624,00**	**102 948 416,87**	**102 948 416,87**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(519 154 336,80)**	**(519 154 336,80)**	**(506 536 282,58)**	**(506 536 282,58)**
Dettes financières	(359 591 934,49)	(359 591 934,49)	(344 072 586,10)	(344 072 586,10)
Dettes d'exploitation	(32 223 035,25)	(32 223 035,25)	(38 927 159,81)	(38 927 159,81)
Dettes diverses	(127 339 367,06)	(127 339 367,06)	(123 536 536,67)	(123 536 536,67)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(519 154 336,80)**	**(519 154 336,80)**	**(506 536 282,58)**	**(506 536 282,58)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	183 765,91	183 765,91	206 918,24	206 918,24
Produits constatés d'avance	(267 061,08)	(267 061,08)		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	1 449 277,95	1 449 277,95	146 250,00	146 250,00
Total V (Comptes de régularisation)	**1 365 982,78**	**1 365 982,78**	**353 168,24**	**353 168,24**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**4 355 355 054,67**		**4 371 954 936,81**	
Valeur estimée du patrimoine		**3 846 330 087,08**		**4 428 362 372,43**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital	**953 092 998,00**			**953 092 998,00**
Capital souscrit	953 092 998,00			953 092 998,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**3 269 228 352,07**		**(8 480 340,02)**	**3 260 748 012,05**
Prime d'émission	2 251 735 165,25			2 251 735 165,25
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(335 998 037,70)		(8 480 340,02)	(344 478 377,72)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	1 504 013 224,12			1 504 013 224,12
Prélèvement sur prime de fusion	(150 521 999,60)			(150 521 999,60)
Écart de réévaluation	**22 004 704,57**		**(2 988 542,38)**	**19 016 162,19**
Écart de réévaluation	22 004 704,57		(2 988 542,38)	19 016 162,19
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(6 344 527,67)**		**4 313 386,81**	**(2 031 140,86)**
Réserves	**1 302 918,97**			**1 302 918,97**
Report à nouveau	**157 885 954,68**	**(25 215 463,81)**		**132 670 490,87**
Résultat de l'exercice	**(25 215 463,81)**	**25 215 463,81**	**(9 444 386,55)**	**(9 444 386,55)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	200 628 570,59	(200 628 570,59)	188 275 690,29	188 275 690,29
Acomptes sur distribution	(224 668 472,70)	224 668 472,70	(196 970 359,58)	(196 970 359,58)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(1 175 561,70)	1 175 561,70	(749 717,26)	(749 717,26)
Total général	**4 371 954 936,81**		**(16 599 882,14)**	**4 355 355 054,67**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Loyers	163 732 935,75	159 071 522,37
Charges facturées	49 277 232,27	48 880 599,27
Produits des participations contrôlées	81 894 817,61	82 350 882,01
Produits annexes	1 991 387,70	2 708 932,65
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**296 896 373,33**	**293 011 936,30**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	49 277 232,27	48 880 599,27
Travaux de gros entretiens	727 220,65	986 289,73
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 877 142,69	2 012 883,95
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5 660 687,89	2 727 321,77
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	24 163 819,39	17 696 847,26
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	**82 706 102,89**	**72 303 941,98**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**214 190 270,44**	**220 707 994,32**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	(1 186,76)	7 822 343,84
Reprises de provisions d'exploitation	6 048 458,48	3 538 727,30
Transfert de charges d'exploitation	7 126 662,65	18 818 298,09
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 008 732,98	1 209 494,85
Reprises de provisions pour autres créances		
Total I : Produits d'exploitation	**14 182 667,35**	**31 388 864,08**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	17 544 933,11	17 123 367,70
Charges d'exploitation de la société	625 561,46	446 259,04
Diverses charges d'exploitation	2 848 691,45	16 005 951,89
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 844 612,20	13 014 926,12
Dotations aux provisions d'exploitation	570 340,71	445 678,66
Dépréciations des créances douteuses	3 536 209,59	3 357 678,53
Total II : Charges d'exploitation	**30 970 348,52**	**50 393 861,94**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(16 787 681,17)**	**(19 004 997,86)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	2 186 080,89	2 625 379,86
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**2 186 080,89**	**2 625 379,86**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	11 411 644,09	5 015 147,63
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	646 719,39	423 800,71
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**12 058 363,48**	**5 438 948,34**
Résultat financier C = (I - II)	**(9 872 282,59)**	**(2 813 568,48)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	1 422 949,80	1 814 538,87
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**1 422 949,80**	**1 814 538,87**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	677 566,19	75 396,26
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**677 566,19**	**75 396,26**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**745 383,61**	**1 739 142,61**
Résultat net (A+B+C+D)	**188 275 690,29**	**200 628 570,59**

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société **BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029.** Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité **au 30 juin 2024,** dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; **au 31 décembre 2024** la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

Valeur vénale au 31 décembre 2024 des immeubles locatifs : 5 026 366 913,06 euros.

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

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2024, pour un montant total de 5 567 332,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 2 554 721,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 3 012 611,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au **31 décembre 2024**, la provision pour gros entretien s'élève à **6 315 810,05 euros.**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Il peut être prévu la constitution d'un fonds de remboursement

par l'assemblée générale. Ce fonds de remboursement, disponible à tout moment est comptabilisé dans la rubrique « valeurs de placement et disponibilité ».

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	2 160 480 330,06	2 118 690 409,26	2 171 672 050,80	2 380 355 718,86
Commerces	551 734 549,26	605 303 100,00	561 486 654,09	643 603 907,92
Hôtels, tourisme et loisirs	207 747 588,11	193 240 000,00	207 747 588,11	199 690 000,00
Logistique et locaux d'activités	25 772 789,36	26 290 000,00	25 677 684,15	26 405 000,00
Santé et éducation	69 489 207,43	65 379 000,00	39 158 307,43	39 560 000,00
Total	**3 015 224 464,22**	**3 008 902 509,26**	**3 005 742 284,58**	**3 289 614 626,78**
Immobilisations en cours				
Bureaux			25 032 013,77	
Commerces				
Hôtels, tourisme et loisirs	25 913 249,37	25 580 000,00	25 727 190,00	26 230 000,00
Logistique et locaux d'activités			13 636 049,94	11 150 000,00
Santé et éducation				
Total	**25 913 249,37**	**25 580 000,00**	**64 395 253,71**	**37 380 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**1 744 530 791,82**	**1 235 845 218,51**	**1 713 517 496,79**	**1 506 686 013,08**
Total général	**4 785 668 505,41**	**4 270 327 727,77**	**4 783 655 035,08**	**4 833 680 639,86**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers		
Immobilisation locatives au 31/12/2023		**3 070 137 538,29**
Solde droits réels au 31/12/2023		**2 857 435,98**
Solde droits réels au 31/12/2024		**2 857 435,98**
Solde amortissements droits réels au 31/12/2023		**(289 528,38)**
Amortissements droits réels	(73 362,90)	
Solde amortissements droits réels au 31/12/2024		**(362 891,28)**
Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2023		**93 354 939,00**
Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2024		**93 354 939,00**
Solde amortissements constructions sur sol d'autrui au 31/12/2023		**(3 493 122,15)**
Dotations de l'exercice	668 137,41	
Reprises de l'exercice		
Solde amortissements constructions sur sol d'autrui au 31/12/2024		**(4 161 259,56)**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023		**2 913 312 560,13**
Acquisitions		**72 060 330,49**
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	41 687 080,49	
BORDEAUX – Cours Journu Auber	30 330 900,00	
NICE – 52-54-60 avenue Gorbella	38 550,00	
CORMONTREUIL – 18 rue de la Sentelle	3 800,00	
Cessions		**(84 792 121,26)**
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE – 5 rue Louis-Jacques Daguerre	(25 540 000,00)	
PARIS – 73-75 rue la Condamine	(12 845 000,00)	
GRENOBLE – 3 avenue du Doyen Louis Weil	(6 007 985,58)	
PARIS – 57 rue d'Amsterdam	(5 684 537,38)	
PARIS – 9 rue de Téhéran	(4 367 665,00)	
MÉRIGNAC – 18 avenue de Pythagore	(3 872 593,98)	
PARIS – 4-4 bis rue Ventadour	(3 758 294,12)	
PARIS – 37-39 rue Saint-Sébastien	(3 163 317,00)	
NEUILLY-SUR-SEINE – 113 avenue Charles de Gaulle	(2 514 005,00)	
CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE – 275 avenue du Maréchal Foch	(2 422 867,66)	
DOL-DE-BRETAGNE – Rue de la Rouelle	(2 396 574,35)	
PARIS – 12 rue Lord Byron	(2 385 827,00)	
PARIS – 25 rue Francois 1er	(1 800 000,00)	
AIX-EN-PROVENCE – 105 avenue Pierre Duhem	(1 579 107,31)	
SAINT-DENIS – 71-73 rue de la République	(1 410 000,00)	
MÉRIGNAC – Avenue de Pythagore	(1 394 711,01)	
SAINT-HERBLAIN – 1109-1111 avenue Jacques Cartier	(1 254 082,00)	
NICE – 39 boulevard Dubouchage	(1 191 135,67)	
CHILLY-MAZARIN – 82 rue de Gravigny	(754 623,00)	
MONTPELLIER – 14 boulevard du Jeu de Paume	(381 123,00)	
PARIS – 87 rue La Boétie	(38 112,20)	
TENCE – 1 route de Sainte-Agrève	(30 560,00)	
Travaux de restructuration		**13 121 446,24**
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – 1 rue Stephenson	5 244 449,28	
ISSY-LES-MOULINEAUX – 2 rue Maurice Mallet	2 500 000,00	
CHARENTON LE PONT – 18 avenue Winston Churchill	955 383,00	
TOULOUSE – 21 boulevard de la Marquette	750 000,00	
GUYANCOURT – 8 boulevard des Chênes	622 500,00	
LYON – 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr	600 000,00	
PUTEAUX – 49-51 quai de Dion Bouton	545 000,00	
VILLEURBANNE – 35 et 37 rue Louis Guérin	467 500,00	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	395 878,26	

MARSEILLE – 8 rue Sainte-Barbe	390 000,00	
MONTPELLIER – 1025 rue Henri Becquerel	335 000,00	
MAISON-ALFORT – 4 rue Eugène Renault	310 000,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance	3 648,00	
PARIS – 15 rue de Musset	2 087,70	
Travaux de restructuration (cession)		**(1 572 899,88)**
PARIS – 4-4 bis rue Ventadour	(6 839,00)	
PARIS – 12 rue Lord Byron	(1 566 060,88)	
Travaux immobilisés		**3 693 021,78**
BLAGNAC – 4 rue du Groupe d'Or	2 663 943,80	
PUTEAUX – 49 – 51 quai de Dion Bouton	336 226,95	
LIMONEST – 300 allée des Hêtres	241 894,76	
ASNIÈRES-SUR-SEINE – 12 à 16 rue Sarah Bernhardt	117 363,46	
COURBEVOIE – 16-32 rue Henri Regnault	111 616,02	
VILLEURBANNE – 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat	86 849,57	
MONTPELLIER – 1025 rue Henri Becquerel	31 086,00	
LE MANS – 168 rue d'Arnage	16 574,00	
MARCQ-EN-BARŒUL – Parc d'affaires du Château Rouge	10 389,18	
PUTEAUX – 15 rue Jean Jaurès	8 427,48	
TOULOUSE – 21 boulevard de la Marquette	8 015,83	
LA PLAINE SAINT-DENIS – 13-15 avenue de la Métallurgie	7 448,92	
AIX-EN-PROVENCE – 455 rue André-Marie Ampère	7 331,65	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – 1 rue Stephenson	6 446,38	
PARIS – 25 rue de la Plaine	5 989,00	
LEVALLOIS-PERRET – 4 place du 8 mai 1945	4 934,67	
PARIS – 100-104 boulevard du Montparnasse	4 870,00	
LILLE – 16 rue de Tournai	4 750,00	
PARIS – 5 rue de Hanovre	4 550,00	
BALMA – 6 avenue Georges Pompidou	3 499,11	
MARLY – Rue des Roseaux	3 396,60	
NANTES – 3 à 9 mail Pablo Picasso	2 654,83	
PARIS – 7 ter cour des Petites Écuries	2 111,03	
LOGNES – 1-11 allée des Palombes	1 266,40	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance	801,44	
AIX-EN-PROVENCE – 970 rue René Descartes	584,70	
Travaux immobilisés (cession)		**(742 929,75)**
PARIS – 25 rue Francois 1er	(411 946,02)	
SAINT-DENIS – 71-73 rue de la République	(240 358,36)	
SAINT-JACQUES DE LA LANDE – 5 rue Louis-Jacques Daguerre	(57 429,69)	
PARIS – 9 rue de Téhéran	(18 721,90)	
SAINT-HERBLAIN – 1109-1111 avenue Jacques Cartier	(8 575,70)	
MÉRIGNAC – 18 avenue de Pythagore	(1 575,27)	
MÉRIGNAC – Avenue de Pythagore	(572,08)	
PARIS – 11 rue du Perche	(662,86)	
MASSY – 102 rue de Paris	(3 087,87)	
Renouvellements de climatisations existantes		**(33 518 711,75)**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**33 518 711,75**
Agencements, aménagements, installations		**13 010 232,73**
Nouveaux agencements	6 270 652,46	
Agencements, aménagements et installations en cours	14 468 512,70	
Cessions d'agencements de l'exercice	(1 307 265,28)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(6 421 667,15)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**(4 553 400,40)**
Dotations de l'exercice	(4 856 294,93)	
Reprises de l'exercice	302 894,53	
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024		**2 923 536 240,08**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2023		**64 395 253,71**
Acquisitions de VEFA		**186 059,37**
BOULOGNE-BILLANCOURT – 83-85 rue du Château	172 059,37	
NICE – Boulevard Pompidou / Route de Grenoble	14 000,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(38 668 063,71)**
BORDEAUX – Cours Journu Auber	(13 636 049,94)	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	(25 032 013,77)	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2024		**25 913 249,37**
Immobilisation locatives au 31/12/2024		**3 041 137 713,59**

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

Titres financiers contrôlés au 31/12/2023		**1 713 517 496,79**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023		**1 713 517 496,79**
Acquisitions		**32 964 700,56**
LF BOIS COLOMBES	6 931 675,55	
LF MAILLOT 2000	4 940 132,48	
LF JAZZ	4 292 175,30	
LF VALMY	3 304 942,20	
LF CARRÉ DAUMESNIL	3 263 198,90	
NEUILLY CRYSTAL PARK	2 043 371,59	
LF WELLCOME	1 754 048,79	
FRESH INVEST REAL ESTATE	1 736 733,01	
LF UK OFFICE	1 689 587,42	
LF CHÂTILLON	1 331 399,16	
LF OPEN	850 418,27	
LF NETHERLAND OFFICE	526 784,95	
LF PRISME	300 232,94	
Cessions		**(1 951 405,53)**
LF HYDE PARK	(1 951 405,53)	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024		**1 744 530 791,82**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2024		**1 744 530 791,82**

