

RAPPORT
ANNUEL
2021

**SCPI
ÉPARGNE FONCIÈRE**

ÉPARGNE FONCIÈRE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblée générale ordinaire du 27 juin 2022



1/	CONJONCTURE	2
2/	FICHE D'IDENTITÉ	6
3/	PRÉAMBULE NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM	8
4/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021	10
5/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	26
6/	POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI	28
7/	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	35
8/	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
9/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	41
10/	COMPTES ANNUELS	43
11/	ANNEXE	46
12/	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	57
13/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	76

1 / CONJONCTURE

PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée au début du conflit en Ukraine. Elle ne concerne donc que l'année 2021. Nous vous invitons à consulter régulièrement les actualités sur le site du groupe www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/les-actualites/ pour suivre les éventuelles actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une croissance de son PIB de 7 % en moyenne annuelle, contre 5 % en moyenne pour la zone euro. La persistance du virus a cependant freiné le rebond qui devrait se poursuivre en 2022.

La consommation des ménages a été le premier contributeur à la croissance au 4^e trimestre et a retrouvé son niveau d'avant crise. Au total, après s'être contractée de 7,2 % en 2020, elle a progressé de 4,8 % en 2021.

L'investissement des entreprises repart de l'avant et a atteint au 4^e trimestre un niveau élevé, plus de 3 % supérieur à celui d'avant crise. En 2021, il a ainsi progressé de 12,2 % après un recul de 8,1 % en 2020.

La croissance au 4^e trimestre confirme le scénario d'une reprise pérenne malgré d'éventuelles nouvelles vagues épidémiques dont l'impact sur la croissance est de moins en moins négatif. La croissance serait ainsi portée en premier lieu par le rétablissement graduel de la consommation, tandis que l'investissement resterait dynamique et durablement soutenu par le plan de relance et le plan France 2030. L'acquis de croissance pour 2022 est très favorable à +2,4 % et l'objectif du gouvernement d'une croissance à 4 % en 2022 semblait atteignable avant l'invasion de l'Ukraine par la Russie.

En effet, le conflit qui touche l'Ukraine affecte l'économie de la zone euro à travers différents canaux : une incertitude accrue, la volatilité des marchés financiers, la baisse des exportations, la hausse des prix du pétrole, du gaz et d'autres matières premières. La nature géopolitique du choc ne permet pas de déterminer l'importance de l'impact avec certitude, néanmoins on peut craindre que plus la crise durera et plus les conséquences économiques seront importantes. Une incertitude forte durant plusieurs mois finirait par peser sur la confiance des ménages et celle du monde des affaires.

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5 % sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8 %. Cette flambée de l'inflation s'expliquait largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscités par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Avec la flambée des cours du pétrole et des métaux, nourrie par le conflit en Ukraine, l'inflation devrait accélérer dans les mois à venir. Ces développements confrontent la Banque Centrale Européenne (BCE) à une inflation plus élevée et à des perspectives de croissance plus lente pour la zone euro, qui pourraient l'amener à relever ses taux plus rapidement qu'attendu. Toutefois, face à l'impact de la guerre en Ukraine sur l'activité économique,

la Banque Centrale Européenne continuait mi-mars 2022 à invoquer un nécessaire soutien monétaire et budgétaire.

INVESTISSEMENT FRANCE

Après un premier semestre 2021 assez modeste, l'activité s'est accélérée en fin d'année avec un peu plus de 10 milliards d'euros investis au 4^e trimestre en France, soit une hausse de 74 % sur un trimestre et de 11 % par rapport à la même période en 2020. Néanmoins, ce rebond de fin d'année ne permet pas de rattraper le retard accumulé. Au total, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 26 milliards d'euros en France en 2021 dont 14,5 milliards d'euros en Île-de-France. Bénéficiant du succès de la logistique, de la solidité du marché des bureaux des grandes métropoles et d'un tissu économique moins pénalisé par la crise sanitaire, les régions ont concentré 40 % des volumes investis en France en 2021 contre 25 % en moyenne lors des cinq années précédant l'épidémie de Covid-19.

Avec près de 16 milliards d'euros investis sur cette classe d'actifs, les bureaux continuent de dominer le marché de l'investissement français. Dans un contexte de redéfinition des stratégies immobilières des entreprises, les investisseurs se montrent hyper sélectifs et privilégient la qualité sur la quantité. Leurs demandes se concentrent sur les actifs de dernière génération combinant accessibilité, durabilité et flexibilité. Par ailleurs, l'accélération de l'obsolescence liée aux nouveaux usages pose la question de la valeur des actifs les moins adaptés aux nouvelles exigences des utilisateurs et interroge sur la faisabilité des lourds travaux à réaliser pour les mettre aux normes de développement durable.

Les marchés en régions affichent une belle performance, dépassant le seuil des 3 milliards d'euros pour la troisième fois, après 2018 et 2019. Avec près de 800 millions investis en bureaux en 2021, Lyon conserve son statut de premier marché régional, devant Bordeaux, qui acte cette année un nouveau record en dépassant les 400 millions d'euros, et Lille, avec environ 350 millions engagés en bureau.

Le marché des commerces affiche, quant à lui, un recul de 34 % par rapport à 2020 et totalise 3 milliards d'euros d'investissement en 2021. Ce faible volume d'investissement confirme l'impact de la crise sanitaire sur les commerces, pénalisés par la prudence des investisseurs alimentée par la fermeture des commerces dits non essentiels. Néanmoins, ce résultat est à nuancer en fonction des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeubles ont pâti de l'attentisme des investisseurs, les surfaces alimentaires et les commerces de périphérie et notamment les retail parks ont attiré de nombreux investisseurs.

Avec près de 6,7 milliards d'euros investis en 2021, une hausse de 47 % sur un an, les actifs industriels captent 26 % des sommes engagées en France, un record historique. Les volumes ont principalement été portés par les cessions de grands portefeuilles nationaux ou paneuropéens, qui ont concentré un peu plus de 70 % des montants investis en 2021 sur le marché industriel. Si les entrepôts XXL restent le moteur de l'activité, l'année 2021 a aussi été marquée par la percée de la logistique du dernier kilomètre, avec la réalisation de

plusieurs ventes de portefeuilles mixtes et de messageries. Ces stratégies de portefeuilles permettent aux acquéreurs une exposition rapide et massive à la classe d'actifs mais fait peser une lourde contrainte sur l'offre, qui de fait limite le nombre de candidats à l'acquisition mais aussi le nombre de dossiers.

Sur le segment des hôtels, les volumes d'investissement ont amorcé un rebond en 2021 totalisant près de 2 milliards d'euros. L'intérêt croissant de la part des investisseurs pour cette classe d'actifs se heurte à un manque d'offres et à un écart significatif des attentes de prix entre vendeurs et acheteurs. Le secteur conserve, en effet, un intérêt marqué pour les investisseurs ayant adopté une stratégie opportuniste.

L'un des principaux effets de la crise sanitaire aura été de faire évoluer les stratégies d'allocation des investisseurs. Si la tendance existait déjà avant le déclenchement de l'épidémie, celle-ci a accentué leur volonté de diversifier leur patrimoine au profit de l'immobilier de santé, du résidentiel ou des actifs industriels. Entre 2019 et 2021, leur part est ainsi passée de 21 à 37 % de l'ensemble des volumes investis en France.

L'engouement croissant des investisseurs pour le marché de l'immobilier industriel a continué de faire pression sur les taux de rendement prime. Ces derniers sont désormais inférieurs à 3,5 %, soit une baisse de 70 points de base en un an et de plus de 200 points de base en cinq ans. Les taux de rendement prime bureaux demeurent à leur niveau plancher compte tenu de la concurrence accrue entre investisseurs pour les rares opportunités d'actifs core. Le taux prime du Quartier Central des Affaires restait ainsi stable à 2,6 % fin 2021.

En 2022, l'immobilier sécurisé devrait confirmer sa résilience grâce à une prime de risque toujours attractive, du fait de taux sans risque toujours bas. La forte concurrence pour les meilleurs actifs pourrait ainsi maintenir sa pression baissière sur les taux de rendement prime. À l'inverse, face à une exigence croissante du régulateur mais également des utilisateurs dans le cadre de l'urgence climatique, les actifs immobiliers jugés trop énergivores, devraient nécessiter des Capex de plus en plus élevés, au risque de voir leur obsolescence s'accélérer.

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Après le choc de 2020, qui avait fait plonger la demande placée en Île-de-France à son plus bas niveau depuis 25 ans, l'activité s'est nettement redressée en 2021. Au 4^e trimestre 2021, 631 000 m² de bureaux ont été pris à bail, soit une hausse de 53 % sur un trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée s'élève à 1,88 millions de m², une hausse de 32 % sur un an. Au nombre de 55 en 2021 contre 22 en 2020, les transactions de plus de 5 000 m² ont contribué directement au redressement du marché locatif et confirme la capacité des grands groupes à se projeter à nouveau à long terme.

Toutefois, la demande placée n'a globalement pas renoué avec ses performances d'avant crise et la baisse du volume de transactions s'annonce durable en raison des transformations structurelles des modes de travail. Si le télétravail impacte objectivement les réflexions sur le nombre de m² nécessaires, la croissance des entreprises permet malgré tout de compenser le niveau d'activité, avec pour certaines d'entre elles, l'anticipation de la hausse de leurs effectifs à court et moyen terme.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Demande placée	1 853 000 m ²	1 403 300 m ²	▲
Taux de vacance	6,8 %	6,3 %	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA ¹	805 €/m ² /an	779 €/m ² /an	▼

¹ Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Volume d'investissement France	26,7 Mds €	29,4 Mds €	▼
Bureau	15,7 Mds €	18,9 Mds €	▼
Commerce	3,0 Mds €	4,8 Mds €	▼
Logistique	6,7 Mds €	4,5 Mds €	▲

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Bureau Paris	2,60 %	2,75 %	▲
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,05 %	3,10 %	▲
Retail parks	5,50 %	5,50 %	=
Logistique	3,40 %	3,75 %	▼

Source : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

Ces sociétés privilégient les localisations centrales à l'instar du Quartier Central des Affaires dans lesquels la demande placée enregistrée aux 3^e et 4^e trimestres est supérieure à la moyenne trimestrielle des dix dernières années. Les localisations centrales qui bénéficient de la richesse de leur tissu économique, abritant des entreprises de tailles et de secteurs très variés parmi lesquelles plusieurs activités à haute valeur ajoutée, n'ont pas ou peu souffert de l'épidémie.

Après une hausse significative au premier semestre, les taux de vacance en Île-de-France se sont stabilisés au second semestre grâce à la décélération des livraisons de bureaux disponibles et à la nette reprise des commercialisations. Le taux de vacance moyen en Île-de-France s'établissait à 6,8 % fin 2021 mais cache d'importantes disparités géographiques. D'un côté les marchés centraux ont vu leur offre diminuer au second semestre, et de l'autre, les périphéries affichent un niveau d'offre en constante augmentation depuis le début de la pandémie.

Malgré la crise sanitaire et la réduction de surfaces de certains projets, l'offre à venir reste conséquente mais inégalement répartie sur le territoire. En périphérie, l'abondance de l'offre et les difficultés d'écoulement posent la question du devenir des biens les moins adaptés aux attentes des utilisateurs, de plus en plus attentifs aux qualités techniques et durables des espaces de travail et à l'accessibilité des bureaux. Les difficultés d'écoulement du stock obsolète expliquent l'intérêt d'un nombre grandissant d'opérateurs pour la transformation en logements à l'heure où l'offre résidentielle reste nettement insuffisante et où l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, confirmé par la loi Climat et Résilience, se fait de plus en plus pressant.

2022 devrait voir la confirmation d'un fonctionnement du marché à deux vitesses avec une demande qui tend à se concentrer sur les actifs de dernière génération dans les localisations centrales et la vacance qui tend à se développer en périphérie.

RÉGIONS

Contrairement à l'Île-de-France où les volumes sont en retrait, le marché de l'investissement en régions est en nette hausse par rapport à 2020 et totalise 11,5 milliards d'euros. Ce niveau d'investissement est notamment tiré par le rôle moteur des ventes de portefeuilles nationaux ou pan-européens, avec plusieurs cessions majeures enregistrées sur le segment de la logistique ou encore des commerces.

Si les investisseurs français continuent à animer majoritairement le marché en régions, leur part a diminué, passant de 65 % en 2020 à 51 % en 2021, en raison d'une très forte activité des investisseurs étrangers, et plus particulièrement des investisseurs nord-américains et allemands.

Le regain d'intérêt pour les marchés régionaux a conduit à une concurrence accrue des investisseurs qui s'est traduit par une compression générale des taux prime sur la plupart des grandes métropoles régionales. Les taux prime pour les bureaux s'établissent fin 2021 à 3,5 % pour Lyon, 4 % à Bordeaux et 4,10 % à Lille.

Sur le marché locatif des bureaux, après une année 2020 compliquée par la crise sanitaire, la demande placée a fortement rebondi et affiche une hausse de 48 % sur un an¹, à un niveau supérieur de 2 % à sa moyenne sur les 5 dernières années. Traditionnellement porté par la demande du secteur public et para-public, le marché locatif en régions a été dynamisé par la création de nouvelles antennes régionales, notamment pour les entreprises en développement, mais aussi par l'implantation de start-ups qui font le choix des métropoles régionales, ainsi que par les extensions des entreprises déjà implantées, qui font le choix de s'y renforcer pour accompagner la mobilité de leurs salariés.

Le rebond de la demande placée a réduit l'offre disponible. Ainsi, le taux de vacance global dans les métropoles régionales reste contenu, notamment dans les secteurs centraux. Ils s'établissent fin 2021 à 4,9 % sur Lyon, 5 % à Bordeaux et 6,1 % à Lille. A l'heure où les attentes qualitatives des entreprises se renforcent, l'offre dans les quartiers centraux des grandes métropoles régionales est structurellement déficitaire, en qualité comme en quantité. En revanche, au vu de l'offre importante dans certains secteurs périphériques, pourrait se poser la question de la conversion de certains actifs vers d'autres usages.

Les loyers faciaux prime sont restés globalement stables en 2021 mais cachent une hausse des mesures d'accompagnement. En revanche les loyers des actifs moins récents ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ont connu des pressions à la baisse qui devraient se poursuivre en 2022.

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

Globalement, l'intérêt des entreprises pour les entrepôts logistiques et les locaux d'activités s'est confirmé en 2021. Caractérisée par un manque de solutions, la logistique urbaine suscite l'intérêt des plates-formes de e-commerce et des enseignes qui voient leurs ventes en ligne décoller. L'attractivité pour les bâtiments à un ou deux étages, situés dans un pôle d'activités proche des centres urbains, pour des questions d'employabilité notamment, s'en trouve significativement renforcée.

En 2021, le marché de l'immobilier logistique en France a vu la demande placée des entrepôts de plus de 10 000 m² atteindre 3,5 millions de m². Ce niveau élevé de commercialisation démontre la forte résilience du secteur dans son ensemble et sa résilience face aux incertitudes générées par la crise sanitaire.

La demande placée pour les locaux industriels en Île-de-France a, quant à elle, atteint 1,17 millions de m² en 2021, un niveau record marquant une hausse de 65 % des volumes sur un an et de 32 % par rapport à la moyenne décennale. Hormis l'activité de petite production et d'assemblage, le marché industriel se retrouve confronté à de nouveaux besoins de la part d'utilisateurs qui cherchent à répondre aux nouveaux enjeux des modes de production, de consommation et de distribution. Compte tenu des évolutions réglementaires, notamment dans le cadre de la loi Climat et Résilience dont un de ses objectifs est celui de Zéro Artificialisation Nette, le défi du marché de l'activité réside dans la réhabilitation voire

¹ Demande placée dans les six principales métropoles régionales : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nice, Toulouse.

la transformation de produits existants devenus obsolètes.

Face à la vitalité de la demande, l'offre d'entrepôts logistique et de locaux d'activités de qualité tend à se réduire et ne permet de répondre à la demande que difficilement. Conséquence de ce manque d'offres de qualité, les valeurs locatives sont restées stables sur les locaux de seconde main en l'état, mais suivent une tendance légèrement haussière sur les locaux neufs ou rénovés.

COMMERCE

Les consommateurs français restent attachés au point de vente physique. Si le chiffre d'affaires des ventes en ligne est appelé à progresser, le rôle du magasin devrait rester central dans les modes de distribution. Les formats se multiplieront – flagships, plus petits formats, points de collecte, stockage, showroom – et devraient faire évoluer les critères de localisation des magasins qui ne seront plus un lieu de vente monovalent.

Bon indicateur de l'attractivité du marché français, le nombre d'enseignes étrangères ouvrant un premier magasin dans l'Hexagone est reparti à la hausse en 2021. Ainsi 38 arrivées ont été recensées en 2021, cinq de plus qu'en 2020. Ce chiffre reste cependant loin du pic de 2019 avec 57 nouveaux entrants. La liste des nouveaux entrants permet de prendre la mesure des transformations du commerce. Si la mode est toujours bien représentée, sa part a diminué, au profit principalement de la restauration, de l'alimentation, des magasins discounts et de l'équipement de la maison.

La reprise de la consommation, le dynamisme de certaines activités et la baisse parfois conséquente des loyers ont contribué à la réduction du taux de vacance de certains grands axes au second semestre 2021. Ainsi à Paris, la rue de Rennes a vu son taux de vacance passer de 10 % fin 2020 à moins de 8 % fin 2021. En revanche, les arrivées toujours contraintes de touristes et le développement du télétravail pourraient, au moins temporairement, ralentir l'absorption des locaux disponibles dans certains quartiers de bureaux ou sur les artères les plus exposées aux dépenses des visiteurs étrangers.

En périphérie, les retail parks ont fait preuve d'une résilience tant du point de vue de la fréquentation par les consommateurs, grâce à une meilleure accessibilité due à leur architecture à ciel ouvert, que du point de vue des enseignes utilisatrices grâce à des charges faibles et des loyers attractifs. Preuve de ce succès, les retail parks ont affiché une baisse de leur taux de rendement qui atteignaient fin 2021 5,25 % pour les meilleurs actifs.

EUROPE

Malgré les perturbations et l'incertitude suscitées par la pandémie, la confiance des investisseurs dans l'immobilier européen est restée très forte, portée par des liquidités toujours abondantes et une prime de risque encore très favorable en période de crise. Ainsi, les volumes d'investissement en immobilier tertiaire en Europe ont atteint 256 Mds €, une hausse de 19 % sur un an qui permet aux marchés européens de se rapprocher de leurs niveaux

enregistrés avant crise. La hausse des volumes investis n'a toutefois pas été homogène : certains pays à l'instar du Royaume-Uni ou de la Suède affichent de fortes hausses, quand d'autres, à l'image de la France ou de la Belgique, ont fait état de volumes d'investissement en retrait.

Bien que les stratégies d'allocation évoluent, le bureau est resté la première classe d'actifs pour les investisseurs, renforcée par des signaux tangibles de reprise du marché locatif, voire de tensions à l'offre pour certains secteurs centraux. Ainsi, si la demande placée a affiché, en Europe, une hausse de 31 % sur un an, elle est de 42 % pour les localisations centrales. De plus, les taux de vacance moyens par ville dissimulent des différences marquées entre secteurs où la disponibilité de l'offre en périphéries contraste avec la raréfaction de l'offre dans les localisations centrales. Les entreprises ciblant les actifs de meilleure qualité, ont de ce fait, accentué la pression sur les valeurs locatives prime mais ont également accéléré la divergence entre loyers prime et loyers secondaires. La faiblesse de la vacance des villes allemandes, illustrée par des taux de vacance inférieurs à 3 % à Berlin et Hambourg, pourrait laisser place à de nouvelles hausses significatives de loyers, alors que Madrid et Milan ont connu, en 2021, des corrections de leurs valeurs locatives en raison du niveau élevé de l'offre disponible avec des taux de vacance respectifs de 12,4 % et 10,3 %.