Actifs et passifs d'exploitation		
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023		**1 066 912,02**
Solde immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2023		**1 066 912,02**
Fonds de roulement versés aux syndics	111 049,06	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(85 430,00)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2024		**1 092 531,08**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024		**1 092 531,08**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF JAZZ	213 479	34 484 498,13	36 246 425,39	10 673 950,00	2 261 295,53	74,00 %	40 810 239,94
LF PANSIDE	176 439	26 750 658,01	33 716 874,35	8 821 950,00	(3 014 305,67)	74,00 %	37 402 265,29
LF MULTI BBQ	186 414	21 098 820,20	27 997 679,91	9 320 700,00	(1 818 597,64)	73,97 %	29 347 467,11
LF PRISME	265 704	62 729 860,83	68 938 717,96	13 285 200,00	(80 233,94)	74,00 %	60 606 244,58
LF CARRÉ DAUMESNIL	519 450	98 213 711,08	97 110 895,06	25 972 500,00	(2 518 910,56)	51,79 %	65 447 349,11
LF VOLUTO	157 980	30 299 350,92	24 999 582,86	7 899 000,00	(1 509 381,66)	85,00 %	33 584 409,69
LF PARIS NANTERRE	45 790	39 190 132,19	36 776 674,47	9 158 000,00	(1 293 204,00)	100,00 %	43 172 972,80
LF ORLÉANS	16 750	13 661 007,08	13 172 109,99	3 350 000,00	(499 401,24)	80,00 %	11 982 305,32
LF CITYSCOPE	1 856 542	142 222 751,13	144 341 238,82	37 130 840,00	(4 895 136,97)	64,00 %	122 983 131,77
LF BELLEVILLE	16 850	14 357 096,47	14 791 142,63	3 370 000,00	(708 412,03)	90,00 %	14 561 725,95
LF OPEN	59 349	44 415 315,28	20 533 043,88	11 291 850,00	(3 275 024,97)	55,00 %	30 024 059,05
LF ÉNERGIE +	1 008 481	88 334 171,47	115 294 501,21	10 084 810,00	(1 226 308,08)	39,30 %	64 442 340,21
LF SMART UP	255 610	41 001 539,85	41 374 849,10	25 561 000,00	(2 253 982,65)	50,00 %	42 878 130,11
LF MAILLOT 2000	107 705	66 348 565,13	38 884 589,68	7 551 900,00	(4 127 495,46)	26,00 %	25 235 988,80
LF GRAND LYON	305 408	140 638 339,28	124 083 636,47	30 540 800,00	(5 643 608,35)	25,00 %	38 501 670,19
LF BOIS COLOMBES	83 337	61 283 172,79	45 943 148,59	16 667 400,00	(3 448 694,94)	55,00 %	44 301 377,84
LF AXIALYS	162 090	45 009 524,43	22 680 569,19	16 209 000,00	(5 265 284,10)	28,00 %	23 706 691,12
LF VISION 17	59 740	52 422 855,20	43 615 442,83	11 948 000,00	(2 536 413,02)	60,00 %	34 114 159,98
LF VALMY	82 537	45 258 162,82	32 537 711,91	16 507 400,00	(4 286 319,15)	33,00 %	25 577 902,20
LF CHÂTILLON	62 264	44 147 109,99	27 577 795,03	12 452 800,00	(2 072 911,68)	20,00 %	12 381 586,44
LF FRANCE SANTÉ	42 448	37 857 474,64	36 948 200,50	8 489 600,00	(415 059,80)	4,01 %	1 705 558,20
LF GRAND PARIS SANTÉ	49 191	43 868 205,84	47 767 996,89	9 838 200,00	(563 446,54)	0,55 %	234 000,00
LF ALPHABET	117 631	79 627 900,81	66 447 897,28	23 526 200,00	(4 692 779,79)	27,00 %	31 717 800,00
LF WELLCOME	80 760	60 515 418,24	44 336 986,90	16 152 000,00	428 894,52	30,00 %	23 173 158,37
LF CAMPUS CYBER	253 068	207 603 889,21	160 655 963,64	50 613 600,00	(11 254 159,55)	56,00 %	142 352 468,50
LF HYDE PARK	70 141	63 026 938,37	56 999 153,79	14 028 200,00	(1 477 503,12)	65,00 %	45 822 794,47
LF OFFENBACH	252 905	181 945 960,52	206 423 923,18	50 581 000,00	(9 185 687,10)	30,99 %	102 853 459,10
LF GERMANY RETAIL	171 672	121 706 366,04	115 479 301,82	34 334 400,00	(4 372 524,70)	17,32 %	27 800 539,02
LF NETHERLANDS OFFICE	129 986	107 356 073,58	99 048 216,83	25 997 200,00	(2 271 814,02)	50,00 %	71 056 473,58
LF IRELAND OFFICE	77 117	48 126 456,49	41 651 378,04	15 423 400,00	(2 455 525,16)	50,77 %	37 137 734,71
LF GERMANY OFFICE 2	279 294	206 801 980,15	167 212 996,67	55 858 800,00	(10 224 289,52)	17,28 %	48 043 693,26
LF UK OFFICE	356 797	239 948 473,38	224 984 523,81	71 359 400,00	(2 257 359,54)	19,81 %	62 800 579,45
LA FRANÇAISE CROSSROADS	72 202	67 934 238,09	72 472 850,62	72 201 707,00	(6 199 160,88)	62,00 %	41 195 836,64
LF IMMO GÉNÉRATIONS	34 527	29 813 105,44	30 844 341,82	34 510 000,00	(519 569,39)	28,96 %	10 000 000,00
LF IMMO TOURISME	74 286	65 847 877,14	113 169 678,54	64 881 832,17	(2 117 832,17)	26,90 %	20 000 000,00
LF RÉSIDENCES SENIORS	155 137	158 864 744,35	153 690 433,46	153 254 344,14	(8 953 903,62)	12,59 %	20 000 000,00
FRESH INVEST REAL ESTATE	89 840	137 276 494,91	139 361 612,50	91 174 410,09	(5 910 799,49)	70,00 %	97 501 996,69
PARK AZUR	120 290	67 901 767,00	71 557 678,13	12 029 000,00	4 577 476,00	25,50 %	30 671 500,00
SCI ALLGÄU	68 300	54 091 392,23	75 079 990,65	6 830 000,00	(3 117 137,39)	26,00 %	18 054 811,45
LF MALAKOFF DANTON	76 667 216	73 279 988,00	72 578 447,20	7 666 722,00	8 357 008,60	21,00 %	25 746 231,29
SCI ISSY SHIFT	3 273 603	160 176 918,77	151 457 526,15	32 736 030,00	26 158 741,37	14,33 %	46 921 600,00
NEUILLY CRYSTAL PARK	268 444 960	136 634 123,61	114 845 204,95	26 844 495,95	29 385 644,58	5,09 %	13 184 539,59
LF MEMPHIS	102 056	143 879 637,28	101 738 023,50	20 411 200,00	(6 401 702,00)	25,00 %	25 494 000,00
Total							1 744 530 791,82

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

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros)	Compte à compte 2024[1] (euros)	Dotation 2024 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros)
Droits réels		289 528,38		73 362,90	362 891,28
Constructions sur sol d'autrui		3 493 122,15		668 137,41	4 161 259,56
Agencements, aménagements installations	5 ans	14 576 188,70	(302 894,53)	4 856 294,93	19 129 589,10

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2024 (euros)	Compte à compte 2024 (euros)	Dotation 2024 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		(1 186,76)		1 186,76	
Frais d'émission d'emprunts	146 250,00	1 551 031,67		(248 003,72)	1 449 277,95
Total	**146 250,00**	**1 549 844,91**		**(246 816,96)**	**1 449 277,95**

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2023 (euros)	Dotation 2024 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2024 (euros)
Pour gros entretien	6 381 830,84	5 660 687,89	5 598 458,48	128 250,20	6 315 810,05
Pour risques et charges	2 083 569,96	570 340,71	450 000,00		2 203 910,67
Pour créances douteuses	5 899 947,47	3 536 209,59	1 008 732,98		8 427 424,08
Total	**14 365 348,27**	**9 767 238,19**	**7 057 191,46**	**128 250,20**	**16 947 144,80**

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2023	**(22 004 704,57)**
Reprises de l'exercice	2 988 542,38
Total au 31/12/2024	(19 016 162,19)

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2023	200 628 570,59
Report à nouveau 2023	157 885 954,68
Total distribuable	358 514 525,27
Distribution 2023	225 844 034,40
Reconstitution du report à nouveau[1]	
Report à nouveau après affectation du résultat	132 670 490,87

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	9 527 383,63
Locataires et comptes rattachés	997 921,53
Autres dettes d'exploitation	14 065 058,97
Intérêts courus à payer	592 596,13
Total	**25 182 960,26**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	2 113 166,58
Autres créances d'exploitation	16 153 523,81
Intérêts courus à recevoir	1 670 392,50
Total	19 937 082,89

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	7 676 609,76
Locataires : factures à établir	2 113 166,58
Locataires : créances douteuses	13 900 104,98
Total	**23 689 881,32**

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
LF MALAKOFF DANTON	1 288 009,21
LA FRANÇAISE CROSSROADS	4 007 950,60
LF GERMANY RETAIL	1 308 384,00
LF GERMANY OFFICE 2	2 192 888,96
LF IMMO GÉNERATIONS	110 000,00
LF IRELAND OFFICE	1 382 778,00
LF NETHERLANDS OFFICE	1 780 266,74
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	3 212 758,85
LF RÉSIDENCE SENIORS	999 742,56
SCI ALLGÄU	1 572 293,32
LF BOIS COLOMBES	1 936 616,12
LF MULTI BBQ	2 950 931,60
LF CARRÉ DAUMESNIL	2 938 514,50
PARK AZUR	1 987 804,80
LF VOLUTO	2 171 356,11
LF ALPHABET	1 294 895,97
LF AXIALYS	1 495 435,75
LF BELLEVILLE	1 089 150,30
LF CAMPUS CYBER	6 422 705,08
LF CHÂTILLON	746 944,33
LF CITYSCOPE	5 750 829,92

Dividendes comptabilisés	
LF ÉNERGIE +	947 238,26
LF GRAND PARIS SANTÉ	22 450,50
LF HYDE PARK	2 370 915,28
LF OPEN	1 821 853,52
LF GRAND LYON	1 588 885,12
LF MAILLOT 2000	951 659,98
LF MEMPHIS	1 527 012,90
LF ORLÉANS	516 972,00
LF PANSIDE	2 999 078,05
LF PARIS NANTERRE	1 689 193,10
LF PRISME	343 917,98
LF FRANCE SANTÉ	112 429,92
SCI ISSY SHIFT	3 027 850,87
LF UK OFFICE	2 773 430,23
LF VALMY	1 446 218,79
LF VISION 17	2 118 738,84
LF WELLCOME	937 086,32
LF OFFENBACH	6 275 247,04
LF SMART'UP	3 190 012,80
LF IMMO TOURISME	594 369,39
Total	**81 894 817,61**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	75 548,00

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	646 719,39
Charges d'intérêts des comptes courants	11 402 391,19
Autres charges financières	9 252,90
Total	**12 058 363,48**

PRODUITS FINANCIERS

Placement de trésorerie	212 664,92
Revenus comptes courants SCI	420 583,39
Revenus des autres créances	1 552 832,58
Total	**2 186 080,89**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	665 271,92
Pénalités et amendes	54,50
Divers produits exceptionnels	12 204,66
Rompus	35,11
Total	**677 566,19**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités de retards de livraison Boulogne-Billancourt	818 183,00
Rémunérations co-gérants SCI	372 000,00
Indemnité perçue sur cession parcelle Lyon	105 500,00
Divers produits exceptionnels	33 031,07
Dégrèvement d'impôts	90 195,10
Indemnité assurance	4 009,64
Rompus	30,99
Total	**1 422 949,80**

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

STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	63 750,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	481 885,84
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	252 580,00

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du coût global TTC des travaux.	359 945,06
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	1 650 254,38
Commission d'acquisition	• 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).	(164 234,06)
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	17 544 933,11
Commission de souscription	7,50 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	2 176 031,06

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	24 609 645,19
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	1 364 446,95
Nantissements de parts sociales	151 762 282,28
Hypothèques	233 422 370,72

Dettes promoteurs hors bilan	
TOULOUSE – Résidence Odalys	622 800,00
NICE – Grand Angle	9 659 952,00
BOULOGNE-BILLANCOURT – Colonies	13 245 488,00
BORDEAUX – Ravezies	1 813 800,00

PROMESSE D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
EOLIA – 14 avenue des Olympiades – 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	Bureaux	10/12/2024	4 800 000,00
19 rue de Prony – 75017 PARIS	Bureaux	06/12/2024	5 300 000,00
10-20 rue Marceline Leloup – 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	Bureaux	19/12/2024	210 000,00
Le Détroit – Domaine de Pelus – Ilôt D3 – 19 avenue de Pythagore – 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	23/07/2024	1 450 000,00
CARREFOUR – 2 rue de la Bois Ramée – 28130 PIERRES	Commerces	29/07/2024	11 335 000,00
INTERMARCHÉ – 13 avenue de Longueuil – 78600 MAISONS-LAFFITTE	Commerces	24/07/2024	12 000 000,00

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	27 697 241,10
Entretien et réparations	2 999 932,14
Primes d'assurances	1 020 040,87
Frais d'actes et contentieux	11 514,25
Taxes bureaux	3 132 185,76
Taxes foncières	10 586 483,59
Taxes ordures ménagères	2 113 702,61
Autres taxes immobilières	316 782,23
Honoraires de gestion	1 399 349,72
Total	**49 277 232,27**

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	16 738 718,12
Commissions de gestion par transparence (filiales)	806 214,97
Commissions de gestion HT	**17 544 933,09**
Commissions de gestion soumises à TVA	
Prorata TVA non récupérable	
TVA NR commissions de gérance Espagne ou autre	
Commissions de gestion exonérées de TVA	
Total	**17 544 933,09**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	8 659 793,46
Loyer bail à construction	200 253,22
Assurances	191 795,81
Frais d'actes et contentieux non récupérable	429 656,37
Taxes bureaux non récupérable	844 574,34
Taxes foncières non récupérable	2 833 396,66
Taxes ordures ménagères non récupérable	384 743,76
Autres taxes	1 890 467,82
Honoraires de commercialisation et renégociation	2 933 566,39
Honoraires d'arbitrage	4 604 722,50
Honoraires d'acquisition	11 550,00
Honoraires décrets tertiaires	1 000,00
Honoraires divers	379 370,31
Honoraires de gestion non récupérable	485 175,26
Honoraires audit et dégrèvements impots	92 888,29
Honoraires audit assurance	215 310,73
Honoraires gestion techniques	5 554,47
Total	**24 163 819,39**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	75 548,00
Commission de souscription	2 176 031,06
Commission d'acquisition	(164 234,06)
Information des associés (bulletin trimestriel, rapport annuel, fiscalité ...)	332 420,25
Publications et annonces légales	116 276,59
Déplacements, missions, réceptions	23 015,54
Frais bancaires	37 810,51
Cotisation AMF	41 626,60
Taxes diverses – CVAE – CET	19 928,55
Pertes sur créances irrécouvrables	190 268,41
Total	**2 848 691,45**