2021 a été marquée par un intérêt croissant des investisseurs pour les actifs alternatifs, notamment pour l'immobilier de santé et le résidentiel géré. Ces secteurs ont prouvé leur résilience puisque, dans l'ensemble, leurs niveaux d'activité ont rapidement rebondi pour revenir à ce qu'ils étaient avant la pandémie. Les fondamentaux des résidences services seniors et étudiantes réservées à certaines classes d'âge sont solides et reposent sur des changements démographiques à long terme. Ces deux types d'actifs génèrent des revenus locatifs garantis à long terme pouvant, dans de nombreux cas, être complétés par des revenus supplémentaires provenant de services à la carte. En outre, ils bénéficient de leur thématique sociale, dans un contexte d'importance croissante des critères ESG dans la stratégie des investisseurs.

L'importance des capitaux prêts à être investis en immobilier et la concurrence pour les meilleurs actifs ont entraîné de nouvelles compressions des taux de rendement des actifs prime en 2021. À l'inverse, les taux de rendement des actifs secondaires sont repartis à la hausse, poussés sur certains marchés par l'introduction de nouvelles réglementations environnementales (Royaume-Uni, Pays-Bas). Cette tendance devrait s'accroître dans la plupart des marchés européens, offrant des opportunités de type value-add aux investisseurs plus tolérants au risque.

Les taux de rendement prime bureaux étaient inférieurs à 3 % à Paris ainsi que dans les principales villes allemandes fin 2021 et s'échelonnaient entre 3 et 3,5 % à Amsterdam, Londres, Madrid et Bruxelles. Si le Royaume-Uni continue à ressentir les effets du Brexit, des taux de rendement plus élevés que les autres capitales européennes, une reprise économique plus forte qu'attendue et l'intérêt croissant des investisseurs pour Londres pourraient se traduire par un réajustement des prix.



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 31/12/2021
838 843 920 euros

Capital plafond statutaire
2 000 000 000 euros

Visa AMF
SCPI N°21-03 du 16 mars 2021

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

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

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

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

Directoire

Philippe DEPOUX, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
David RENDALL
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

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

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation France
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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

3 / PRÉAMBULE

NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les indicateurs de performance évoluent afin de faciliter la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier.

Nous vous détaillons ci-dessous les principaux indicateurs

concernés par cette évolution. Vous retrouverez dans le rapport annuel ces nouvelles données aux chapitres concernés.

Pour en savoir plus sur ces évolutions, nous vous invitons à consulter le site de l'ASPIM : www.aspim.fr

ÉVOLUTION

LE TAUX DE DISTRIBUTION REMPLACE LE TDVM

AVANT

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

- de la **distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année N** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

par :

- le **prix de part acquéreur moyen de l'année N**.

Pour votre SCPI Épargne Foncière, le TDVM 2021 est de :

$$36,36 \text{ €} / 827 \text{ €} = 4,40 \%$$

APRÈS

Le taux de distribution de votre SCPI à capital variable se calcule désormais par la division :

- 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),

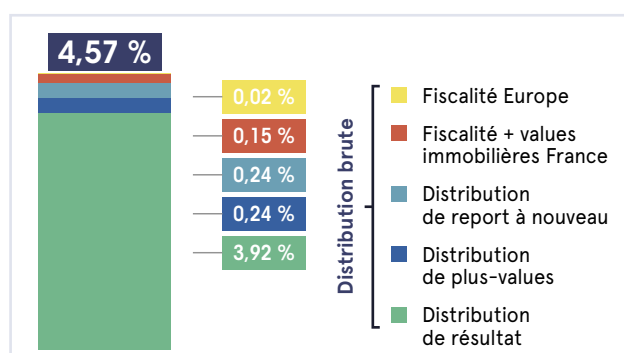
par :

- le **prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N**.

Pour votre SCPI Épargne Foncière, le TDVM de 4,40 % est donc remplacé par le nouveau taux de distribution qui s'élève à :

$$37,83 \text{ €} / 827 \text{ €} = 4,57 \%$$

	Par part en €
Distribution (A)	36,36
dont distribution de résultat	32,42
dont distribution de plus-values	1,98
dont distribution de report à nouveau	1,96
Fiscalité payée par le fonds (B)	1,47
dont fiscalité Europe	0,20
dont fiscalité + values immobilières France	1,27
Distribution brute (A+B)	37,83



NOUVEAUTÉ

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Ce nouvel indicateur permet de communiquer sur une performance globale reflétant la distribution + la revalorisation du patrimoine de la SCPI durant l'année écoulée.

Il se calcule par la somme :

Taux de distribution de l'année N

+

Variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1)

Le rendement global immobilier de votre SCPI Épargne Foncière pour l'année 2021 est donc de :

$$4,57 \% + 1,10 \% = 5,67 \%$$

Voir page 11



Voir page 11 et 35

ÉVOLUTION

LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER OU TOF

Le TOF se détermine par la division :

- du **montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés** (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

par :

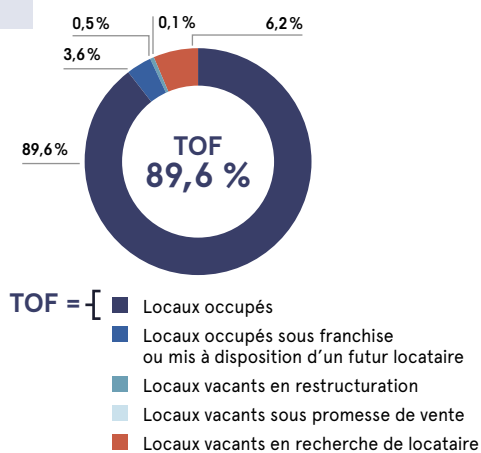
- le **montant total des loyers facturables** dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les cas suivants sont dorénavant intégrés dans le TOF :

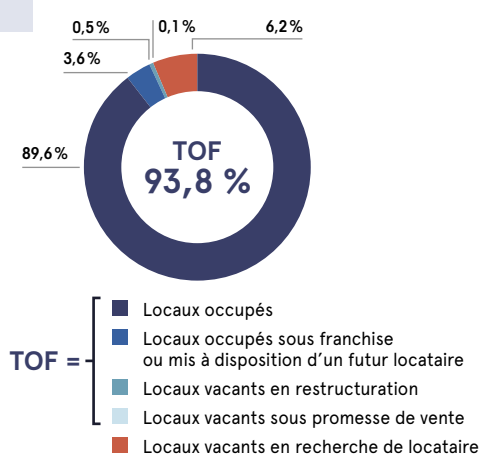
- les locaux sous franchise de loyer ;
- les locaux mis à disposition d'un futur locataire ;
- les locaux vacants sous promesse de vente ;
- les locaux faisant l'objet d'une restructuration.

Pour votre SCPI Épargne Foncière, le TOF de 89,6 % est donc remplacé par le nouveau TOF qui s'élève désormais à **93,8 %**.

AVANT



APRÈS



Voir page 13

NOUVEAUTÉ

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio doit se calculer de la manière suivante :

Dettes + engagements immobiliers

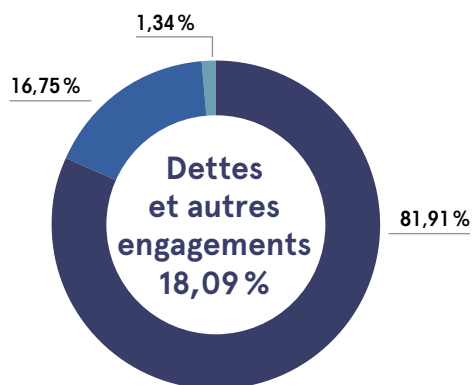
Actif Brut

Au **numérateur** par transparence dans les participations contrôlées :

- emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû ;
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser ;
- crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû.

Au **dénominateur** par transparence dans les participations contrôlées :

- valeur de réalisation de la SCPI ;
- emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû ;
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser ;
- crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû.



- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme
- Autres dettes

Voir page 24



4 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021



LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE
DISTRIBUTION* 2021

4,57%

PRIX DE
SOUSCRIPTION

827€

COLLECTE BRUTE
2021

306 M€

INVESTISSEMENTS
AEM**

212 M€

CESSIONS
(HD NET VENDEUR)

51 M€

* Méthode Aspim. ** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

2021 aura été une année remarquable dans l'histoire de la SCPI, marquée par la fusion absorption des SCPI Eurofoncière 2, Multimobilier 2 et Pierre Privilège par Épargne Foncière. La fusion a été approuvée par les associés des 4 SCPI lors des assemblées générales du 15 janvier 2021 et définitivement autorisée par l'AMF le 16 mars 2021. Épargne Foncière est ainsi devenue la plus importante SCPI du marché en terme de capitalisation et a gagné en puissance financière et immobilière pour affronter les importants défis des prochaines années.

En 2021, votre SCPI a enregistré la souscription de 265 000 nouvelles parts, soit une collecte nette de près de 220 millions d'euros. Épargne Foncière comptait ainsi au 31 décembre 2021 plus de 50 000 associés et sa capitalisation s'élevait à plus de 4,5 milliards d'euros.

Ce succès commercial renouvelé lui a permis de consolider son patrimoine avec la réalisation de 8 nouveaux investissements en 2021 pour près de 212 millions d'euros.

Épargne Foncière a diversifié son portefeuille en investissant 15 millions d'euros dans un nouvel actif situé aux Pays-Bas, près de 11 millions d'euros dans un immeuble dédié à l'enseignement supérieur à Lyon et a également participé à l'acquisition d'un ensemble immobilier dédié à un pôle de santé pluridisciplinaire dans cette même agglomération.

Pour accompagner cette politique d'investissement, la SCPI a eu recours au financement bancaire - resté attractif en 2021 - qui représente désormais près de 20 % de la valeur d'acquisition des actifs en portefeuille au 31 décembre 2021.

L'arbitrage de 12 actifs vacants ou considérés comme vieillissants pour un montant total de 51 millions d'euros et près de 19 000 m², a permis de résorber plus de 2 600 m² vacants et de générer d'importantes plus-values qui ont alimenté en partie vos distributions.

L'activité locative est restée soutenue en 2021 avec un bilan commercial légèrement négatif qui a été compensé partiellement par l'arbitrage de surfaces vacantes. La situation locative de votre SCPI est donc restée stable, avec un taux d'occupation physique moyen qui s'affiche à un très bon niveau de 92,5 % et un taux d'occupation financier moyen à 93,8 % (méthode Aspim). La surface en exploitation a atteint en fin d'année, 1,1 million de m² (vs 672 070 m² au 31 décembre 2020).

Le travail d'accompagnement des locataires effectué tout au long de l'année par les équipes d'asset management de La Française Real Estate Managers s'est traduit par un taux d'encaissement de 95 % au 31 décembre 2021. Votre SCPI a donc traversé l'exercice 2021 sans diminuer sa distribution (36,36 euros par part). Le taux de distribution 2021 atteint donc 4,57 % (méthode ASPIM) calculé sur un prix de part de 827,00 euros, conforme aux prévisions en début d'année. Ce niveau de distribution intègre une quote-part de plus-value pour 1,98 euros/part.

Au 31 décembre 2021, le report à nouveau représente plus de 8 mois de distribution.

La sélection rigoureuse des investissements réalisés en France et en Europe, privilégiant des actifs centraux de dernière génération et présentant de bonnes caractéristiques en matière énergétique, ont une nouvelle fois contribué à la bonne revalorisation du patrimoine d'Épargne Foncière et à une hausse de sa valeur de réalisation qui ressort au 31 décembre 2021 à 787,75 euros.

Les valeurs d'expertise ont également bien résisté puisqu'à périmètre constant, celles-ci affichent une hausse de 2,38 % par rapport à l'exercice précédent.

Ces hausses se sont traduites par une nouvelle augmentation du prix de part de votre SCPI de 0,97 % le 1^{er} mars 2022 qui s'établit désormais à 835 euros ; la précédente augmentation avait eu lieu le 1^{er} mars 2020 avec un prix de part de 827 euros (+2,1%).

En 2022, dans un contexte géopolitique incertain, Épargne Foncière devrait poursuivre sa croissance en investissant une collecte attendue encore importante. La société de gestion prévoit un plan d'investissement ambitieux de près de 350 M€ tourné vers un immobilier plus durable et moins émetteur de CO₂.

Cette nouvelle année sera également marquée par l'accélération de la stratégie de diversification sectorielle (santé, résidences gérées) avec une réflexion sur une augmentation de l'exposition européenne et parisienne.

Enfin, la distribution sera maintenue à son niveau actuel avec un report à nouveau supérieur à 7 mois de distribution, à fin 2022.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital effectif	838 843 920 €	Distribution de l'exercice 2021**	36,36 €
Nombre de parts	5 482 640	Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)	1,47 €
Capitalisation	4 534 143 280 €	Taux de distribution 2021 (méthode Aspim)***	4,57 %
Nombre d'associés	51 106	Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	1,10 %
Valeur de réalisation	787,75 €	Rendement global immobilier****	5,67 %
Prix de souscription	827,00 €		
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	764,98 €	Taux de rentabilité interne (TRI)	
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2021 *	0,00 %	5 ans	4,10 %
		10 ans	5,19 %
		15 ans	7,98 %

* La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :

(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

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

*** Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :

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

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020*		Global 2021	Par part 2021
Compte de résultat au 31 décembre			Autres informations		
Produits de la SCPI	287 702 835,00	198 979 826,37	Bénéfice	170 483 200,66	32,42*
dont loyers	147 062 374,63	94 525 726,22	Distribution	191 458 398,37	36,36**
Total des charges	117 219 634,34	93 137 932,68			
Résultat	170 483 200,66	105 841 893,69			
Distribution	191 458 398,37	122 806 726,18			
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre			Patrimoine		
Capital social	838 843 920,00	555 158 358,00	Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	5 296 263 384,97	966,01
Total des capitaux propres	3 853 975 903,20	2 432 088 997,95	Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	4 630 641 632,67	844,60
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	4 171 737 677,16	2 631 981 827,78	Valeur comptable	3 853 975 903,20	702,94
			Valeur de réalisation	4 318 931 583,14	787,75
			Valeur de reconstitution	5 032 057 407,04	917,82

* Avant fusion-absorption des SCPI Eurofoncière 2, Multimmobilier 2 et Pierre Privilege par Épargne Foncière

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	4 171 737 677,16
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(317 761 773,96)
Valeur comptable	3 853 975 903,20
Valeur comptable ramenée à une part	702,94

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	4 630 641 632,67
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(311 710 049,53)
Valeur de réalisation	4 318 931 583,14
Valeur de réalisation ramenée à une part	787,75

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	4 318 931 583,14
Frais d'acquisition des immeubles	335 721 518,37
Commission de souscription	377 404 305,53
Valeur de reconstitution*	5 032 057 407,04
Valeur de reconstitution ramenée à une part	917,82

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MARCHÉ DES PARTS EN 2021 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	265 002	4,83 %
Parts retirées avec contrepartie	105 018	1,91 %
Parts cédées de gré à gré	427	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	56 387	1,03 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2021	-	-

Le succès d'Épargne Foncière rencontré auprès des investisseurs s'est traduit par un volume de souscriptions supérieur à 300 millions d'euros en 2021. La fluidité du marché des parts et la stabilité du nombre des demandes de retrait (1,91%) confirme l'attachement des épargnants à leur investissement.

Le niveau de capitaux disponibles (près de 220 millions d'euros) a permis d'intensifier les opérations d'acquisitions immobilières diversifiées en France et en Europe (cf pages 14 à 16).



4 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN DIRECT

322

NOMBRE D'IMMEUBLES VIA DES SCI

107

SURFACE EN EXPLOITATION

1 135 406 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS

88 648 m²

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE au 31/12/2021



Bureaux

77,75 %

Commerces

15,50 %

Hôtel, tourisme, loisirs

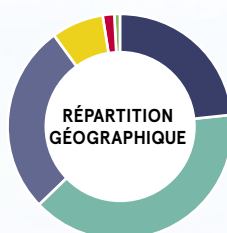
4,59 %

Santé et éducation

1,67 %

Logistique et locaux d'activités

0,48 %



Paris

23,46 %

Île-de-France

39,47 %

Régions

27,16 %

Allemagne

7,45 %

Pays-Bas

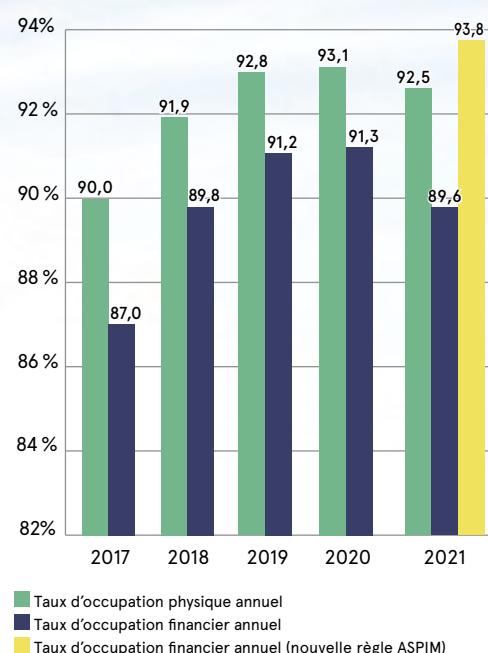
1,84 %

Irlande

0,61 %

TAUX D'OCCUPATION

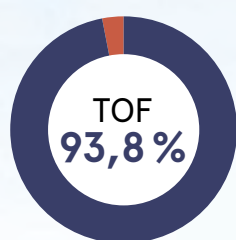
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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

- Le taux d'occupation financier annuel 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 2021 (Nouvelle règle ASPIM)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés

89,6 %

Locaux occupés sous franchise

3,6 %

Locaux vacants en restructuration

0,5 %

Locaux vacants sous promesse de vente

0,1 %

LOCAUX VACANTS EN RECHERCHE DE LOCATAIRE

6,2 %

CONCENTRATION LOCATIVE

1 097

baux

100 %

des loyers

Top 20

des locataires

27 %

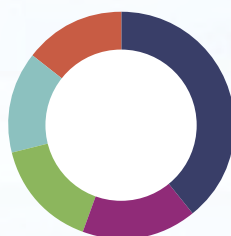
des loyers

5

principaux locataires

9,8 %

des loyers



C.S.F.

3,8 %

MONOPRIX EXPLOITATION

1,6 %

BNP PARIBAS

1,5 %

SODEXO

1,4 %

NESTLE FRANCE

1,4 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

5,5 ans

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERMES DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Center Parcs Park Allgäu - Leutkirch Im Allgäu - Allemagne	15,0
Résidence Services Seniors Quincy-sous-Sénart (91)	13,7
World Rugby House Dublin - Irlande	12,5
The Babel Community - Marseille (13)	12,3
Medicina - Lyon (69)	11,8

4 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2021

En 2021, Épargne Foncière a réalisé
8 investissements
pour un montant immobilier de

211,6 M€ HT AEM*

15,4 M€
pour des acquisitions en direct

196,2 M€
pour des acquisitions via des SCI,
financées par des participations de votre SCPI
à des augmentations de capital
et la mise en place d'emprunts par les SCI

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

75014 PARIS HÉRON BUILDING R+11 – 66, AVENUE DU MAINE

Il s'agit de l'acquisition d'un demi-plateau de bureaux de 545 m² situé au 11^e étage de l'immeuble «Héron Building» dans le 14^e arrondissement de Paris idéalement placé au pied de la Gare Montparnasse et du projet les Ateliers Gaité développé par UWR. L'ensemble est loué intégralement à Écureuil Vie Développement, à l'instar de la seconde moitié du plateau, déjà propriété d'Épargne Foncière. La maîtrise de l'intégralité du plateau permet de valoriser cette opération. Cet actif a été acquis pour 4,6 M€ AEM*.