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux								
39 boulevard Dubouchage 06000 NICE	01/01/2021	100,00 %		CA				1 191 135,67
400 promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	80,00 %	8 475	CA	33 720 000,00	294 287,63	34 014 287,63	33 900 314,05
Nice Space 4-6 rue des Grenouillères 06200 NICE	01/01/2002	100,00 %	4 402	CA	5 872 540,00	1 333 017,50	7 205 557,50	7 196 614,50
Business pôle 2 1047 route des Dolines 06560 VALBONNE	26/06/2020	100,00 %	3 906	CA	12 204 500,00	546 791,60	12 751 291,60	12 511 588,08
Étoile Ampère 455 rue André-Marie Ampère 13000 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2002	100,00 %	10 484	CA	13 122 405,60	6 023 018,83	19 145 424,43	19 138 092,78
Espace Colbert 8 rue Sainte-Barbe 13001 MARSEILLE	12/05/2006	100,00 %	3 175	CA	4 790 000,00	594 411,51	5 384 411,51	5 008 372,78
154 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/1999	100,00 %	172	CA	274 408,00		274 408,00	274 408,00
105 avenue Pierre Duhem 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00 %		CA				1 579 107,31
Ocres de l'Arbois - Bât. A et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00 %	2 846	CA	4 938 797,27		4 938 797,27	4 938 797,27
Horizon Sainte-Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00 %	2 732	CA	4 377 346,36	38 587,98	4 415 934,34	4 441 515,27
21 boulevard de la Marquette 31000 TOULOUSE	31/03/2023	100,00 %	11 539	CA	54 800 000,00	760 209,58	55 560 209,58	54 800 000,00
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	16/05/2017	50,00 %	3 939	CA	9 300 000,00	198 754,33	9 498 754,33	9 511 093,36
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	01/01/2021	30,00 %	1 760	CA	5 427 000,00		5 427 000,00	5 427 000,00
Saint-Ex 42 chemin de l'Espeissière 31300 TOULOUSE	13/12/2016	100,00 %	3 856	CA	11 008 000,00		11 008 000,00	11 008 000,00
Elipsys 8-10 rue des Trente-six Ponts 31400 TOULOUSE	28/07/2015	100,00 %	4 213	CA	15 449 000,00	245 641,71	15 694 641,71	15 694 641,71
Opalink 6-8 boulevard Florence Arthaud 31400 TOULOUSE	01/01/2021	100,00 %	4 928	CA	15 823 146,92	54 192,76	15 877 339,68	15 894 065,59
Antipolis 37 avenue Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	01/01/2021	100,00 %	2 371	CA	4 264 941,02	13 284,80	4 278 225,82	4 278 225,82
Galaxia 4 rue du Groupe d'Or 31700 BLAGNAC	19/09/2019	100,00 %	15 210	CA	46 180 800,00	8 248 679,85	54 429 479,85	47 132 262,50
Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	01/01/2021	100,00 %	2 082	CA	3 743 418,83	54 057,05	3 797 475,88	3 767 859,38
Le Ravezies 221 avenue Émile Counord 33000 BORDEAUX	01/01/2021	100,00 %	1 305	CA	2 799 958,89		2 799 958,89	2 799 958,89

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney 33000 BORDEAUX	15/06/2011	100,00 %	4 436	CA	12 639 155,00	4 073,60	12 643 228,60	12 644 247,00
Bassins à Flots - G3 37 rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX	23/10/2015	100,00 %	6 217	CA	15 959 000,00	(2 186 882,71)	13 772 117,29	14 042 608,81
Haut Lévèque - Bât. 27 28 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	01/01/2021	100,00 %	1 167	CA	1 567 962,02	44 784,56	1 612 746,58	1 612 746,58
Domaine de Pelus - Îlot D3 19 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	1 113	CA	1 488 487,35		1 488 487,35	1 488 487,35
Domaine de Pelus - Îlot D2 21 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %	779	CA	1 117 868,38	14 942,10	1 132 810,48	1 137 791,18
Axis Park - Bât. E5 Avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %		CA				1 395 283,09
Axis Park - Bât. D4 18 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %		CA				1 167 414,16
Axis Park - Bât. B2 18 avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00 %		CA				2 813 209,15
Parc Millénaire - Bât. 11, 13, 14 & 15 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	01/01/2021	100,00 %	4 518	CA	5 529 858,07	463 224,09	5 993 082,16	5 701 530,30
Parc du Millénaire - Bât. 24, 26, 28 & 33 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00 %	9 139	CA	20 879 963,00	1 172 233,77	22 052 196,77	21 031 864,40
Latitude 770 avenue Alfred Sauvy 34470 PÉROLS	01/01/2021	100,00 %	5 465	CA	9 290 082,11	285 465,37	9 575 547,48	9 345 293,68
Identity 2 5A à 5E rue de Châtillon 35000 RENNES	01/01/2021	100,00 %	7 887	CA	29 630 630,48	(87 724,28)	29 542 906,20	29 591 586,64
Matière Grise 5 rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	27/05/2016	100,00 %		CA				25 680 495,46
2 rue Claude Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	31/01/2020	100,00 %	8 109	CA	25 063 000,00		25 063 000,00	25 063 000,00
Le Grenat 3 avenue du Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	01/01/2021	100,00 %		CA				1 864 304,20
Le Grenat 3 avenue du Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	01/01/2012	100,00 %		CA				4 143 681,38
4 et 6 rue d'Erlon 44000 NANTES	01/01/2002	100,00 %	867	CA	1 036 653,00	282 874,57	1 319 527,57	1 036 653,00
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/2012	100,00 %	9 422	CA	28 382 213,33	51 852,22	28 434 065,55	28 382 213,33
Le Vendôme 17 boulevard de Berlin 44000 NANTES	01/01/2021	100,00 %	7 017	CA	24 625 257,25		24 625 257,25	24 625 257,25
La Tour d'Auvergne 22 rue de la Tour d'Auvergne 44200 NANTES	01/01/2002	100,00 %	1 550	CA	1 006 164,00	8 039,97	1 014 203,97	1 014 203,97
Parc Héliopolis - Bât.B5 1109-1111 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2021	100,00 %		CA				1 262 657,70
Le Franklin 1 rue Benjamin Franklin 44816 SAINT-HERBLAIN	01/01/2021	100,00 %	3 539	CA	7 753 919,43		7 753 919,43	7 753 919,43
Swam 101 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	14/11/2016	100,00 %	6 119	CA	32 856 261,00	175 721,85	33 031 982,85	32 920 248,50
Eurasanté 970-990 rue Eugène Avinée 59120 LOOS	01/01/2021	100,00 %	2 962	CA	7 768 964,38		7 768 964,38	7 768 964,38
Wood Park Parc d'affaires du Château rouge 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	01/01/2021	20,00 %	853	CA	2 803 170,56	10 389,18	2 813 559,74	2 803 170,56
Central Gare 16 rue de Tournai 59800 LILLE	01/01/2002	100,00 %	4 936	CA	7 226 083,00	2 887 063,92	10 113 146,92	9 757 223,92

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
Étoile du Rhin 26 à 30 avenue du Rhin 67000 STRASBOURG	17/01/2023	100,00 %	6 360	CA	20 789 000,00		20 789 000,00	20 789 000,00
Strate - École de Design Lyon 23 rue Paul Montrochet 69002 LYON	07/09/2021	100,00 %	2 191	CA	10 050 000,00	32 543,03	10 082 543,03	10 082 543,03
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	22,50 %	3 783	CA	16 607 500,00	267 703,44	16 875 203,44	16 786 859,13
Ô Saône 4 quai des Étroits 69005 LYON	28/05/2013	100,00 %	10 325	CA	25 349 109,14	654 572,95	26 003 682,09	25 549 316,82
Cap 9 31 rue Gorge de Loup 69009 LYON	28/12/2017	100,00 %	7 139	CA	20 815 000,00	279 408,66	21 094 408,66	21 180 591,15
Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr 69009 LYON	06/07/2018	100,00 %	9 508	CA	29 422 505,00	737 781,82	30 160 286,82	29 466 304,60
Le Bossuet 132 rue Bossuet 69009 LYON	31/07/2019	100,00 %	3 087	CA	22 512 000,00	(1 895 141,77)	20 616 858,23	21 011 796,72
Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	28/12/2017	100,00 %	13 042	CA	55 443 800,00	370 612,24	55 814 412,24	55 632 774,15
Le Kaly 15 avenue Albert Einstein 69100 VILLEURBANNE	14/10/2020	100,00 %	14 858	CA	66 517 872,00	554 112,44	67 071 984,44	67 404 634,18
Le Patio 35 et 37 rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	20/11/2020	100,00 %	12 760	CA	54 741 000,00	1 530 347,31	56 271 347,31	55 803 847,31
Parc du Sans Souci 300 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	14/06/2012	100,00 %	1 288	CA	2 631 000,00	303 599,83	2 934 599,83	2 676 330,47
4-4 bis rue Ventadour 75001 PARIS	01/01/1999	100,00 %		CA				4 197 411,65
5 rue de Hanovre 75002 PARIS	01/01/2002	100,00 %	730	CA	2 126 664,00	166 877,81	2 293 541,81	2 216 257,89
106 rue de Richelieu 75002 PARIS	01/01/2002	100,00 %	168	CA	530 000,00		530 000,00	530 000,00
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	01/01/2021	15,00 %	1 017	CA	14 236 500,00	888 480,24	15 124 980,24	15 135 288,43
11 rue du Perche 75003 PARIS	01/01/2002	100,00 %	302	CA	571 684,00	-662,86	571 021,14	571 684,00
17 place des Vosges 75004 PARIS	01/01/1999	100,00 %	68	CA	175 316,00		175 316,00	175 316,00
6 rue Casimir Delavigne 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 202	CA	4 980 700,00	84 781,87	5 065 481,87	5 133 493,69
118 rue de Vaugirard 75006 PARIS	01/01/2021	100,00 %	464	CA	3 366 334,41		3 366 334,41	3 366 334,41
38-40 rue de Bassano 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 214	CA	4 766 155,52	2 296 795,90	7 062 951,42	7 062 951,42
50 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 811	CA	13 735 969,69	1 089 780,86	14 825 750,55	14 550 650,38
39 rue Jean Goujon 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	201	CA	548 816,00		548 816,00	548 816,00
19 avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	257	CA	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
58 rue Pierre Charron 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	378	CA	1 364 419,00	186 160,81	1 550 579,81	1 625 352,54
36 avenue de Wagram 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	149	CA	653 900,00	7 282,55	661 182,55	690 472,79
32 avenue Marceau 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	363	CA	1 162 476,12		1 162 476,12	1 162 476,12

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
12 rue Lord Byron 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA				4 477 164,51
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA				3 662 253,90
70 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA	182 939,00	(60 603,61)	122 335,39	125 042,79
87 rue La Boétie 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA				38 112,20
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	14/12/1982	100,00 %		CA				749 983,77
14 bis rue Daru 75008 PARIS	06/06/1969	100,00 %	305	CA	1 250 082,00	95 114,16	1 345 196,16	1 345 196,16
25 rue François 1er 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %		CA				2 211 946,02
63 boulevard de Courcelles 75008 PARIS	01/01/2002	100,00 %	115	CA	450 000,00	46 701,98	496 701,98	515 413,53
88 rue de Courcelles 75008 PARIS	01/01/2021	100,00 %	201	CA	1 702 107,53	163 268,93	1 865 376,46	1 868 280,04
57 rue d'Amsterdam 75008 PARIS	01/01/2021	100,00 %		CA				5 684 537,38
30 rue de Trévise 75009 PARIS	01/01/2002	100,00 %	155	CA	541 194,00		541 194,00	541 194,00
7 ter cour des Petites Écuries 75010 PARIS	01/01/2002	100,00 %	330	CA	533 572,00	39 117,38	572 689,38	620 010,16
37-39 rue Saint-Sébastien 75011 PARIS	29/12/1969	100,00 %		CA				3 163 317,00
25 rue Servan 75011 PARIS	05/04/1977	100,00 %	513	CA	945 184,00		945 184,00	945 184,00
87 avenue Michel Bizot 75012 PARIS	01/01/1999	100,00 %	63	CA	152 449,00		152 449,00	152 449,00
58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/2002	100,00 %	766	CA	1 349 174,00	3 442,94	1 352 616,94	1 393 265,94
58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/2002	100,00 %	9 482	CA	15 535 112,41	603 331,27	16 138 443,68	16 015 437,35
46-52 rue Albert 75013 PARIS	18/12/1970	100,00 %	11 267	CA	23 161 639,00	2 004 776,15	25 166 415,15	25 268 977,29
Héron Building - 12e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	50,00 %	670	CA	5 027 752,32		5 027 752,32	5 027 752,32
12 rue Léonidas 75014 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 130	CA	2 698 348,00		2 698 348,00	2 698 348,00
Héron Building - RdC 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	100,00 %	54	CA	352 713,96		352 713,96	352 713,96
Héron Building - 11e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	100,00 %	587	CA	4 543 614,95		4 543 614,95	4 543 614,95
La Coupole 100-104 Boulevard du Montparnasse 75014 PARIS	30/01/2018	100,00 %	5 757	CA	57 000 000,00	9 505 423,66	66 505 423,66	66 733 112,03
Héron Building - 11e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	02/06/2021	100,00 %	545	CA	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00
47-51 rue d'Alleray 75015 PARIS	16/05/1969	100,00 %	394	CA	990 919,00		990 919,00	990 919,00
4 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	23/04/1970	100,00 %		CA	790 000,00		790 000,00	790 000,00
13 rue Miollis 75015 PARIS	01/01/2021	100,00 %	951	CA	6 329 984,16		6 329 984,16	6 329 984,16
Tour Montparnasse - 13e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	30/06/2008	100,00 %	1 739	CA	11 926 608,90	68 958,34	11 995 567,24	11 995 567,24
Le Print 6-6bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	26/12/2013	100,00 %	8 398	CA	52 448 351,54	391 343,36	52 839 694,90	52 912 008,16
49 avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	272	CA	853 715,00		853 715,00	853 715,00
116-120 rue de la Tour 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	306	CA	693 643,00		693 643,00	693 643,00
38 rue de l'Yvette 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	214	CA	426 857,00		426 857,00	426 857,00
53 rue Pergolèse 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	405	CA	1 227 215,00	110,09	1 227 325,09	1 228 444,29