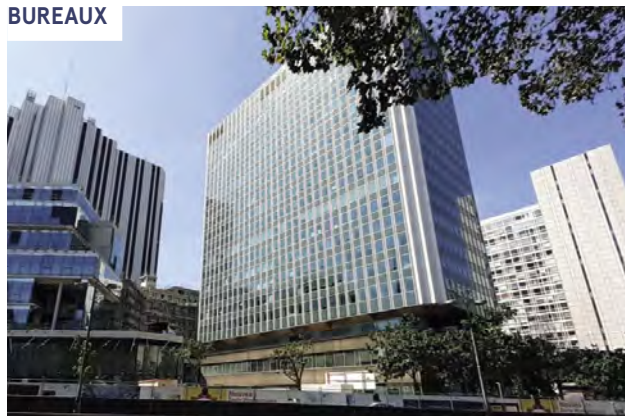
Surface : **545 m²**

Investissement de la SCPI : **4 647 213 €**

QP SCPI¹ : **100 %**

Signature : **02/06/2021**

BUREAUX



69002 LYON ÉCOLE STRATE – 25, RUE PAUL MONTROCHET

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble à destination d'enseignement supérieur dans le 2^e arrondissement de Lyon (69) au Sud de la presqu'île. Livré en août 2015, l'immeuble est entièrement loué à l'école Strate Design (école d'architecture et de design, filiale du groupe Galileo Global Education) via un bail de 9 ans ferme. À proximité immédiate du tramway et à 6 minutes en transports de la gare TGV Lyon-Perrache, l'actif développe une surface totale de 2190 m² et est mitoyen d'une résidence étudiante de 110 appartements et à proximité d'un futur espace vert de 5 hectares. Cet actif a été acquis pour 10,8 M€ AEM*.

Surface : **2 190 m²**

Investissement de la SCPI : **10 763 241 €**

QP SCPI¹ : **100 %**

Signature : **07/09/2021**

ÉDUCATION



INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

92040 ISSY-LES-MOULINEAUX SHIFT – 34/40, RUE GUYNEMER

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux neuf situé à Issy-les-Moulineaux, à proximité du boulevard périphérique, au sein du 3^e plus grand quartier d'affaire d'Île-de-France et proche des métros ligne 12 et ligne 8. L'ensemble immobilier développe 47 213 m² et 480 places de stationnement ainsi que 95 emplacements pour les deux-roues. Il est loué à un locataire unique, Nestlé, via un bail de 12 ans dont 10 fermes. Cet actif a été acquis pour 632,8 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 49%.

Surface : **47 213 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **46 921 600 €**

Au 31/12/2021, la SCPI Épargne Foncière détient 14,33 % de la SCI Issy Shift.

Signature : **21/01/2021**

BUREAUX



¹ Quote-part détenue par la SCPI.

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

93100 MONTREUIL LE VALMY – 26/42, RUE DE VALMY

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux situé dans le secteur tertiaire du bas Montreuil. L'actif bénéficie d'une proximité quasi immédiate avec le boulevard périphérique, et est proche des lignes de métro 1 et 9. L'ensemble immobilier développe une surface de 16 840 m² et inclut 210 places de stationnement réparties sur deux niveaux de sous-sol. L'intégralité des bureaux et archives sont loués à Acoiss (collecteur de l'Urssaf), et 250 m² de commerce au rez-de-chaussée sont loués au restaurant Théodore, pour une durée résiduelle de 4,4 ans. Cet actif a été acquis pour 133,7 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.

Surface : **16 840 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **22 272 960 €**

Au 31/12/2021, la SCPI Épargne Foncière détient 33 % de la SCI LF Valmy.

Signature : **08/03/2021**

BUREAUX



92320 CHÂTILLON LE PRISME – 125, AVENUE DE PARIS

Il s'agit de l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux de 15 400 m² au cœur du Projet du Grand-Paris à Châtillon. L'actif bénéficie d'une excellente accessibilité à proximité du métro 13 et du tram 3, qui sera renforcée par l'arrivée de la ligne 15 en 2025. Entièrement rénové récemment, la majorité des étages est agrémentée d'un balcon ou d'une terrasse végétalisée. L'immeuble dispose également d'une cafétéria, d'une bibliothèque, de salles de réunion, d'un rooftop et de 268 emplacements de stationnement. Certifié BREEAM in Use niveau Very Good, l'actif est 100 % loué à Orano (ex AREVA) via un bail de 9 ans fermes. Cet actif a été acquis pour 110,8 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 54 %.

Surface : **15 400 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **12 100 000 €**

Au 31/12/2021, la SCPI Épargne Foncière détient 20 % de la SCI LF Châtillon.

Signature : **21/10/2021**

BUREAUX



¹ Quote-part détenue par la SCPI.

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

69007 LYON LES JARDINS DU LOU BÂTS. 1 ET 2 – 60, AVENUE TONY GARNIER

Il s'agit de l'acquisition de deux immeubles à usage de bureaux d'une surface de 16 237 m², livrés en 2021. Les deux actifs bénéficient d'un excellent emplacement au cœur du quartier Gerland, second quartier de bureaux de la métropole lyonnaise, à proximité des transports. L'ensemble est intégralement loué à une filiale d'EDF (100 % bât. 1 et 60 % bât. 2) dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans et à la filiale digitale du groupe M6 (40 % bât. 2). Le programme des Jardins du Lou bénéficie des certifications HQE Excellent, BREEAM Very Good et E+C- Niveau E2 C1. Cet actif a été acquis pour 97,2 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 52 %.

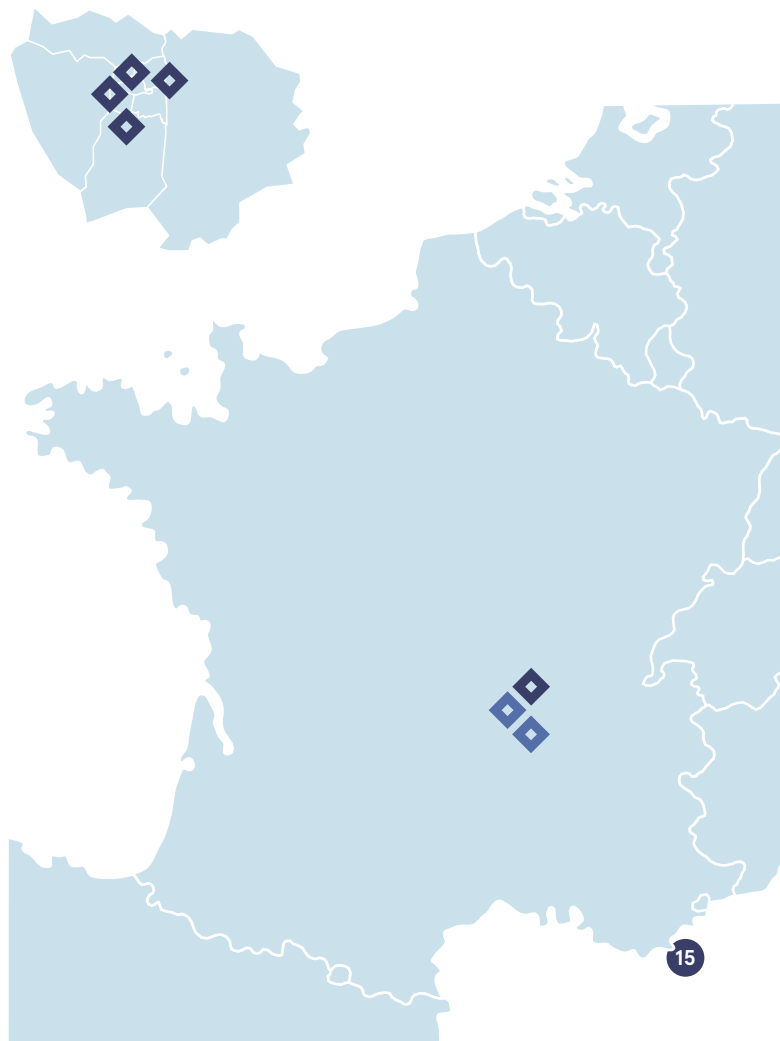
Surface : **16 237 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **11 683 796 €**

Au 31/12/2021, la SCPI Épargne Foncière détient 25 % de la SCI LF Grand Lyon.

Signature : **23/12/2021**

BUREAUX



4 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

69008 LYON

MÉDICINA – 64, AVENUE ROCKEFELLER

Il s'agit de l'acquisition d'un ensemble immobilier de 5 847 m² dédié à un pôle de santé pluridisciplinaire livré en 2019. L'actif comprend 2 niveaux de sous-sol offrant 159 emplacements de stationnement voitures et 17 emplacements motos. L'immeuble accueille des cabinets de consultation de médecine généraliste, et de spécialités médicales et paramédicales (kinésithérapeutes, ostéopathes, sagefemmes), un centre de balnéothérapie, un institut de bien-être, une crèche, un restaurant, un centre de diabète de type 1, un centre de radiologie, des espaces dédiés à la recherche et à l'administration ainsi que des salles de formation et un espace détente. L'immeuble est loué à 100 % à une entreprise innovante de santé ambulatoire, Médicina, dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes. Cet actif a été acquis pour 27,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 40 %.

Surface : **5 847 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **1 725 000 €**

Au 31/12/2021, la SCPI Épargne Foncière détient 10 % de la SCI LF France Santé.

Signature : **27/12/2021**

SANTÉ



INVESTISSEMENTS VIA SCI EN EUROPE

AMSTERDAM – PAYS-BAS

KOIVISTOKADE 62-82

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 4 811 m², situé dans le quartier dynamique de Houthavens, sur le port à l'ouest du centre-ville d'Amsterdam. L'immeuble est accessible depuis la Gare Centrale en 14 minutes en bus et en 13 minutes en vélo. Conçu dans un esprit loft industriel, l'actif bénéficie de nombreux balcons filants, d'un grand rooftop ainsi que de 28 places de stationnement et d'un local vélo au rez-de-chaussée. Livré en 2020, l'actif dispose d'une étiquette énergétique très performante notée A+. Loué à 89,1 % à 10 locataires. Cet actif a été acquis pour 24,2 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 32 %.

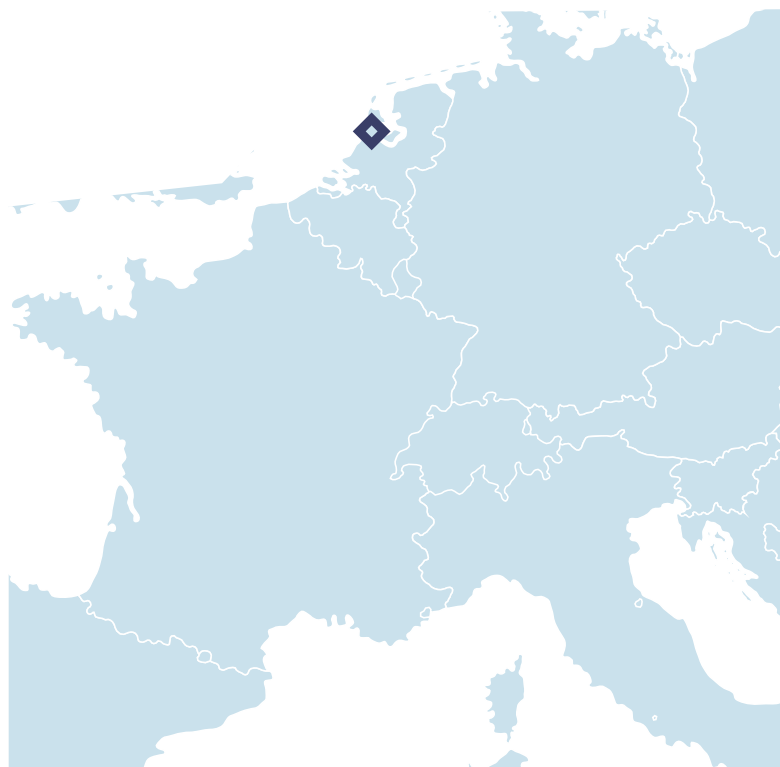
Surface : **4 811 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **15 114 000 €**

Au 31/12/2021, la SCPI Épargne foncière détient 50 % de la SCI LF Netherlands Office.

Signature : **23/12/2021**

BUREAUX



¹ Quote-part détenue par la SCPI.

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

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2021

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI *	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2020 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2020 (euros)	Prix de cession brut (euros)
31/03/21	Rue des Halles 45000 ORLÉANS	BUR	80	26	26	29/06/17	77 413	79 624	64 000
02/06/21	64 et 64 bis, rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	100	165	-	14/12/70	694 639	2 600 000	3 200 000
18/06/21	Rue des Halles 45000 ORLÉANS	BUR	80	162	162	29/06/17	11 667	12 000	12 000
30/06/21	8, rue Bellini 75016 PARIS	BUR	100	716	246	16/01/69	2 190 831	7 385 000	8 213 000
06/09/21	Le Calisto 16, rue Henri Barbusse 38000 GRENOBLE	BUR	100	2 655	-	22/10/07	4 602 963	4 790 000	4 600 000
21/10/21	12, avenue du Général Leclerc 93250 VILLEMOMBLE	COM	100	536	-	30/12/77	350 633	680 000	680 000
28/10/21	Le Kubik 9, allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	40	1 558	-	30/09/93	2 543 625	2 543 624	3 120 000
08/11/21	4, rue Firmin Gillot 75015 PARIS	BUR	100	840	113	23/04/70	1 809 256	3 125 000	3 640 000
24/11/21	122-124, rue Marcadet 75018 PARIS	COM	100	1 014	578	05/07/78	3 597 352	3 597 352	5 000 000
24/11/21	Le Pont du Pecq 6-12, rue de Paris 78230 LE PECQ	BUR	100	710	710	29/08/78	1 047 801	830 000	820 000
21/12/21	90, avenue Jean Jaurès 94200 IVRY-SUR-SEINE	ENT	100	8 326	-	25/07/07	9 164 950	9 164 950	20 216 100
28/12/21	5, rue Jean Moulin 21300 CHENOVE	COM	100	1 200	-	31/03/87	777 490	1 330 000	1 250 000
28/12/21	59, boulevard de la Mielleraye 79200 PARTHENAY	COM	100	783	783	26/07/07	143 071	143 071	150 000
Total général				18 691	2 619		27 011 691	36 280 621	50 965 100

* Quote-part détenue par la SCPI.





4 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2021

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Renouvellement	Parc du Millenaire Bât 24-26-28-33 1 025, rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	9 180	6 544	6 544 100 %	01/2021	AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ OCCITANIE : renouvellement au titre d'un nouveau bail commercial 9 ans.
Location	199, rue Championnet 75018 PARIS	BUR	3 756	3 756	2 517 67 %	11/2021	JUNG : bail commercial 6/9 ans.
Renouvellement	90, avenue Jean Jaurès 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	8 326	8 326	8 326 100 %	07/2021	GROUPE SPR : avenant de renouvellement 5/10 ans ayant permis la vente de cet immeuble.
Maintien partiel	Tour Aviso 49-51, quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 841	2 261	2 261 100 %	07/2021	SONY EUROPE BV : nouveau bail commercial 6/9 ans sur surface réduite.
Renouvellement Maintien Extension	Matière Grise 5, rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	BUR	10 162	2 565	2 565 100 %	01/2021 03/2021 09/2021	546 m² ASSOCIATION PARENBOUGE : avenant de renouvellement 3/6/9 ans. 595 m² NXTO FRANCE : maintien en place 3/6/9 ans. GROUPE LEGENDRE : avenant d'extension 9/10 ans de 1 424 m² portant la surface louée à 6 239 m².
Maintien Location	Le Campus zone nord 102, rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	7 865	1 179 15 %	01/2021 04/2021	1 134 m² GRID SOLUTIONS : renonciation à congé. 45 m² BPI GROUP : bail commercial 3/6/9/10 ans.
Location	71-73, rue de la République 93200 SAINT-DENIS	BUR	1 398	1 398	1 398 100 %	05/2021	PHARMACIE DE LA RÉPUBLIQUE : bail commercial 9/10 ans.
Renouvellement	Antipolis 37, avenue Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	BUR	2 371	1 951	1 951 100 %	07/2021	APSYS : avenant de renouvellement 3/6/9 ans.
Location	Le Print 6-6 bis, et 8, rue Firmin Gillot 75015 PARIS	BUR	8 398	632	632 100 %	04/2021	SOCIÉTÉ BUSINESS SOFTWARE CONSULTING : bail commercial 6/9 ans.
Location	Nouvelle Vague 3 à 9, mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	1 343	1 343 100 %	05/2021	GROUPE ATLANTIC SYNERGY : bail commercial 6/9 ans.
Location	118, rue de Vaugirard 75006 PARIS	BUR	464	464	464 100 %	04/2021	MUTUELLE GÉNÉRALE ÉDUCATION NATIONALE : bail commercial 3/6/9 ans.
Renouvellement	61, rue de Rennes 75006 PARIS	COM	255	255	255 100 %	01/2021	NEW DESIGN IP : avenant de renouvellement 3/6/9/10 ans.
Location	58, rue Pierre Charron 75008 PARIS	BUR	368	368	368 100 %	10/2021	Philippe Hottinguer FINANCE : bail commercial 6-9 ans.
Location	46-52, rue Albert 75013 PARIS	BUR	11 267	515	515 100 %	07/2021	EODD INGENIEURS CONSEILS : bail commercial 4-9 ans.
Location	La Halle 88, rue Thomas Edison 45770 SARAN	COM	1 155	1 155	1 155 100 %	08/2021	CEBRA : bail commercial 6/9/10 ans.
Location	Le Malesherbes 102-116, rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	1 363	682 50 %	01/2021 02/2021 11/2021 12/2021	161 m² Sortie : IMMALDI & CIE, entrée : ALDI IMMOBILIER : bail commercial 3/6/9 ans. 176 m² IDC FRANCE : bail commercial 6/9 ans. 286 m² VC TECHNOLOGY : bail commercial 3/6/9 ans. 59 m² ILORAL VISION : bail commercial 12 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Renouvellement	Primavera Breite 51 Straße 47-53 D 23552 LUBECK	COM	5 997	3 143	544 17,32 %	08/2021	Renouvellement du bail de H&M.

* Quote-Part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2021

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
58, rue Pierre Charron 75008 PARIS	BUR	368	368	368 100%	01/2021	EVERMAPS
Le Gavroche 190, rue Championnet 75018 PARIS	BUR	5 424	3 073	3 073 100%	02/2021	PAREXEL INTERNATIONAL
Cap 9 31, rue Gorge de Loup 69009 LYON	BUR	7 139	1 341	1 341 100%	03/2021	LOCAPOSTE
Le Malesherbes 102-116, rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	2 363	1 181 50%	04/2021 09/2021 10/2021	59 m² LSI PHARMA PARIS 574 m² AGEFI 548 m² VODECLIC
Le Stephenson 1, rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	3 005	1 412 47%	06/2021 08/2021 09/2021	542 m² SAUR 281 m² TELEPERFORMANCE 589 m² ENEDIS
Tour Aviso 49-51, quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 841	6 466	6 466 100%	06/2021	SONY EUROPE LIMITED : résiliation partielle pour maintien sur 2261 m² au titre d'un nouveau bail commercial 6/9 ans - Effet 07/2021.
Tour Montparnasse 13 ^e étage 33, avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 739	1 586	1 586 100%	06/2021	ACTUAL GROUP
Matière Grise 5, rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	BUR	10 162	4 272	4 272 100%	08/2021	ERICSSON France - 1 424 m² repris en extension par Groupe LEGENDRE.
16, rue de Tournai 59800 LILLE	BUR	4 936	951	951 100%	10/2021	FLUNCH
L'Escadrille 18, avenue Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	BUR	1 941	1 941	1 941 100%	10/2021	ADP GSI FRANCE

* Quote-Part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2021, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 88 648 m² (50 748 m² fin 2020) et se répartissent comme suit :

Paris	16 000 m²	18,00 %
Île-de-France	36 833 m²	42,00 %
Régions	29 566 m²	33,00 %
Europe	6 249 m²	7,00 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2021 un loyer potentiel de 20,1 millions d'euros par an.