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
15 rue de Musset 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	478	CA	1 257 704,00	2 206 682,11	3 464 386,11	3 462 298,41
9 rue Newton 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	453	CA	1 768 409,00	672 734,30	2 441 143,30	2 441 667,24
7-9 rue de Montevideo 75016 PARIS	01/01/1999	100,00 %	197	CA	726 325,76	41 379,93	767 705,69	782 764,19
99 avenue Mozart 75016 PARIS	03/10/1969	100,00 %	186	CA	747 000,00		747 000,00	747 000,00
27-29 rue Raffet 75016 PARIS	01/01/2002	100,00 %	653	CA	4 078 503,53	5 279,37	4 083 782,90	4 083 782,90
19 rue de Prony 75017 PARIS	01/01/2002	100,00 %	346	CA	1 646 449,00		1 646 449,00	1 646 449,00
178 rue de Courcelles 75017 PARIS	01/01/2002	100,00 %	285	CA	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
124 bis avenue de Villiers 75017 PARIS	01/01/2002	100,00 %	258	CA	868 959,00		868 959,00	868 959,00
Maillot 2000 - RdC et 1er étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	23/06/1976	100,00 %	274	CA	807 980,00	213 057,41	1 021 037,41	1 067 308,67
La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	01/01/2021	25,00 %		CA				12 863 844,93
Maillot 2000 - 4e, 5e et 7e ètages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	01/01/2021	15,00 %	443	CA	5 000 969,40	38 003,76	5 038 973,16	5 039 147,79
Maillot 2000 - 2e et 3e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	10/09/2020	100,00 %	2 142	CA	29 000 000,00	936 938,00	29 936 938,00	30 233 615,96
17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	01/01/2002	33,00 %	604	CA	1 194 819,00	3 490,35	1 198 309,35	1 198 309,35
199 rue Championnet 75018 PARIS	01/01/2021	67,00 %	2 586	CA	10 899 778,92	2 797 158,11	13 696 937,03	13 696 937,03
Le Gavroche 190 rue Championnet 75018 PARIS	25/07/2014	100,00 %	5 328	CA	30 461 000,00	8 723 645,54	39 184 645,54	39 184 645,54
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	01/01/2021	100,00 %	314	CA	1 694 228,86	5 989,00	1 700 217,86	1 694 228,86
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	01/01/2021	100,00 %	468	CA	2 314 653,88	156 962,92	2 471 616,80	2 510 473,70
5 bis rue Kepler 75116 PARIS	01/01/2002	100,00 %	343	CA	1 828 800,00	40 072,51	1 868 872,51	1 885 329,03
16 rue Kepler 75116 PARIS	01/01/2002	100,00 %	115	CA	449 725,00		449 725,00	449 725,00
23-27 rue Auguste Vacquerie 75116 PARIS	01/01/1999	100,00 %	535	CA	2 568 766,00	1 612,84	2 570 378,84	2 570 378,84
3 rue de Bassano 75116 PARIS	01/01/2002	100,00 %	224	CA	820 000,00		820 000,00	820 000,00
10-20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/2007	100,00 %	378	CA	952 301,00		952 301,00	952 301,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2021	67,00 %	1 345	CA	1 426 855,15		1 426 855,15	1 426 855,15
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2002	100,00 %	891	CA	1 531 852,51		1 531 852,51	1 531 852,51
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	30,00 %	2 131	CA	5 519 000,00	23 620,79	5 542 620,79	5 555 670,86
Station SQY (ex Stephenson) 1 rue Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/01/1999	47,00 %	9 086	CA	16 292 717,29	10 283 664,52	26 576 381,81	21 323 410,88
Le Proxima 3 8 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	28/03/2008	100,00 %	4 866	CA	19 696 000,00	622 500,00	20 318 500,00	19 696 000,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	15,00 %	2 040	CA	10 500 000,00	34 509,77	10 534 509,77	10 581 071,39
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %	9 078	CA	53 485 429,95	1 430 421,92	54 915 851,87	12 832 893,12
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	01/01/2021	10,00 %	1 914	CA	14 551 000,00		14 551 000,00	14 551 000,00
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	01/01/2021	12,50 %	2 256	CA	10 020 000,00	333 863,33	10 353 863,33	10 132 763,91
Le Métropole 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	15,00 %	222	CA	1 114 301,34	42 273,98	1 156 575,32	1 158 347,56
Parc du Jour et de la Nuit 101-103 boulevard Jean Jaurès 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2002	100,00 %	800	CA	2 705 970,00	882,51	2 706 852,51	2 710 872,19
164 bis rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00 %	574	CA	2 958 989,87	16 260,99	2 975 250,86	2 982 488,99
175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00 %	1 652	CA	9 270 248,95		9 270 248,95	9 270 248,95
Wanna 43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	15,00 %	1 019	CA	8 290 703,06	606 307,29	8 897 010,35	8 744 780,76
Édouard Vaillant 102-104 avenue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00 %	2 746	CA	16 981 417,23	321 271,01	17 302 688,24	17 417 381,41
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	60,00 %	2 845	CA	31 044 114,00	4 562,50	31 048 676,50	31 048 676,50
Link It 18 rue du Docteur Calmette 92110 CLICHY	23/05/2023	100,00 %	6 787	CA	58 070 000,00		58 070 000,00	58 070 000,00
Le Cassiopé 5 passage de l'Industrie 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2002	100,00 %	180	CA	358 255,00		358 255,00	358 255,00
Le Rubix 6-8 rue du 4 Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2002	100,00 %	2 112	CA	3 956 960,00	2 329 305,87	6 286 265,87	6 333 134,08
O'Mallet 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2021	100,00 %	4 683	CA	31 381 800,00	2 500 000,00	33 881 800,00	31 507 484,77
Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	50,00 %	5 081	CA	25 414 900,00	565 006,59	25 979 906,59	25 983 966,32
Bekome 2 rue Kléber 92300 LEVALLOIS-PERRET	22/07/2016	100,00 %	3 734	CA	32 149 430,57	(131 905,44)	32 017 525,13	32 033 141,57
Le Shine 62-70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2021	100,00 %	3 611	CA	35 690 448,13	66 063,12	35 756 511,25	35 667 966,76
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	62,00 %	9 215	CA	93 252 200,00	2 470 149,08	95 722 349,08	93 374 881,00
15 rue Pasteur 9 rue Maryse Hilsz 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2021	100,00 %	1 716	CA	15 683 315,44		15 683 315,44	15 683 315,44
Watt 16-32 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	5,00 %	549	CA	5 705 516,67	477 359,68	6 182 876,35	6 049 640,33
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	06/07/2015	45,00 %	10 563	CA	46 868 500,00	1 252 140,17	48 120 640,17	48 101 948,92
Tour Aviso - Bât. A 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/2014	100,00 %	10 848	CA	91 030 470,77	6 295 044,33	97 325 515,10	96 496 069,31
Aviso - Bât.C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX	27/04/2017	100,00 %	3 574	CA	20 986 197,50	580 889,69	21 567 087,19	21 644 932,53
Le Cap Lendit 1-7 place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00 %	2 953	CA	20 596 750,00		20 596 750,00	20 596 750,00
Plaine Espace 13-15 avenue de la Métallurgie 93200 SAINT-DENIS	16/09/2005	100,00 %	6 364	CA	18 726 551,90	5 260 219,37	23 986 771,27	23 855 904,48

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/2013	65,00 %	9 466	CA	50 557 781,94		50 557 781,94	50 557 781,94
57 rue Auguste Perret 94000 CRÉTEIL	01/01/2021	100,00 %	1 077	CA	1 056 844,00	53 154,58	1 109 998,58	1 112 026,60
Péripole 2 - 4e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2021	100,00 %	922	CA	2 386 274,74		2 386 274,74	2 386 274,74
Péripole 2 - 3e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2002	100,00 %	1 116	CA	1 447 000,00	486 614,42	1 933 614,42	1 941 728,97
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS- BOIS	24/10/2005	100,00 %	4 490	CA	12 658 200,00		12 658 200,00	12 658 200,00
Le Chanzy 18 Avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON-LE-PONT	03/09/2015	100,00 %	4 538	CA	23 183 853,58	1 585 234,56	24 769 088,14	23 571 806,97
7 avenue Gallieni 94250 GENTILLY	01/01/2002	100,00 %	3 452	CA	9 207 920,95	20 785,54	9 228 706,49	9 228 706,49
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISON-ALFORT	15/06/2010	100,00 %	8 545	CA	41 031 943,30	1 084 088,41	42 116 031,71	41 780 516,43
Zalando M1 Mühlenstraße 25 DE 13187 BERLIN	21/07/2017	100,00 %	14 512	CA	62 664 286,00		62 664 286,00	62 664 286,00
Total bureaux			**486 099**		**2 064 076 020,21**	**96 404 309,85**	**2 160 480 330,06**	**2 171 672 050,80**
Commerces								
Carrefour Market 16 avenue de Marboz 01000 BOURG-EN-BRESSE	01/01/2021	100,00 %	3 823	CA	5 121 369,13		5 121 369,13	5 121 369,13
Carrefour Market 275 Avenue du Maréchal Foch 01400 CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	01/01/2021	100,00 %		CA				2 422 867,66
Carrefour Market 9 avenue Émile Guillaumin 03160 BOURBON-L'ARCHAMBAULT	01/01/2021	100,00 %	4 292	CA	4 691 655,36		4 691 655,36	4 691 655,36
Centre Commercial Nice Le Ray 52-54-60 avenue Gorbella 06000 NICE	27/06/2018	100,00 %	5 745	CA	28 048 388,45		28 048 388,45	28 009 838,45
Roche Bobois 3 place Masséna 06000 NICE	05/10/2023	100,00 %	868	CA	8 731 400,75		8 731 400,75	8 731 400,75
Ubaldi Allée Hélène Boucher 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE	01/01/2021	100,00 %	590	CA	1 711 857,58		1 711 857,58	1 711 857,58
Carrefour Market 809 route de Nice - RN 7 06600 ANTIBES	01/01/1999	100,00 %	3 226	CA	1 638 827,00		1 638 827,00	1 638 827,00
Carrefour Market 43 route Nationale 08110 BLAGNY	01/01/2021	100,00 %	3 080	CA	3 527 693,45		3 527 693,45	3 527 693,45
Carrefour Market 38 avenue Général de Gaulle 10400 NOGENT-SUR-SEINE	01/01/2012	100,00 %	2 345	CA	2 229 844,10		2 229 844,10	2 229 844,10
Carrefour Market Saint-Charles 15 rue Louis Grobet 13001 MARSEILLE	17/05/2023	100,00 %	3 239	CA	12 600 000,00		12 600 000,00	12 600 000,00
Grand Frais Avenue des Peupliers 13920 SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	14/12/2016	100,00 %	1 928	CA	3 537 644,00		3 537 644,00	3 537 644,00
Carrefour Market 93 avenue du Général de Gaulle 18200 SAINT-AMAND-MONTROND	01/01/2021	100,00 %	5 552	CA	6 435 026,45		6 435 026,45	6 435 026,45

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
Carrefour Market Route du Pont de Paris 21190 CORPEAU	01/01/2021	100,00 %	3 189	CA	2 716 334,91	427 849,04	3 144 183,95	3 144 183,95
Carrefour Market 4 rue Buffon 21800 CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	01/01/2021	100,00 %	3 928	CA	4 033 455,71		4 033 455,71	4 033 455,71
Grand Frais Route de Bordeaux 24100 BERGERAC	14/12/2016	100,00 %	1 918	CA	3 621 270,00		3 621 270,00	3 621 270,00
StockOmani Place Charles Tellier 26000 VALENCE	01/01/2012	100,00 %	2 533	CA	3 937 261,00		3 937 261,00	3 937 261,00
Carrefour Market Route de Verneuil 27240 DAMVILLE	01/01/2021	100,00 %	2 393	CA	3 358 503,07		3 358 503,07	3 358 503,07
Carrefour Market 2 rue de la Bois Ramée 28130 PIERRES	01/01/2021	100,00 %	4 369	CA	4 360 717,38		4 360 717,38	4 360 717,38
Bershka 10 rue d'Alsace Lorraine 31100 TOULOUSE	07/06/2022	100,00 %	790	CA	11 900 000,00		11 900 000,00	11 900 000,00
Centre commercial 3 allée Fraixinet 31120 ROQUES	04/08/2022	50,00 %	6 238	CA	15 455 445,50		15 455 445,50	15 455 445,50
Centrakor 3 avenue des Palanques 31120 PORTET-SUR-GARONNE	04/08/2022	50,00 %	1 796	CA	4 028 553,00		4 028 553,00	4 028 553,00
Casino 1-3-5-7 avenue Saint-Exupéry 31400 TOULOUSE	01/01/2012	100,00 %	3 705	CA	8 643 429,24		8 643 429,24	8 675 967,08
Tommy Hilfiger 34-36 cours de l'Intendance 33000 BORDEAUX	28/02/2022	100,00 %	861	CA	10 000 000,00		10 000 000,00	10 000 000,00
Electro Dépôt 7 rue Louis de Funès 33140 VILLENAVE-D'ORNON	01/01/2012	100,00 %	6 262	CA	8 715 398,00	9 375,00	8 724 773,00	8 724 773,00
14 boulevard du Jeu de Paume 34000 MONTPELLIER	01/01/2002	100,00 %		CA				381 123,00
Carrefour Market Rue de la Rouelle 35120 DOL-DE-BRETAGNE	27/12/2011	100,00 %		CA				2 396 574,35
Carrefour Market RD 523 - Bois de Chalimbaud 38190 FROGES	27/12/2011	100,00 %	3 289	CA	5 109 582,67		5 109 582,67	5 109 582,67
Carrefour Market 12 avenue Henri Planchet 42340 VEAUCHE	27/12/2011	100,00 %	3 704	CA	3 281 852,69	375 967,68	3 657 820,37	3 657 820,37
Carrefour Market Avenue Jean Martouret 43120 MONISTROL-SUR-LOIRE	27/12/2011	100,00 %	3 325	CA	4 449 944,33		4 449 944,33	4 449 944,33
Carrefour Market 1 route de Sainte-Agrève 43190 TENCE	01/01/2021	100,00 %	2 121	CA	2 649 057,77		2 649 057,77	2 679 617,77
Intersport 3 place de Bretagne 44000 NANTES	19/05/2016	100,00 %	3 092	CA	9 670 000,00	170 950,82	9 840 950,82	9 670 000,00
Carrefour Market 17 rue Général Leclerc 45120 CHALETTE-SUR-LOING	01/01/2021	100,00 %	3 404	CA	3 513 654,00		3 513 654,00	3 513 654,00
791 rue de l'Europe 45200 AMILLY	01/01/2012	100,00 %	1 824	CA	2 188 456,55		2 188 456,55	2 188 456,55
Carrefour Market Rue de la Croix Poirier 45210 FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS	27/12/2011	100,00 %	2 675	CA	2 966 523,85	249 002,22	3 215 526,07	3 215 526,07
La Halle 88 rue Thomas Edison 45770 SARAN	01/01/2002	100,00 %	1 148	CA	647 908,00	280 915,47	928 823,47	672 267,98
Carrefour Market Les Quatre Vents 50140 MORTAIN-BOCAGE	01/01/2021	100,00 %	2 861	CA	3 346 631,46		3 346 631,46	3 346 631,46
Jour de Fête 18 rue de la Sentelle 51000 CORMONTREUIL	01/01/2002	100,00 %	1 468	CA	2 512 400,00		2 512 400,00	2 508 600,00
Avenue du Chêne Saint-Amand 52100 SAINT-DIZIER	01/01/2012	100,00 %	2 530	CA	2 899 658,88	4 200,00	2 903 858,88	2 903 858,88