4 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PATRIMOINE IMMOBILIER

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2021 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
Le Gavroche 190, rue Championnet 75018 PARIS	BUR	5 424	5 424	5 424 100 %	Rénovation lourde en cours. Livraison prévue en 02/2022. Contacts en cours.
Tour Aviso 49-51, quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 841	6 454	6 454 100 %	Travaux en cours sur les étages libérés par SONY.
Plaine Espace 13-15, avenue de la Métallurgie 93200 SAINT-DENIS	BUR	6 364	5 187	5 187 100 %	Travaux de rénovation terminés.
Le Stephenson 1, rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	9 009	4 234 47 %	Projet de restructuration validé. Livraison prévue en 2024.
Le Sadena 34-34 bis et 36, rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	BUR	13 042	3 435	3 435 100 %	Commercialisation des surfaces à la division pour répondre à l'évolution de la demande.
Le Print 6-6 bis et 8, rue Firmin Gillot 75015 PARIS	BUR	8 398	1 775	1 775 100 %	Contact en cours sur la totalité de la surface.
Dessous des Berges 58A, rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	9 332	2 088	2 088 100 %	Contact en cours sur 540 m².
Tour Montparnasse 13 ^e étage 33, avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 739	1 739	1 739 100 %	Départ d'ACTUAL GROUP. Locaux libérés en vue de la restructuration de la tour. Recherche d'un nouveau locataire sur un bail dérogatoire.
24, boulevard du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	SAN	3 723	3 723	3 723 100 %	Actif préempté par un bailleur social.
Le Swam Avenue le Corbusier 59000 LILLE MÉTROPOLE	BUR	6 119	1 965	1 965 100 %	Commerces : en cours de repositionnement. Nouveau mandat.
Carré Feydeau 5-9, rue Feydeau 75002 PARIS	BUR	6 783	5 179	777 15 %	Travaux de rénovation en cours. Visites et contacts sur les 7 ^e et 8 ^e étages.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Elisabethstraße 65 D 40217 DUSSELDORF	BUR	8 695	8 695	2 694 30,98 %	Suite au départ de EAA.
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 D 60314 FRANKFURT AM MAIN	BUR	6 730	6 730	2 085 30,98 %	Actif en cours de commercialisation.
Carré Daumesnil 48 à 56, rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	BUR	20 590	1 120	661 59 %	Commercialisation en cours.
Equinox 129, avenue Félix Faure 69000 LYON	BUR	10 207	4 346	1 087 25 %	Commercialisation en cours.
Le Colombia 64, avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	BUR	10 178	1 268	697 55 %	Garantie locative terminée depuis mai 2021. Commercialisation reprise en directe par la SCPI.

* Quote-Part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2021 au 29/06/2022) portent sur 25 614 m², soit 2,26 % de la surface en exploitation (1 135 406 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
91, boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	BUR	6 306	6 306	5 045 80 %	12/2021	ORANGE. Restructuration de l'immeuble à venir.
Le Vectorial 61, avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	20 975	6 293 30 %	12/2021	VINCI RUEIL GESTION (2 baux) départ en vue de la construction d'un nouveau bâtiment d'environ 30 000 m ² . Permis de construire délivré le 13/07/2021. Livraison prévue été 2025.
4-4 bis, rue Ventadour 75001 PARIS	BUR	852	800	800 100 %	05/2022	SATT LUTECH
45, rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 217	5 961	894 15 %	12/2021	PIERRE FABRE au 31/12/2021 : restructuration en cours, livraison prévue en 07/2023.
35-37, rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	BUR	12 760	1 561	1 561 100 %	12/2021 01/2022 02/2022 03/2022	427 m ² HYDRAULIQUE ETUDES MISSIONS ASSISTANCES : maintien en place au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans. 251 m ² KORLOFF ; 820 m ² HANKOOK au 28/02/2022 reporté au 31/05/2022. 63 m ² PHYTOCONTROL DYNAMICS.
Le Confluent 4, rue Eugène Renault 94700 MAISON-ALFORT	BUR	8 545	999	999 100 %	03/2022 05/2022	273 m ² ALLIANZ VIE ; 726 m ² LGL France.
400, promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	10 594	1 459	1 167 80 %	03/2022	EY SERVICES France : report du 31/12/2021 au 31/03/2022.
16, rue de Tournai 59800 LILLE	BUR	4 936	1 209	1 209 100 %	12/2021 02/2022	846 m ² SATT NORD maintenus en place. 363 m ² MEILLEURE ASSURANCE.
46-52, rue Albert 75013 PARIS	BUR	11 267	747	747 100 %	01/2022	CENTREON
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Laimer Atrium 314 Landberger Straße D-80687 MUNICH	BUR	13 919	5 346	1 656 30,98 %	02/2022	1 100 m ² DEUTSCHE BAHN : maintien en place jusqu'au 28/02/2027. 556 m ² SALT SOLUTIONS : report de congé jusqu'au 31/12/2022.
Am Sandtorkai 68 D-20457 HAMBURG	BUR	3 728	1 736	538 30,98 %	12/2021	FIELDFISHER PLOG au 31/12/2021 : report de congé jusqu'au 31/12/2023.
Equinox 129, avenue Félix Faure 69000 LYON	BUR	10 207	1 575	394 25 %	12/2021 03/2022	144 m ² DEVOTEAM (2 ^e étage) : maintenu jusqu'au 02/2022. 250 m ² BOUYGUES : maintien partiel (124 m ²) nouveau bail 3/6/9 ans.

* Quote-Part de la SCPI.



4 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PATRIMOINE IMMOBILIER

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 2 496 224,32 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 554 504,02 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 1 941 720,30 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour créances douteuses s'établit à 5 002 683,04 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 Conforama (rue Joseph André à Charleville-

Mézières 80000) qui a fait l'objet en juin 2021 d'une provision correspondant au différentiel depuis le 1^{er} janvier 2019, entre la baisse significative de loyer réclamée par le locataire et le loyer facturé, soit la somme de 287 000 euros par an.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise significative il convient d'évoquer le dossier Kabushiki (rue de Seine à Paris 6^e) dans lequel par jugement du 5 février 2021 le juge des loyers a retenu la valeur locative estimée par l'expert judiciaire depuis le 19 décembre 2016 et la SCPI a donc procédé au remboursement du différentiel avec les loyers facturés depuis cette date. Aucun appel n'ayant été formé, la provision de 136 000 euros a été reprise.

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 entretien, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre.

2021

	En euros
Travaux réalisés	32 268 423,14
Provisions pour travaux au 31 décembre	6 051 724,43

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
100-104, boulevard Montparnasse	PARIS	Ravalement façade	527 278,31
Route du Pont de Paris	CORPEAU	Extension du Supermarché CSF	409 519,66
16, rue de Tournai	LILLE	Travaux réseaux Chauffage Ventilation Climatisation	394 532,52
71-73, rue de la République	SAINT-DENIS	Travaux d'aménagement de la coque	191 553,36
8-10, rue des Trente Six Ponts	TOULOUSE	Rénovation des parties communes et décoration du hall	178 931,32

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
190, rue Championnet	PARIS	Restructuration	4 138 989,57
13-15, avenue de la Métallurgie	SAINT-DENIS	Restructuration	2 841 153,71
199, rue Championnet	PARIS	Restructuration	1 792 740,20
5-9, rue Feydeau	PARIS	Restructuration	622 900,85
100-104, boulevard Montparnasse	PARIS	Restructuration	597 659,28

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
15, avenue Albert Einstein	VILLEURBANNE	Participation aux travaux d'aménagement de DALKIA	1 663 248,70
4, rue Eugène Renault	MAISONS-ALFORT	Remise en état des lots ex ALLIANZ	512 364,59
102-116, rue Victor Hugo	LEVALLOIS-PERRET	Remise en état des lots ex OTIS	444 770,63
58A, rue du Dessous des Berges	PARIS	Rénovation des locaux vacants R+2, R+9 et R+10	372 503,12
12 à 16, rue Sarah Bernhardt	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Participation aux travaux de CHAUVIN ARNOUX	341 247,99

TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
58A, rue du Dessous des Berges	PARIS	Rénovation étanchéité toiture terrasse	446 071,19
33, avenue du Maine	PARIS	Campagne rénovation Tour MM	219 255,00
6, rue Casimir Delavigne	PARIS	Rénovation chaufferie	118 313,91
49-51, quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Reprises partielles des étanchéités en rez de terrasse. Étude Coworking	74 935,30
16, rue de Tournai	LILLE	Remise en état hall et paliers d'étages des deux entrées	58 273,34

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
16, rue de Tournai	LILLE	Désamiantage lots 5 et 6 au R+3 Remise en état du hall et palier d'étages des deux entrées	178 561,61
970, rue René Descartes	AIX-EN-PROVENCE	Rénovation des parties communes	142 884,30
49-51, quai de Dion Bouton	PUTEAUX	Réfection de la courserie	81 380,62
46-52, rue Albert	PARIS	Désamiantage au R+8	73 409,00
26 ter, avenue Léonard de Vinci	PESSAC	Réfection étanchéité toiture terrasse	68 102,44

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Épargne Foncière s'élève au 31 décembre 2021 à 5 296 263 384,97 euros, dont 3 364 517 492,21 euros d'actifs détenus en direct et 1 931 745 892,76 euros d'actifs détenus

au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,38 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021 la surface du patrimoine d'Épargne Foncière détient une superficie acquise (VEFA inclus) 1 164 837,99 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2021



Bureaux
64,87 %

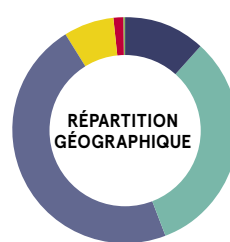
Commerces
26,16 %

Hôtels, tourisme, loisirs
4,66 %

Logistique et locaux d'activités
2,17 %

Santé et éducation
2,14 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2021