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/2012	100,00 %	2 540	CA	2 862 571,23		2 862 571,23	2 862 571,23
Lidl 2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/2012	100,00 %	1 500	CA	1 896 826,78		1 896 826,78	1 896 826,78
Carrefour Market RN7 - Cosne Sud 58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE	01/01/2021	100,00 %	6 258	CA	8 601 352,96		8 601 352,96	8 601 352,96
Carrefour Market Boulevard des Résistants 59550 LANDRECIES	01/01/2021	100,00 %	3 043	CA	4 550 606,77		4 550 606,77	4 550 606,77
Conforama Rue Pierre et Marie Curie 60000 BEAUVAIS	01/01/2021	100,00 %	5 679	CA	8 338 456,06		8 338 456,06	8 338 456,06
Carrefour Market Rue des Aulnes 60390 AUNEUIL	01/01/2021	100,00 %	3 154	CA	3 376 229,26		3 376 229,26	3 376 229,26
Carrefour Market Route de Boulogne - D127 62240 DESVRES	27/12/2011	100,00 %	3 720	CA	3 594 853,90		3 594 853,90	3 594 853,90
Carrefour Market Rue du 11 Novembre 62400 ESSARS	01/01/2021	100,00 %	4 109	CA	5 009 743,88		5 009 743,88	5 009 743,88
Avenue du Pont Sans Pareil - N43 62610 BOIS-EN-ARDRES	27/12/2011	100,00 %	3 507	CA	2 515 989,85		2 515 989,85	2 515 989,85
Sephora 66 rue du Président Herriot 69002 LYON	01/01/2002	100,00 %	450	CA	525 000,00		525 000,00	525 000,00
Fitness Boutique 151 avenue Maréchal Saxe 69003 LYON	01/01/2002	100,00 %	249	CA	227 840,60		227 840,60	227 840,60
214 Grande rue de la Guillotière 69007 LYON	26/07/2007	100,00 %	838	CA	1 918 778,00		1 918 778,00	1 918 778,00
Grand Frais 76 rue de la République 69120 VAULX-EN-VELIN	01/01/2021	100,00 %	1 478	CA	3 168 524,56		3 168 524,56	3 168 524,56
Carrefour Market 168 rue d'Arnage 72000 LE MANS	27/12/2011	100,00 %	4 085	CA	4 888 927,70	1 116 301,92	6 005 229,62	5 988 655,62
Carrefour Market 1 route de Bonnetable 72000 LE MANS	01/01/2021	100,00 %	4 799	CA	6 699 123,23		6 699 123,23	6 699 123,23
12 rue de la Grande Truanderie 75001 PARIS	01/01/2002	100,00 %	95	CA	213 429,00		213 429,00	213 429,00
51 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/2002	100,00 %	115	CA	266 786,00		266 786,00	266 786,00
51-55-57 rue Saint-Denis 75001 PARIS	13/09/1984	100,00 %	387	CA	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
2 rue des Innocents 75001 PARIS	01/01/2012	100,00 %	580	CA	6 958 847,70	29 133,42	6 987 981,12	7 006 986,96
229 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/2012	100,00 %	117	CA	4 514 273,65		4 514 273,65	4 514 273,65
92-96 rue Montmartre 75002 PARIS	01/01/2012	100,00 %	365	CA	1 664 118,94		1 664 118,94	1 664 118,94
23 rue du Temple 75004 PARIS	01/01/2002	100,00 %	261	CA	571 684,00		571 684,00	571 684,00
81 rue Monge 75005 PARIS	01/01/2002	100,00 %	75	CA	320 000,00		320 000,00	320 000,00
61 rue de Rennes 75006 PARIS	01/01/2021	100,00 %	255	CA	6 632 111,09		6 632 111,09	6 632 111,09
121 boulevard du Montparnasse 75006 PARIS	01/01/2021	100,00 %	218	CA	2 749 907,72		2 749 907,72	2 749 907,72
89-93 boulevard Raspail 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	155	CA	1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
46 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/1999	100,00 %	95	CA	259 163,00		259 163,00	259 163,00
95 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	70	CA	500 000,00		500 000,00	500 000,00
55 rue de Rennes 75006 PARIS	11/10/2022	100,00 %	359	CA	15 325 683,00		15 325 683,00	15 325 683,00
Carrefour City 42-44 avenue de la Motte Piquet 75007 PARIS	01/01/2021	100,00 %	644	CA	4 349 521,21		4 349 521,21	4 349 521,21
41 rue de Lille 75007 PARIS	01/01/2021	100,00 %	374	CA	4 113 869,90		4 113 869,90	4 113 869,90
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00 %	710	CA	8 002 400,00		8 002 400,00	8 002 400,00
74 rue Saint-Dominique 75007 PARIS	14/06/2022	100,00 %	56	CA	1 866 957,00		1 866 957,00	1 866 957,00
39-41 rue d'Artois 75008 PARIS	07/03/1969	100,00 %	671	CA	2 096 174,00		2 096 174,00	2 096 174,00
16-18 rue des Taillandiers 75011 PARIS	25/04/1969	100,00 %	207	CA	198 184,00		198 184,00	198 184,00
91-93 rue du Faubourg Saint-Antoine 75011 PARIS	12/01/2016	100,00 %	687	CA	15 820 000,00		15 820 000,00	15 820 000,00
24 rue Beccaria 75012 PARIS	01/01/2002	100,00 %	557	CA	266 786,00		266 786,00	266 786,00
129-135 bis rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/2012	100,00 %	252	CA	3 052 657,96		3 052 657,96	3 052 657,96
84-92 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2012	100,00 %	447	CA	2 675 048,14		2 675 048,14	2 675 048,14
187 rue de Vaugirard 75015 PARIS	01/01/2021	100,00 %	40	CA	313 358,75		313 358,75	313 358,75
405 rue de Vaugirard 75015 PARIS	01/01/2002	100,00 %	818	CA	1 090 010,00		1 090 010,00	1 090 010,00
17 rue André Lefebvre 75015 PARIS	01/01/2002	100,00 %	208	CA	708 888,00		708 888,00	708 888,00
106-108 rue de Lourmel 75015 PARIS	01/01/1999	100,00 %	77	CA	228 674,00		228 674,00	228 674,00
8 rue Poussin 75016 PARIS	01/01/2021	100,00 %	88	CA	1 360 857,72		1 360 857,72	1 360 857,72
104 avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2021	100,00 %	204	CA	3 466 032,33		3 466 032,33	3 466 032,33
41-45 rue Galilée 75016 PARIS	25/04/1969	100,00 %	423	CA	1 722 674,00		1 722 674,00	1 722 674,00
114 bis rue Michel Ange 75016 PARIS	01/01/2021	100,00 %	377	CA	2 858 368,99		2 858 368,99	2 858 368,99
Maisons du Monde 29 avenue de Wagram 75017 PARIS	01/01/2012	100,00 %	1 117	CA	10 307 612,19		10 307 612,19	10 307 612,19
253-255 rue Marcadet 75018 PARIS	01/01/2021	100,00 %	458	CA	4 768 538,88		4 768 538,88	4 768 538,88
Aux Merveilleux de Fred 2 rue Lepic 75018 PARIS	14/06/2022	100,00 %	345	CA	6 700 000,00		6 700 000,00	6 700 000,00
Le Pavillon 5 rue Saint-Éleuthère 75018 PARIS	20/06/2023	100,00 %	863	CA	17 120 000,00		17 120 000,00	17 120 000,00
Picard 139 rue des Pyrénées 75020 PARIS	01/01/2021	100,00 %	783	CA	2 720 420,05		2 720 420,05	2 720 420,05
Monoprix 20 boulevard de Charonne 75020 PARIS	01/01/2002	100,00 %	8 305	CA	7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00
Résidence du Barrois 5 rue de Lagny 75020 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 091	CA	975 674,00		975 674,00	975 674,00
12-14 rue Gustave Courbet 75116 PARIS	01/01/2021	100,00 %	49	CA	724 553,44		724 553,44	724 553,44
Basic Fit 69-75 rue Saint-Sever 76100 ROUEN	01/01/2012	100,00 %	1 952	CA	5 113 382,86		5 113 382,86	5 113 382,86
Carrefour Market Route de la Gare 76750 BUCHY	01/01/2021	100,00 %	3 580	CA	6 861 994,29		6 861 994,29	6 861 994,29
Tissus des Ursules 9006 avenue de la Foulée 77100 NANTEUIL-LES-MEAUX	01/01/2012	100,00 %	1 036	CA	1 559 118,48		1 559 118,48	1 559 118,48

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
17 avenue James de Rothschild 77164 FERRIÈRES-EN-BRIE	01/01/2012	100,00 %	569	CA	691 736,69		691 736,69	691 736,69
1-11 allée des Palombes 77185 LOGNES	01/01/2012	33,00 %	4 673	CA	7 407 934,10	1 266,40	7 409 200,50	7 407 934,10
Autobacs Rue Jean Monnet 77410 CLAYE-SOUILLY	01/01/2012	100,00 %	3 462	CA	5 829 899,10		5 829 899,10	5 829 899,10
Val d'Europe Place de Toscane 77700 SERRIS	01/01/2012	100,00 %	2 396	CA	8 123 049,44	234,10	8 123 283,54	8 123 283,54
41 rue des États Généraux 78000 VERSAILLES	01/01/2002	100,00 %	555	CA	813 696,62		813 696,62	813 696,62
CC Les Portes de Chevreuses 76 route Nationale 10 78310 COIGNIÈRES	17/10/2013	100,00 %	11 246	CA	37 740 000,00		37 740 000,00	37 740 000,00
Casino 13 avenue de Longueuil 78600 MAISONS-LAFFITTE	01/01/2012	100,00 %	3 203	CA	8 715 560,03		8 715 560,03	8 743 706,52
2 place de l'Église 78620 L'ÉTANG-LA-VILLE	01/01/2002	100,00 %	902	CA	686 021,00		686 021,00	686 021,00
Avenue Pasteur 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/01/2021	100,00 %	3 646	CA	8 219 434,99		8 219 434,99	8 219 434,99
16 avenue Courtes Epluches 91100 VILLABÉ	01/01/2002	100,00 %	1 200	CA	1 181 480,00	5 598,40	1 187 078,40	1 187 078,40
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABÉ	01/01/2012	42,00 %	3 349	CA	3 582 153,12		3 582 153,12	3 582 153,12
Rue des 44 arpents 91100 VILLABÉ	01/01/2012	42,00 %	6 912	CA	12 132 916,40		12 132 916,40	12 132 916,40
3 rue Morvan 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	01/01/2012	100,00 %	3 497	CA	5 026 283,00		5 026 283,00	5 026 283,00
82 rue de Gravigny 91380 CHILLY-MAZARIN	01/01/2002	100,00 %		CA				754 623,00
7 bis avenue de l'Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/01/2002	100,00 %	944	CA	861 337,00	12 465,75	873 802,75	883 802,75
77 rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	01/01/2021	100,00 %	1 813	CA	4 264 960,88		4 264 960,88	4 264 960,88
113 Avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2021	100,00 %	494	CA	4 518 272,02		4 518 272,02	7 032 277,02
20 grand rue Charles de Gaulle 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	01/01/2021	100,00 %	208	CA	931 144,27		931 144,27	931 144,27
29 rue Jules Ferry 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	01/01/2012	100,00 %	4 877	CA	8 938 484,35		8 938 484,35	8 938 484,35
71-73 rue de la République 93200 SAINT-DENIS	30/06/2017	100,00 %		CA				1 650 358,36
14 rue Delteral 93310 LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	01/01/2021	100,00 %	1 853	CA	6 640 129,68		6 640 129,68	6 640 129,68
18 place Moreau David 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2002	100,00 %	441	CA	602 174,00	862,00	603 036,00	603 036,00
Total commerces			**232 125**		**549 050 427,04**	**2 684 122,22**	**551 734 549,26**	**561 486 654,09**
Hôtels, tourisme et loisirs								
The Babel Community 68 rue de la République 13002 MARSEILLE	16/12/2019	100,00 %	3 832	CA	20 035 000,00		20 035 000,00	20 035 000,00
Résidence Pierre & Vacances Presqu'Île de la Touques 14800 DEAUVILLE	01/01/2021	100,00 %	1 975	CA	15 067 104,41		15 067 104,41	15 067 104,41
Adagio Aparthotel 20-26 rue du Pont Saint-Pierre 31300 TOULOUSE	24/07/2019	100,00 %	3 839	CA	17 039 804,00		17 039 804,00	17 039 804,00
Les Silos 12 rue de Gironde 33300 BORDEAUX	30/12/2019	100,00 %	5 862	CA	20 022 399,99		20 022 399,99	20 022 399,99

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Hôtels, tourisme et loisirs (suite)								
Hôtel Léonor 4* 11 rue de la Nuée Bleue 67000 STRASBOURG	29/04/2020	100,00 %	6 669	CA	37 436 000,00		37 436 000,00	37 436 000,00
17 rue Mayet 75006 PARIS	01/01/2002	100,00 %	656	CA	830 847,00		830 847,00	830 847,00
Laz' Hôtel Spa Urbain 17 rue de Milan 75009 PARIS	29/12/2017	100,00 %	1 830	CA	21 760 000,00		21 760 000,00	21 760 000,00
Hôtel Bellune 35 boulevard Victor 75015 PARIS	29/07/2020	100,00 %	3 204	CA	42 060 000,00		42 060 000,00	42 060 000,00
Héliopolis 1-5 rue d'Heliopolis 75017 PARIS	17/09/2020	100,00 %	995	CA	11 615 281,00		11 615 281,00	11 615 281,00
Domaine Villages Nature Lieudit Les Cardinaux 77174 VILLENEUVE-LE-COMTE	01/01/2021	100,00 %	1 487	CA	7 369 652,97		7 369 652,97	7 369 652,97
Résidence Odalys 147 chemin des Canissons 83240 CAVALAIRE-SUR-MER	27/10/2017	100,00 %	4 325	CA	14 511 498,74		14 511 498,74	14 511 498,74
Total hôtels, tourisme et loisirs			**34 674**		**207 747 588,11**		**207 747 588,11**	**207 747 588,11**
Logistique et locaux d'activités								
Rue Henri Delattre 33520 BRUGES	01/01/2021	100,00 %	1 800	CA	1 524 902,37		1 524 902,37	1 524 902,37
5 chemin Saint-Raymond 33610 CESTAS	01/01/2021	100,00 %	8 218	CA	7 228 437,38		7 228 437,38	7 228 437,38
Rue des Roseaux 57151 MARLY	01/01/2021	100,00 %	4 710	CA	6 086 141,66	95 624,46	6 181 766,12	6 178 369,52
26 boulevard de Beaubourg 77183 CROISSY-BEAUBOURG	01/01/2021	100,00 %	3 211	CA	2 474 638,99	7 640,55	2 482 279,54	2 487 079,54
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	01/01/2021	50,00 %	6 150	CA	8 245 000,00	110 403,95	8 355 403,95	8 258 895,34
Total logistique et locaux d'activités			**24 088**		**25 559 120,40**	**213 668,96**	**25 772 789,36**	**25 677 684,15**
Santé et éducation								
Résidence Club Montsouris 18 bis-20 rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/2002	100,00 %	1 150	CA	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
Résidence Étudiante Twenty Campus 12 mail Pierre Potier 91190 GIF-SUR-YVETTE	10/12/2018	100,00 %	4 664	CA	19 284 000,00		19 284 000,00	19 284 000,00
Le Stratège 172-174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	65,00 %	3 421	CA	17 247 700,00	1 262 188,43	18 509 888,43	18 509 888,43
Confluence Cours Journu Auber 33300 BORDEAUX	25/01/2023	100,00 %	7 401	CA	30 330 900		30 330 900,00	
Total santé et éducation			**16 635**		**68 227 019,00**	**1 262 188,43**	**69 489 207,43**	**39 158 307,43**
Immobilisations en cours								
Grand Angle Résidence Odalys Boulevard Pompidou / Route de Grenoble 06200 NICE	25/06/2020	100,00 %	3 959	CA	14 442 790,00		14 442 790,00	14 428 790,00
Colonies Château 83-85 rue du Château 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	21/04/2022	100,00 %	2 186	CA	11 470 459,37		11 470 459,37	11 298 400,00
Confluence Cours Journu Auber 33300 BORDEAUX	25/01/2023	100,00 %		CA				13 636 049,94
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %		CA				25 032 013,77
Total immobilisations en cours			**6 144**		**25 913 249,37**		**25 913 249,37**	**64 395 253,71**
Total général			**799 765**		**2 940 573 424,13**	**100 564 289,46**	**3 041 137 713,59**	**3 070 137 538,29**

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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

SCI / autres sociétés à prépondérance immobilières	Quote-part détenue
LF ALPHABET	27,00 %
LF AXIALYS	28,00 %
LF BOIS COLOMBES	55,00 %
LF CAMPUS CYBER	56,00 %
LF CARRÉ DAUMESNIL	51,79 %
LF CHÂTILLON	20,00 %
LF CITYSCOPE	64,00 %
LF ÉNERGIE +	39,30 %
LF GERMANY OFFICE 2	17,28 %
LF GRAND LYON	25,00 %
LF IRELAND OFFICE	50,77 %
LF JAZZ	74,00 %
LF MAILLOT 2000	26,00 %
LF NETHERLANDS OFFICE	50,00 %
LF OFFENBACH	30,99 %
LF OPEN	55,00 %
LF PANSIDE	74,00 %
LF PRISME	74,00 %
LF SMART'UP	50,00 %
LF UK OFFICE	19,81 %
LF VALMY	33,00 %
LF VISION 17	60,00 %

SCI / autres sociétés à prépondérance immobilières	Quote-part détenue
LF VOLUTO	85,00 %
LF WELLCOME	30,00 %
SCI NEUILLY CRISTAL PARK	5,09 %
LF MALAKOFF DANTON	21,00 %
LF MEMPHIS	25,00 %
PARK AZUR	25,50 %
SCI ISSY SHIFT	14,33 %
LF BELLEVILLE	90,00 %
LF GERMANY RETAIL	17,32 %
LF MULTI BBQ	73,97 %
LF ORLÉANS	80,00 %
LF PARIS NANTERRE	100,00 %
LA FRANÇAISE CROSSROADS	62,00 %
FRESH INVEST REAL ESTATE	70,00 %
LF IMMO GÉNERATIONS	28,96 %
LF IMMO TOURISME	26,90 %
SCI ALLGÄU	26,00 %
LF FRANCE SANTÉ	4,01 %
LF GRAND PARIS SANTÉ	0,55 %
LF HYDE PARK	65,00 %
LF RÉSIDENCE SENIORS	12,59 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux								
Alphabet Rue des Messageries Rue de Bois de Colombes 92270 BOIS-COLOMBES	10/06/2022	100,00 %	20 033	CA	135 546 460,74		135 546 460,74	153 169 169,00
TOTAL SCI LF ALPHABET			**20 033**		**135 546 460,74**		**135 546 460,74**	**153 169 169,00**
Axialys 1 et 2 275-276 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324	CA	107 231 250,00		107 231 250,00	123 836 405,00
TOTAL SCI LF AXIALYS			**24 324**		**107 231 250,00**		**107 231 250,00**	**123 836 405,00**
Colombia 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	27/11/2019	100,00 %	10 144	CA	51 884 875,00		51 884 875,00	60 952 514,84
Cityzen B 9 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	03/12/2019	100,00 %	7 857	CA	46 483 000,00		46 483 000,00	56 071 985,16
TOTAL SCI LF BOIS COLOMBES			**18 001**		**98 367 875,00**		**98 367 875,00**	**117 024 500,00**
Tour Eria 5-7 rue Bellini - 54-58 rue Arago 92800 PUTEAUX	29/07/2022	100,00 %	26 447	CA	246 680 249,99		246 680 249,99	279 500 000,00
TOTAL SCI LF CAMPUS CYBER			**26 447**		**246 680 249,99**		**246 680 249,99**	**279 500 000,00**
Carré Daumesnil 48-56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590	CA	163 833 093,97		163 833 093,97	166 468 665,57
TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			**20 590**		**163 833 093,97**		**163 833 093,97**	**166 468 665,57**
Le Prisme 125 avenue de Paris 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00 %	15 400	CA	86 688 000,00		86 688 000,00	98 488 114,00
TOTAL SCI LF CHÂTILLON			**15 400**		**86 688 000,00**		**86 688 000,00**	**98 488 114,00**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	41 122	CA	145 522 723,96		145 522 723,96	149 029 659,75
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			**41 122**		**145 522 723,96**		**145 522 723,96**	**149 029 659,75**
Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219	CA	88 724 878,63		88 724 878,63	90 172 145,05
TOTAL SCI LF ÉNERGIE +			**14 219**		**88 724 878,63**		**88 724 878,63**	**90 172 145,05**
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 DE 20457 HAMBOURG	01/12/2017	100,00 %	19 972	CA	55 990 140,96		55 990 140,96	57 104 129,80
Steag Rüttenscheider Straße 1-3 DE 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506	CA	59 111 824,30		59 111 824,30	65 835 838,30
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 DE 80687 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763	CA	40 869 500,96		40 869 500,96	54 984 781,25
Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 981	CA	28 943 366,32		28 943 366,32	41 925 650,00
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 DE 28207 BRÊME	31/12/2021	100,00 %	14 437	CA	46 325 000,00		46 325 000,00	43 507 066,00
Hansastraße 33 DE 90441 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	4 846	CA	14 406 220,11		14 406 220,11	14 155 909,00
Suttner-Nobel-Allee 7 DE 44803 BOCHUM	23/06/2023	100,00 %	6 192	CA	21 873 250,00		21 873 250,00	21 578 456,00
TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2			**92 697**		**267 519 302,65**		**267 519 302,65**	**299 091 830,35**
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433	CA	49 177 309,50		49 177 309,50	49 819 471,29
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207	CA	50 501 092,93		50 501 092,93	52 276 367,56
Les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 237	CA	81 318 830,00		81 318 830,00	90 542 779,00
TOTAL SCI LF GRAND LYON			**37 877**		**180 997 232,43**		**180 997 232,43**	**192 638 617,85**
Charlemont Place 18-21 Charlemont Place IE D02 WV10 DUBLIN	18/09/2017	100,00 %	3 433	CA	33 936 733,00		33 936 733,00	35 166 418,73
World Rugby House IE D02 AE93 DUBLIN	10/01/2019	100,00 %	1 484	CA	10 912 467,00		10 912 467,00	12 721 206,27
TOTAL SCI LF IRELAND OFFICE			**4 917**		**44 849 200,00**		**44 849 200,00**	**47 887 625,00**
Le Jazz 27-31 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 468	CA	62 473 634,20		62 473 634,20	58 590 339,01
TOTAL SCI LF JAZZ			**7 468**		**62 473 634,20**		**62 473 634,20**	**58 590 339,01**
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 573	CA	112 778 099,00		112 778 099,00	135 310 250,84
TOTAL SCI LF MAILLOT 2000			**7 573**		**112 778 099,00**		**112 778 099,00**	**135 310 250,84**
Hollandia Oosterdoksstraat 114 NL 1017 KE-AMSTERDAM	01/12/2016	100,00 %	9 947	CA	60 828 566,55		60 828 566,55	59 778 280,65
Baxter Building Muiderstraat 1-9 NL 1017 KE-AMSTERDAM	28/06/2019	100,00 %	2 731	CA	21 195 254,77		21 195 254,77	21 033 815,00
Danzigerkade 16 NL 1013 AP-AMSTERDAM	10/08/2020	100,00 %	6 813	CA	35 959 730,39		35 959 730,39	25 862 483,08
Anna van Saksenlaan 71 NL 259 -AA-DEN-HAAG	22/12/2020	100,00 %	9 324	CA	35 624 286,67		35 624 286,67	35 123 379,00
Koivistokade 60-82 NL 1076 EL-AMSTERDAM	23/12/2021	100,00 %	4 811	CA	24 959 474,96		24 959 474,96	17 181 975,22
TOTAL SCI LF NETHERLANDS OFFICE			**33 626**		**178 567 313,34**		**178 567 313,34**	**158 979 932,95**
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	18/02/2015	100,00 %		CA				16 563 979,12
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	14 471	CA	35 826 674,01		35 826 674,01	36 793 967,65
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	9 453	CA	38 072 983,88		38 072 983,88	34 898 365,09
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 897	CA	19 093 801,95		19 093 801,95	18 681 005,80

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
72 West Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 838	CA	14 455 048,37		14 455 048,37	14 972 040,13
2 Towers 51 Leipziger Straße 51 DE 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 739	CA	69 891 160,04		69 891 160,04	71 018 351,05
Porticon Presselstraße 17 DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %		CA				23 266 017,44
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 852	CA	25 911 600,00		25 911 600,00	30 052 450,99
Lumincon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270	CA	31 626 075,00		31 626 075,00	65 535 334,16
TOTAL SCI LF OFFENBACH			**87 520**		**234 877 343,25**		**234 877 343,25**	**311 781 511,43**
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381	CA	67 284 250,00		74 012 675,00	94 094 750,00
TOTAL SCI LF OPEN			**9 381**		**67 284 250,00**		**74 012 675,00**	**94 094 750,00**
Panside (Dockside et Panorama Seine) 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 033	CA	69 828 584,93		69 828 584,93	71 461 235,58
TOTAL SCI LF PANSIDE			**10 033**		**69 828 584,93**		**69 828 584,93**	**71 461 235,58**
Areine 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 358	CA	62 410 434,68		62 410 434,68	62 470 693,65
TOTAL SCI LF PRISME			**10 358**		**62 410 434,68**		**62 410 434,68**	**62 470 693,65**
Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215	CA	128 249 391,16		128 249 391,16	133 196 440,47
TOTAL SCI LF SMART'UP			**23 215**		**128 249 391,16**		**128 249 391,16**	**133 196 440,47**
90 Bartholomew close Londres EC1 GB EC1A 7BN LONDRES	28/04/2020	100,00 %	2 873	CA	43 686 412,88		43 686 412,88	40 642 427,61
17/18 Haywards Place GB EC1R 0EQ LONDRES	10/07/2020	100,00 %	1 024	CA	13 411 431,91		13 411 431,91	12 921 892,20
2 semple Street GB EH3 8BL ÉDIMBOURG	13/10/2021	100,00 %	4 218	CA	26 770 617,68		26 770 617,68	25 597 653,12
Glibert House 39 Corn Street GB BS0 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	1 178	CA	6 533 015,27		6 533 015,27	6 153 282,00
41 Corn Street 2 Semple Street GB BS0 1ZZ BRISTOL	04/02/2022	100,00 %	2 301	CA	13 488 141,30		13 488 141,30	13 537 220,40
111 Cannon Street GB E1 4SE LONDRES	31/05/2022	100,00 %	1 706	CA	26 362 189,98		26 362 189,98	25 228 456,24
101 Barbirolli Square GB M2 3BG MANCHESTER	20/12/2022	100,00 %	8 614	CA	44 618 120,82		44 618 120,82	46 764 943,24
10 Ebury Bridge Road GB NW6 3AA LONDON	16/10/2023	100,00 %	5 815	CA	65 606 863,90		65 606 863,90	67 245 324,10
TOTAL SCI LF UK OFFICE			**27 728**		**240 476 793,74**		**240 476 793,74**	**238 091 198,91**
Le Valmy 24/42 rue de Valmy 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	08/03/2021	100,00 %	16 840	CA	86 248 825,00		86 248 825,00	102 361 311,49
TOTAL SCI LF VALMY			**16 840**		**86 248 825,00**		**86 248 825,00**	**102 361 311,49**
Vision 17 5-19 boulevard du Fort de Vaux 75017 PARIS	06/03/2020	100,00 %	10 097	CA	102 354 809,97		102 354 809,97	113 089 999,96
TOTAL SCI LF VISION 17			**10 097**		**102 354 809,97**		**102 354 809,97**	**113 089 999,96**
Le Voluto 89-91 avenue Jean Jaurès 92120 MONTROUGE	22/12/2016	100,00 %	8 982	CA	57 996 250,00		57 996 250,00	61 074 654,32
TOTAL SCI LF VOLUTO			**8 982**		**57 996 250,00**		**57 996 250,00**	**61 074 654,32**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
Le Wellcome 172 et 174 boulevard Camélinat 8 à 16 rue Paul Vaillant Couturier 92240 MALAKOFF	12/07/2022	100,00 %	14 257	CA	87 412 073,00		87 412 073,00	101 452 012,88
TOTAL SCI LF WELLCOME			**14 257**		**87 412 073,00**		**87 412 073,00**	**101 452 012,88**
Neuilly Crystal Park 62 à 64 bis boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	30/07/2019	100,00 %	44 004	CA	604 893 000,00		604 893 000,00	642 504 000,00
TOTAL SCI NEUILLY CRYSTAL PARK			**44 004**		**604 893 000,00**		**604 893 000,00**	**642 504 000,00**
55 boulevard Charles-de-Gaulle 92240 MALAKOFF	21/07/2020	100,00 %	22 883	CA	147 000 000,00		147 000 000,00	161 600 000,00
TOTAL SCI LF MALAKOFF DANTON			**22 883**		**147 000 000,00**		**147 000 000,00**	**161 600 000,00**
Memphis 111 avenue de France 75013 PARIS	12/12/2023	100,00 %	14 415	CA	138 393 968,00		138 393 968,00	136 804 461,15
TOTAL SCI LF MEMPHIS			**14 415**		**138 393 968,00**		**138 393 968,00**	**136 804 461,15**
Park Azur - Bât. A 97-105 avenue Pierre Brossolette 92120 MONTROUGE	17/12/2019	100,00 %	24 160	CA	143 900 000,00		143 900 000,00	157 400 000,00
TOTAL SCI PARK AZUR			**24 160**		**143 900 000,00**		**143 900 000,00**	**157 400 000,00**
Le Shift 25-45 rue du Colonel-Pierre-Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00 %	47 213	CA	515 420 000,00		515 420 000,00	515 420 000,00
TOTAL SCI ISSY SHIFT			**47 213**		**515 420 000,00**		**515 420 000,00**	**515 420 000,00**
Commerces								
133 rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00 %	4 486	CA	28 913 850,21		28 913 850,21	29 287 039,53
Total SCI LF BELLEVILLE			**4 486**		**28 913 850,21**		**28 913 850,21**	**29 287 039,53**
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 DE 28207 BRÊME	01/08/2019	100,00 %	5 771	CA	15 783 018,81		15 783 018,81	22 964 626,99
Primavera Breite 51 Straße 47-53 DE 23552 LÜBECK	15/11/2016	100,00 %	6 018	CA	27 052 707,27		27 052 707,27	27 121 790,02
Kaufland Schwabenheimer Weg 5 DE 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00 %	15 400	CA	34 562 947,11		34 562 947,11	35 576 144,79
Real Emil-Kemmer-Straße 2 DE 96103 HALLSTADT	24/08/2018	100,00 %	11 590	CA	23 287 637,48		23 287 637,48	23 572 328,65
QuartierWest Altendorfer Straße 220 DE 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00 %	11 776	CA	28 218 718,82		28 218 718,82	29 043 912,53
Venloer Straße 310-316 DE 50441 COLOGNE	18/12/2020	100,00 %	4 190	CA	17 978 237,68		17 978 237,68	18 305 522,02
Total SCI LF GERMANY RETAIL			**54 744**		**146 883 267,17**		**146 883 267,17**	**156 584 325,00**
Buffalo Grill Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483	CA	1 535 358,73		1 535 358,73	1 614 163,41
Buffalo Grill 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	471	CA	1 303 691,47		1 303 691,47	1 378 077,45
Buffalo Grill 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ÎSLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	644	CA	1 413 834,34		1 413 834,34	1 494 504,86
Buffalo Grill ZAC Maison Neuve 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	635	CA	1 735 297,80		1 735 297,80	1 834 310,37
Buffalo Grill Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630	CA	1 267 833,09		1 267 833,09	1 340 172,65
Buffalo Grill Chemin des Malettes 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	516	CA	1 924 200,00		1 924 200,00	1 977 650,00
Buffalo Grill Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574	CA	1 354 279,66		1 354 279,66	1 431 552,15
Buffalo Grill Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	635	CA	1 797 798,67		1 797 798,67	1 890 074,00

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
Buffalo Grill Rue de Kerelisa 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574	CA	1 383 096,71		1 383 096,71	1 462 013,41
Buffalo Grill Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	543	CA	1 209 557,78		1 209 557,78	1 278 572,70
Buffalo Grill Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705	CA	1 335 709,87		1 335 709,87	1 411 922,75
Buffalo Grill Au Bon Secours - RN 9 - Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494	CA	1 664 916,46		1 664 916,46	1 750 371,37
Buffalo Grill 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483	CA	1 334 429,21		1 334 429,21	1 410 569,01
Buffalo Grill 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629	CA	2 437 319,95		2 437 319,95	2 619 049,95
Buffalo Grill Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621	CA	1 485 909,93		1 485 909,93	1 763 849,93
Buffalo Grill 43 rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	524	CA	2 151 036,21		2 151 036,21	2 233 476,80
Buffalo Grill Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	510	CA	911 485,03		911 485,03	961 870,89
Buffalo Grill 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	515	CA	1 594 052,08		1 594 052,08	1 657 757,83
Buffalo Grill Zone Commerciale de la Lézarde 76290 MONTIVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542	CA	2 274 744,29		2 274 744,29	2 259 358,27
Buffalo Grill 195 Chemin des Petits Rougiers - 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	539	CA	1 613 616,31		1 613 616,31	1 706 007,83
Buffalo Grill Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	623	CA	2 520 875,02		2 520 875,02	2 710 025,99
Buffalo Grill Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	555	CA	2 242 754,77		2 242 754,77	2 415 872,90
Buffalo Grill 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	516	CA	2 437 673,96		2 437 673,96	2 563 044,04
Buffalo Grill Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360	CA	1 205 920,48		1 205 920,48	1 273 768,86
Buffalo Grill 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	512	CA	2 075 342,25		2 075 342,25	2 160 005,41
Buffalo Grill 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606	CA	1 544 715,28		1 544 715,28	1 610 337,44
Buffalo Grill Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562	CA	1 310 724,31		1 310 724,31	1 321 067,46
Buffalo Grill 2 allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	534	CA	1 828 727,33		1 828 727,33	1 913 500,13
Total SCI LF MULTI BBQ			**15 533**		**46 894 900,99**		**46 894 900,99**	**49 442 947,86**
Rue des Halles 45000 ORLÉANS	29/06/2017	100,00 %	3 524	CA	13 031 732,52		13 031 732,52	13 321 544,00
Total SCI LF ORLÉANS			**3 524**		**13 031 732,52**		**13 031 732,52**	**13 321 544,00**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
Casino 107 avenue de la Bourdonnais 75007 PARIS	20/12/2016	100,00 %	767	CA	4 070 938,24		4 070 938,24	4 116 219,25
Casino 116 rue de la Tour 75016 PARIS	20/12/2016	100,00 %	1 226	CA	9 609 854,47		9 609 854,47	9 733 562,97
Casino 20 rue du Chemin Vert 75011 PARIS	20/12/2016	100,00 %	1 490	CA	9 191 269,88		9 191 269,88	9 309 495,79
Lidl 461 boulevard des Provinces Françaises 92000 NANTERRE	20/12/2016	100,00 %	4 309	CA	15 823 985,06		15 823 985,06	16 466 366,46
Total SCI LF PARIS NANTERRE			**7 792**		**38 696 047,65**		**38 696 047,65**	**39 625 644,47**
Centre Commercial Toison d'Or 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	5 004	CA	37 851 780,79		37 851 780,79	38 990 818,71
Centre Commercial Alma 35000 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 117	CA	35 075 345,43		35 075 345,43	35 733 646,58
Centre Commercial Confluence 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	5 338	CA	28 949 261,29		28 949 261,29	29 904 247,12
Centre Commercial So Ouest 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 100	CA	21 483 966,50		21 483 966,50	22 229 608,92
Centre commercial Aéroville 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 412	CA	19 035 357,06		19 035 357,06	20 141 749,88
Total OPCI LA FRANÇAISE CROSSROADS			**27 971**		**142 395 711,07**		**142 395 711,07**	**147 000 071,21**
Grand Frais 70 allée de Szentendre 13300 SALON-DE-PROVENCE	16/12/2022	100,00 %	2 006	CA	6 014 591,59		6 014 591,59	6 272 895,00
Grand Frais 571 - 661 route du Forez 07430 DAVEZIEUX	16/12/2022	100,00 %	2 202	CA	4 027 697,40		4 027 697,40	4 079 008,95
Grand Frais 46 bis route nationale 6 89000 PERRIGNY	16/12/2022	100,00 %	1 957	CA	2 878 489,25		2 878 489,25	2 839 922,73
Grand Frais Lieudit Charmelot et Bequerot 90160 BESSONCOURT	16/12/2022	100,00 %	1 821	CA	3 267 667,20		3 267 667,20	3 316 046,59
Grand Frais 172-201 rue des sources 25480 ÉCOLE-VALENTIN	16/12/2022	100,00 %	1 867	CA	3 553 184,75		3 553 184,75	3 774 139,90
Grand Frais 420 - 422 - 424 rue Jean Joseph Lenoir 62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE	16/12/2022	100,00 %	2 022	CA	3 026 977,66		3 026 977,66	3 153 367,64
Grand Frais 21 B route de la Charité 18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY	16/12/2022	100,00 %	1 948	CA	2 985 820,43		2 985 820,43	3 261 934,44
Grand Frais 49-57 avenue Pierre Mendès France 14120 MONDEVILLE	16/12/2022	100,00 %	2 072	CA	3 798 594,50		3 798 594,50	3 719 451,24
Grand Frais Lieu dit le Sila Bas 81100 CASTRES	16/12/2022	100,00 %	1 927	CA	2 422 497,04		2 422 497,04	2 424 209,52
Grand Frais 359 route de Montmirail 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE	16/12/2022	100,00 %	1 730	CA	3 697 353,99		3 697 353,99	3 758 087,74
Grand Frais 5001F boulevard de Hochstadt 28600 LUISANT	16/12/2022	100,00 %	1 884	CA	3 615 024,60		3 615 024,60	3 773 702,06
Grand Frais 154 route de Montluçon 36330 LE POINÇONNET	16/12/2022	100,00 %	1 947	CA	2 889 832,25		2 889 832,25	2 790 403,87
Grand Frais 25 rue de la Rochelle 63370 LEMPDES	16/12/2022	100,00 %	1 974	CA	2 544 011,01		2 544 011,01	2 602 736,43
Grand Frais 848 avenue des Narcisse 83310 COGOLIN	16/12/2022	100,00 %	1 900	CA	11 816 729,34		11 816 729,34	12 118 655,26
Grand Frais 32 et 36 route de Colmar 67600 SÉLESTAT	16/12/2022	100,00 %	1 858	CA	3 250 082,38		3 250 082,38	3 331 556,91
Grand Frais 24 B et 26 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	16/12/2022	100,00 %	2 055	CA	3 956 811,03		3 956 811,03	4 243 311,24
Grand Frais 6 - 8 route de Cannes Écluse 77130 VARENNES-SUR-SEINE	16/12/2022	100,00 %	1 939	CA	4 774 042,96		4 774 042,96	4 881 180,34

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
Grand Frais 669 avenue Ambroise Croizat 38921 CROLLES	16/12/2022	100,00 %	1 854	CA	4 936 461,30		4 936 461,30	5 064 155,68
Grand Frais 1002 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	16/12/2022	100,00 %	1 994	CA	3 727 946,83		3 727 946,83	3 953 873,06
Grand Frais 79-106-107 chemin du plessis Saint-Père 91160 SAULX-LES-CHARTREUX	16/12/2022	100,00 %	1 590	CA	4 854 996,26		4 854 996,26	4 967 363,21
Grand Frais 11 avenue Volta - 12-14 avenue Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/12/2022	100,00 %	2 308	CA	15 676 327,53		15 676 327,53	16 357 305,28
Grand Frais 118 avenue des Martyrs 03410 PRÉMILHAT	16/12/2022	100,00 %	1 940	CA	2 653 244,88		2 653 244,88	2 760 145,05
Grand Frais 9000 rue Henri Bouquillard 58000 NEVERS	16/12/2022	100,00 %	2 201	CA	3 288 294,05		3 288 294,05	3 275 956,76
Grand Frais Lieu-dit Coudoulet 84100 ORANGE	16/12/2022	100,00 %	1 985	CA	4 266 861,44		4 266 861,44	3 726 391,06
Grand Frais Les Chabrats - Route de Riberac 24650 CHANCELADE	16/12/2022	100,00 %	2 055	CA	2 670 129,15		2 670 129,15	2 873 658,82
Grand Frais 1935 avenue de l'Espagne 66000 PERPIGNAN	16/12/2022	100,00 %	2 029	CA	1 794 005,78		1 794 005,78	1 708 732,17
Grand Frais 15 bis rue de la Rigoudière 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	16/12/2022	100,00 %	2 118	CA	4 466 577,67		4 466 577,67	4 744 013,49
Grand Frais 11 avenue Jean Mermoz 42160 ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON	16/12/2022	100,00 %	1 952	CA	3 474 499,89		3 474 499,89	3 184 563,44
Grand Frais 2bis rue des Wagon 89100 SAINT-DENIS	16/12/2022	100,00 %	1 966	CA	2 971 954,95		2 971 954,95	3 091 293,39
Grand Frais 79 route de Chevreux 02200 SOISSONS	16/12/2022	100,00 %	1 593	CA	2 803 128,08		2 803 128,08	2 983 809,29
Grand Frais 1 - 7 rue de l'Artisanat 67640 FEGERSHEIM	16/12/2022	100,00 %	2 303	CA	5 140 220,11		5 140 220,11	4 901 830,66
Grand Frais 6 rue Amédée de Foras 74200 THONON-LES-BAINS	16/12/2022	100,00 %	1 723	CA	2 883 767,97		2 883 767,97	3 058 758,88
Grand Frais Avenue Robespierre - lieu-dit Le Clos - 83130 LA GARDE	16/12/2022	100,00 %	2 002	CA	4 831 676,90		4 831 676,90	4 888 215,43
Grand Frais 295 route d'Espagne 31100 TOULOUSE	16/12/2022	100,00 %	1 944	CA	4 019 793,50		4 019 793,50	3 968 834,57
Grand Frais 2 chaussée Marcelin Berthelo 59200 TOURCOING	16/12/2022	100,00 %	2 033	CA	4 284 267,10		4 284 267,10	4 446 253,61
Grand Frais 85 avenue Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LÈS-TOURS	16/12/2022	100,00 %	2 067	CA	4 976 377,84		4 976 377,84	5 299 417,46
Grand Frais Lieu-dit Laye 26320 SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE	16/12/2022	100,00 %	1 897	CA	3 798 574,43		3 798 574,43	3 598 769,81
Grand Frais 78-80-82 allée des Ailes 03200 VICHY	16/12/2022	100,00 %	1 911	CA	3 071 488,96		3 071 488,96	3 223 376,44
Total OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE			**74 574**		**159 110 002,00**		**159 110 002,00**	**162 417 327,42**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Hôtels, tourisme et loisirs								
Hood House Possmoorweg 6 DE 22301 HAMBOURG	03/08/2021	100,00 %	5 301	CA	34 384 493,16		34 384 493,16	35 293 583,46
Total SCI LF GERMANY RETAIL			**5 301**		**34 384 493,16**		**34 384 493,16**	**35 293 583,46**
954, rue Jean Mermoz 34000 MONTPELLIER	19/12/2022	100,00 %	3 259	CA	13 780 000,00		13 780 000,00	14 680 000,00
Total OPCI LF IMMO GÉNERATIONS			**3 259**		**13 780 000,00**		**13 780 000,00**	**14 680 000,00**
Center Parcs Lot et Garonne Center Parcs Casteljaloux 47700 PINDÈRES	20/12/2019	100,00 %	4 894	CA	14 778 107,11		14 778 107,11	15 317 890,76
Pierre et Vacances l'Hévana Rue Albert Gacon 73550 MÉRIBEL-LÈS-ALLUES	20/12/2019	100,00 %	1 923	CA	16 620 206,79		16 620 206,79	16 891 077,38
Pierre et Vacances l'Hévana Quai de la Touques 14800 DEAUVILLE	02/07/2020	100,00 %	2 049	CA	15 221 188,99		15 221 188,99	15 569 757,91
Pierre et Vacances l'Hévana 3435 chemin de Vaulongue 83700 SAINT-RAPHAËL	06/10/2020	100,00 %	3 013	CA	16 690 746,44		16 690 746,44	17 193 101,98
Hôtel Ruby 49 à 53 boulevard des Dames 13002 MARSEILLE	23/06/2023	100,00 %	8 526	CA	22 266 297,97		22 266 297,97	13 816 532,75
Route de Grenoble 05240 SERRE-CHEVALIER	19/09/2023	100,00 %	11 093	CA	10 126 038,12		10 126 038,12	9 663 541,91
Total OPCI LF IMMO TOURISME			**31 498**		**95 702 585,42**		**95 702 585,42**	**88 451 902,69**
Center Parcs Allgäu - Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	29 185	CA	84 832 395,00		84 832 395,00	87 434 998,05
Total SCI ALLGÄU			**29 185**		**84 832 395,00**		**84 832 395,00**	**87 434 998,05**
Santé et éducation								
Médicina 64 avenue Rockfeller 69008 LYON	27/12/2021	100,00 %	5 847	CA	26 274 831,11		26 274 831,11	26 745 911,89
9 bis de La Piot 42270 SAINT-PRIEST-EN-JAREZ	24/09/2024	100,00 %	11 453	CA	22 338 301,14		22 338 301,14	
Total SCI LF FRANCE SANTÉ			**17 299**		**48 613 132,25**		**48 613 132,25**	**26 745 911,89**
26 rue de la Tombe Issoire 75014 PARIS	25/05/2023	100,00 %	387	CA	3 864 519,52		3 864 519,52	3 898 481,49
77 rue de Pelleport 75020 PARIS	26/07/2023	100,00 %	412	CA	4 167 322,20		4 167 322,20	4 203 890,66
Chez Jeannette 9 avenue Sainte-Marie 92370 CHAVILLE	29/12/2023	100,00 %	310	CA	2 014 592,52		2 014 592,52	1 348 238,18
8-10 rue de la Folie Regnault 75011 PARIS	05/09/2024	100,00 %	6 624	CA	33 494 377,95		33 494 377,95	
Total SCI LF GRAND PARIS SANTÉ			**7 733**		**43 540 812,19**		**43 540 812,19**	**9 450 610,33**
Supervaltech Rue Arnaud de Villeneuve 66240 SAINT-ESTÈVE	27/06/2023	100,00 %	7 254	CA	32 180 518,16		32 180 518,16	34 459 214,99
Clinique Carcassonne Chemin de la Madeleine 11000 CARCASSONNE	27/06/2023	100,00 %	5 181	CA	19 904 780,00		19 904 780,00	21 386 997,36
Clinique Les Lauriers 147 rue Jean Giono 83370 FRÉJUS	27/06/2023	100,00 %	4 787	CA	21 262 117,55		21 262 117,55	21 326 184,78
Clinique Cambrais 102 boulevard Faidherbe 59281 RUMILLY-EN-CAMBRESIS	27/06/2023	100,00 %	3 666	CA	14 350 448,99		14 350 448,99	15 722 504,22
Clinique Valdegour 772 chemin de Valdegour 30900 NÎMES	27/06/2023	100,00 %	8 166	CA	17 084 346,84		17 084 346,84	16 879 510,01
Total SCI LF HYDE PARK			**29 054**		**104 782 211,54**		**104 782 211,54**	**109 774 411,36**
Rue du 5e Régiment des Tirailleurs Marocains - Éco quartier de l'Arsenal 21000 DIJON	20/09/2022	100,00 %	2 126	CA	20 810 000,00		20 810 000,00	14 761 367,26
Bordeaux Godard Boulevard Godard / Rue du Dr Schweitzer 33000 BORDEAUX	21/12/2023	100,00 %	1 935	CA	6 770 000,00		6 770 000,00	4 681 230,95
Total OPCI LF IMMO GÉNERATIONS			**4 061**		**27 580 000,00**		**27 580 000,00**	**19 442 598,21**

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Santé et éducation (suite)								
RSS Les Essentielles La Rotonde 14 rue Geneviève Anthonioz 67200 STRASBOURG	21/07/2016	100,00 %	4 150	CA	11 900 000,00		11 900 000,00	12 700 000,00
RSS Happy Seniors Cœur des Flandres 32 avenue Nelson Mandela 59160 CAPINGHEM	20/12/2016	100,00 %	8 119	CA	16 600 000,00		16 600 000,00	17 850 000,00
RSS Happy Seniors Carré Gambetta 27 rue Chambre l'Edit 81100 CASTRES	07/02/2017	100,00 %	5 480	CA	11 700 000,00		11 700 000,00	12 400 000,00
RSS Senioriales 1, rue de la Chalotais 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	29/09/2017	100,00 %	4 347	CA	17 900 000,00		17 900 000,00	19 000 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 4 boulevard Laennec 56100 LORIENT	20/11/2017	100,00 %	4 167	CA	10 100 000,00		10 100 000,00	10 700 000,00
RSS Les Essentielles 31 bis avenue du Général de Gaulle 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY	18/12/2017	100,00 %	7 750	CA	34 600 000,00		34 600 000,00	36 800 000,00
RSS Domitys La Serpentine 1 rue des Tamaris 91480 QUINCY-SOUS-SÉNART	14/11/2017	100,00 %	6 294	CA	20 800 000,00		20 800 000,00	22 000 000,00
RSS Les Girandières La Lisière 8 avenue de Winchester 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	22/12/2017	100,00 %	2 905	CA	18 100 000,00		18 100 000,00	18 600 000,00
RSS Domitys La Clé des Arts 12 place de l'École des Arts 51000 CHÂLON-EN-CHAMPAGNE	01/12/2018	100,00 %	6 085	CA	17 800 000,00		17 800 000,00	18 200 000,00
RSS Domitys Les Houblons 22, rue de Bohars 29200 BREST	27/03/2018	100,00 %	7 599	CA	18 300 000,00		18 300 000,00	19 500 000,00
RSS Senioriales 40, rue de Cannes 06150 CANNES-LA-BOCCA	27/09/2018	100,00 %	2 764	CA	12 300 000,00		12 300 000,00	18 200 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 143 raverse de la Gouffone 13009 MARSEILLE	10/07/2018	100,00 %	4 884	CA	17 500 000,00		17 500 000,00	12 800 000,00
RSS Domitys Le Jardin d'Edo 160, avenue Robert Schuman 68200 MULHOUSE	27/12/2018	100,00 %	6 517	CA	17 200 000,00		17 200 000,00	18 470 000,00
RSS Domitys Château Camas Place du Maréchal Niel 31130 PIN-BALMA	12/12/2019	100,00 %	7 863	CA	25 000 000,00		25 000 000,00	26 200 000,00
Total OPCI LF RÉSIDENCE SENIORS			**78 924**		**249 800 000,00**		**249 800 000,00**	**263 420 000,00**

14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Épargne Foncière relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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.

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 20 mai 2025

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Les montants facturés au titre de l'exercice 2024 de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	63 750,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	481 885,84
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	252 580,00

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

1) Commission de gestion

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2024 s'élève à 17 544 933,11 euros HT.

2) Commission de souscription

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

Elle s'élève à 2 176 031,06 euros HT au titre de l'exercice 2024.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2024 s'élève à 1 650 254,38 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2024 s'élève à -164 234,06 euros HT.

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

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

Le montant de la commission comptabilisé au titre de l'exercice 2024 s'élève à 359 945,06 euros HT.

Paris La Défense, le 20 mai 2025

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

15/ ANNEXE RTS SFDR

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

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

Objectif d'investissement durable

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

●● ☒ **Oui**

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: 96,4%

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

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

●○ ☐ **Non**

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

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

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

Pour l'exercice 2024 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 13,8 kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM[1] établie à 18,9 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.
En 2024, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.
Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale du Fonds correspond à la moyenne des émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs pondérée par leur surface.
Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs du fonds peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données). Les incertitudes inhérentes au calcul de la performance environnementale résultent des différents niveaux de fiabilité des données.

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesures directes (facture/compteur)	100% des partie communes 100% des parties privatives	0%	54%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	12%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1)	N.A.	50%	21%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	13%

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

En 2024, des plans d'action existaient pour chaque actif afin d'aligner leurs émissions de gaz à effet de serre avec les plafonds du CRREM au plus tard en 2030. La société de gestion a fait appel à un bureau d'étude environnemental externe pour définir ces plans d'action.
En 2024, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

	2021	2022	2023	2024
Emissions de CO2	19,8 kgeqCO2/m²/an	18,6 kgeqCO2/m²/an	14,6 kgeqCO2/m²/an	13,8 kgeqCO2/m²/an
Indice de fiabilité du fonds[2]	52%	52%	69%	75%

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

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

Sur trois ans, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 26,3% dont 5,5% sur l'exercice 2024.

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

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

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

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

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

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

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

- Les changements climatiques
- Les déchets

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

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

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

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

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

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

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2024, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0,2%.

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

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

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

En 2024, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 83,7%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2024, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 319 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 155 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre

En 2024, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 13,8 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

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

En 2024, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.

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

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

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2024-31/12/2024

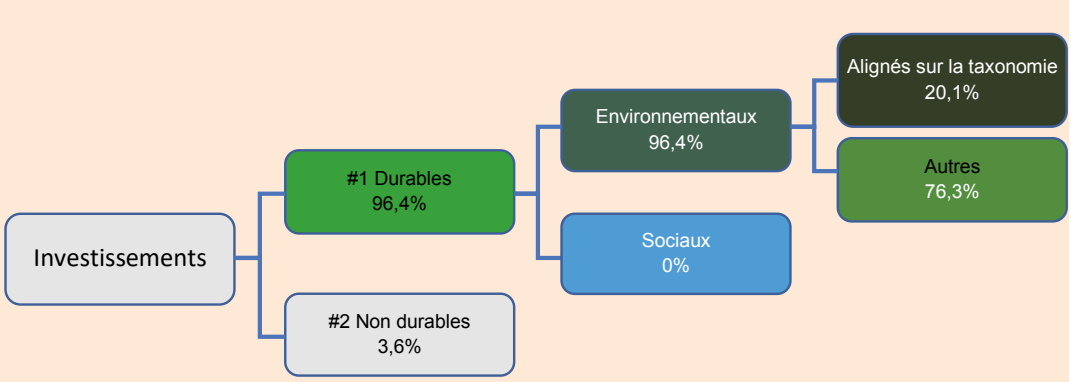
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Eria (La Défense)	Bureaux	2,5%	France
Cityscope (Montreuil)	Bureaux	1,9%	France
Carré Daumesnil (Paris)	Bureaux	1,6%	France
La Coupole (Paris)	Bureaux	1,5%	France
Zalando (Berlin)	Bureaux	1,5%	Allemagne
Le Print (Paris)	Bureaux	1,4%	France
Shift (Issy les Moulineaux)	Bureaux	1,3%	France
Smart-Up (Châtillon)	Bureaux	1,2%	France
Le Hub (Levallois Perret)	Bureaux	1,2%	France
Vision 17 (Paris)	Bureaux	1,2%	France

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

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2024, ce qui correspond à 96,4% de son actif brut.

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

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

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?
Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire.

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

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

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

Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via

l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie.

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

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de 20,1%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 2,2%.

Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.
L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de **17,6%.**
Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 3,2%.

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de **46,3%.**

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l'indicateur Opex est de **19,4%.**

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[4]?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

[4] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.
L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

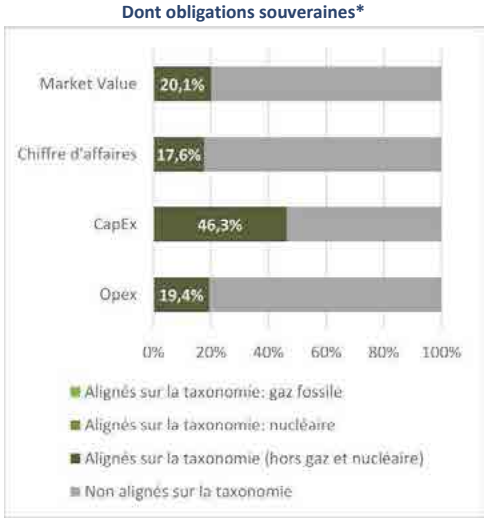
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

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

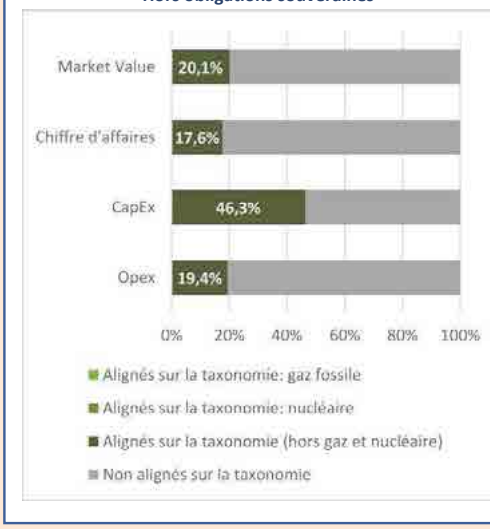
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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

1. Alignement des investissements sur la taxonomie
Dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxonomie
Hors obligations souveraines*



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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

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

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

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

Alignement sur la Taxonomie	2022	2023	2024
Indicateur Valeur de Marché	7,7%	17,3%	20,1%
Indicateur Chiffre d'Affaires	5,1%	16,9%	17,6%
Indicateur Capex	0%	0%	46,3%
Indicateur Opex	NA	NA	19,4%

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

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

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

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

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

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 76,3%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris, qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds. En effet, les critères techniques retenus par taxonomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.

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

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

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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31 décembre 2024. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.

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

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

Réduction des consommations d'énergie

En 2024, le Fonds a poursuivi sa politique de sobriété et d'efficacité énergétique, en mobilisant l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs d'investissement durable du Fonds.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2024, le Fonds a continué son partenariat avec Deepki afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fons a mobilisé ses Property Managers et ses locataires. Sur les actifs les plus énergivores, elle a déployé la solution IQSpot pour suivre de manière plus granulaire ces consommations afin d'identifier par usage les consommations d'énergie, et d'être alerté en cas de dérive. Ces actions permettent au Fonds de se

conformer au dispositif éco-énergie tertiaire, qui vise une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030 ou l'atteinte de seuils définis par décret.
Le Fonds adapte ses plans d'action aux spécificités de chaque typologie d'actifs.

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

Décarbonation des sources d'énergie
L'objectif du Fonds est de modifier l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour sécuriser un approvisionnement de source renouvelable. Toutefois, pour les contrats dont le passage en énergie renouvelable entraînerait un surcoût démesuré par rapport aux coûts de l'énergie du contrat en cours, le Fonds attendra la fin du contrat en cours avant de sécuriser un approvisionnement en électricité d'origine renouvelable. Ce passage en énergie renouvelable sera effectif au plus tard au 31 décembre 2025. De plus, le Fonds sensibilise ses locataires sur l'intérêt de recourir à des contrats d'électricité de source renouvelable : réduction significative des émissions de gaz à effet de serre pour un surcoût modeste.

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

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

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

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

En quoi l'indice de reference differait-il d'un indice de marché large ?
Non applicable.

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

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

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

Non applicable

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

La Française Real Estate Managers

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

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

Mai 2025 - EE0315 - Couverture : Immeuble Ampère E+ Copyright : Ateliers2334_©CharlyBroyez