Paris
11,90 %

Île-de-France
32,52 %

Régions
46,94 %

Allemagne
6,99 %

Pays-Bas
1,44 %

Irlande
0,21 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021*

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme, loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	941 130 827,77	232 669 500,00	64 335 000,00		4 215 000,00	1 242 350 327,77	23,46 %
Île-de-France	1 808 215 005,88	205 089 692,72	7 380 000,00	12 785 000,00	57 208 279,06	2 090 677 977,67	39,47 %
Régions	903 382 694,14	357 752 591,27	137 708 141,54	12 730 000,00	26 929 683,24	1 438 503 110,19	27,16 %
Allemagne	335 386 580,21	25 445 121,91	33 908 414,84			394 740 116,96	7,45 %
Irlande	32 389 352,38					32 389 352,38	0,61 %
Pays-Bas	97 602 500,00					97 602 500,00	1,84 %
Total €	4 118 106 960,38	820 956 905,91	243 331 556,38	25 515 000,00	88 352 962,30	5 296 263 384,97	
Total 2020	2 656 293 984,68	526 021 146,35	165 112 843,11		77 190 817,25	3 424 618 791,39	
Total %	77,75 %	15,50 %	4,59 %	0,48 %	1,67 %		100,00 %

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

4 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIOS STATUTAIRES D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 des engagements au 31 décembre 2021 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la dernière valeur d'acquisition des actifs)	30,00%	1 485,12
Dettes et engagements	19,27%	953,82
– dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 5,7 ans)	15,99%	791,69
– dont emprunts court terme	1,84%	91,25
– dont opérations immobilières en VEFA	1,43%	70,87

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

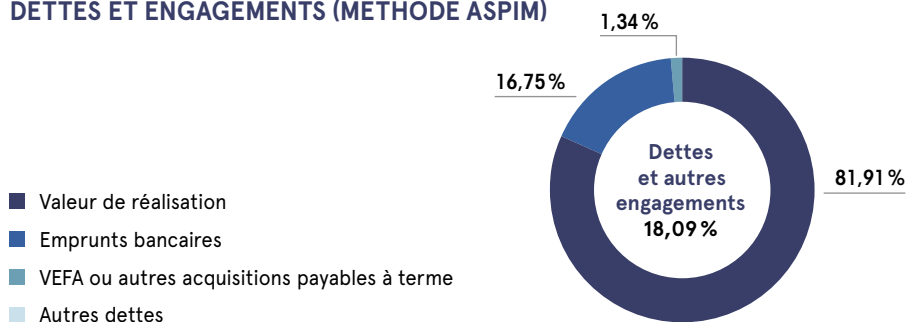
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 119 % de la valeur des actifs.

- * 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 2021

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et des engagements au 31 décembre 2021 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)



CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

FUSION

Lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 15 janvier 2021, les associés de la SCPI ont approuvé la fusion absorption des SCPI Eurofoncière 2, Multimobilier 2 et Pierre Privilège par la SCPI Épargne Foncière avec effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2021. Pour mémoire, les parités retenues correspondaient à 0,92 part d'Épargne Foncière pour 1 part de Multimobilier 2, 1,02 part d'Épargne Foncière pour 1 part de Pierre Privilège et 0,32 part d'Épargne Foncière pour 1 part d'Eurofoncière 2. Suite à cette opération de fusion, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la note d'information le visa S.C.P.I. n° 21-03 en date du 16 mars 2021.

INFORMATION FISCALITÉ 2018, 2019 ET 2020

Au cours du 4^e trimestre 2021, la société de gestion a traité un incident lié à une mauvaise déclaration fiscale des revenus immobiliers irlandais et néerlandais de la SCPI, revenus soumis à tort à l'impôt foncier français dans sa retranscription sur les bordereaux IFU (2044/2042) sur la période indiquée. Une inexactitude qui entraînait dans certains cas un trop payé d'impôt. Les montants pour une part d'Épargne Foncière étant très faibles, la société de gestion n'a écrit qu'aux seuls porteurs de parts qui pouvaient valablement réclamer un remboursement auprès de l'administration fiscale.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons que la note d'information de la SCPI Épargne Foncière a été mise à jour de la réglementation « Taxonomie » avec effet au 1^{er} janvier 2022.

MODIFICATION DU PRIX DE LA PART DE LA SCPI

Suite à la fusion, Épargne Foncière est devenue la SCPI la plus importante du marché avec une capitalisation de 4,5 Mds d'euros à fin 2021. Son succès commercial s'en est trouvé renforcé et la SCPI a pu continuer à investir en France et à l'étranger en privilégiant les actifs centraux de dernière génération et présentant de bonnes caractéristiques en

matière énergétique. Les valeurs d'expertises, favorablement orientées en fin d'année 2021, ont conduit la société de gestion à augmenter le prix de part d'Épargne Foncière.

Ainsi depuis le 1^{er} mars 2022, le prix de souscription de la SCPI Épargne Foncière s'élève à 835 euros contre 827 euros précédemment, soit une augmentation de 0,97 %.

CRISE SANITAIRE COVID-19

La crise sanitaire et ses conséquences se poursuivent sur 2022 ainsi la SCPI maintient sa politique prudente de provisionnement des risques locatifs.



5 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

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

Risque de marché immobilier.

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

Risque de liquidité.

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

Risque lié au crédit.

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

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

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

Risque lié à l'effet de levier.

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

Risque de gestion discrétionnaire.

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

Risque de durabilité.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 euros de part variable).

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

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

La Politique de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

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*.

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, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <https://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

*<https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>

6 / POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Produit financier visé à l'article 9, paragraphe 1, 2 et 3 du règlement (UE) 2019/2088.

La SCPI Épargne Foncière (« le Fonds ») poursuit un objectif d'investissement durable environnemental calculé sur 100 % des actifs immobiliers entrant dans son patrimoine.

Le Fonds vise à lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5°C le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

Le fonds utilise la trajectoire de décarbonation 1,5° du CRREM alignée avec l'objectif de l'Accord de Paris.

DANS QUELLE MESURE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE DU FONDS A-T-IL ÉTÉ ATTEINT ?

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'atteinte de l'objectif, est la différence entre le volume d'émissions de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO₂ par m² et par an du Fonds et le seuil d'émissions au-delà duquel le Fonds dépasse sa juste part d'émissions associé à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique tel que définie par le CRREM.

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 19,8 KgeqCO₂/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 25 kgeqCO₂/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2021, le fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental.

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.

L'incertitude relative sur les émissions moyennes du fonds en 2021 est de 44 % en valeur d'expertise. Ce niveau est élevé dans une démarche de mesure des émissions de gaz à effet de

serre d'un fonds immobilier. Elle peut s'expliquer par la taille du fonds et le nombre élevé de locataires qui ne sont pas toujours structurés pour pouvoir partager les données d'émissions de CO₂ de leurs parties privatives

COMMENT LES ACTIFS DU FONDS CONTRIBUENT-ILS À L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SANS PORTER ATTEINTE AUX AUTRES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

Indicateurs des Principales Incidences Négatives

Lors de la sélection de nouveaux investissements, le Fonds analyse les principales incidences négatives de ses actifs sur les facteurs de durabilité externe, en procédant notamment à un audit ESG avant toute acquisition.

1. Exposition aux énergies fossiles

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était pour l'exercice 2021 de 0 %.

2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 87 %.

3. Consommation d'énergie

En 2021, la performance énergétique en énergie primaire moyenne du fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives est de 4 106 kWhEP/m²/an.

4. Émissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, la performance environnementale moyenne du fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privative est de 19,8 kgeqCO₂/m²/an.

5. Production de déchets en phase d'exploitation

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs ne permettant pas le tri et le traitement des déchets (locaux internes ou contrats spécifiques) est de 0 %.

6. Pollution des sols

En 2021, le Fonds n'a pas la capacité de remonter de manière fiable la part de ses actifs classés ICPE en raison notamment d'un accès encore partiel aux données concernant les équipements et substances utilisés par ses locataires.

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesure directe (facture/compteur)	100 % des parties communes 100 % des parties privatives	0 %	23 %
Donnée recalculée (extrapolation)	100 % des parties communes Minimum de 33 % des parties privatives	30 %	7 %
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50 %	33 %
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80 %	37 %

7. Conservation de la biodiversité

En 2021, la part des actifs ayant des espaces verts sur lesquels sont utilisés des produits phytosanitaires n'a pas été suivie.

Prise en compte des Principales Incidences Négatives

Une fois les éventuelles incidences négatives identifiées pour chaque actif, le fonds utilise les actions suivantes pour les atténuer.

1. Exposition aux énergies fossiles

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.

2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Les actifs inefficaces sur le plan énergétique sont ceux dont le DPE énergie est inférieur ou égal à C, soit ceux qui ont une consommation énergétique supérieure à 111 kWhEP/m²/an¹. La part des actifs inefficaces sur le plan énergétique de 87 % du Fonds est à comparer à celle qui peut être déduite du Baromètre 2020 de la Performance énergétique et environnementale de L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui estime que 94,8 % des bureaux en France peuvent être qualifiés d'inefficaces sur le plan énergétique.

En 2021, la société de gestion a mis en place une solution de collecte et de comptage des consommations d'énergie afin de pouvoir définir des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique fixés par le dispositif écoénergétique tertiaire.

3. Consommation d'énergie

En 2021, la société de gestion a mis en place une solution de collecte et de comptage des consommations d'énergie afin de pouvoir définir des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique fixés par le dispositif écoénergétique tertiaire.

4. Émissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, le Fonds a élaboré une campagne de décarbonation des sources d'énergie des consommations électriques maîtrisées par La Française Real Estate Managers, qui sera déployée en 2022. Cette campagne devrait conduire à une amélioration de la performance environnementale du Fonds.

5. Production de déchets en phase d'exploitation

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

6. Pollution des sols

Le fonds vise à une collecte exhaustive des informations concernant le classement de ses actifs classés ICPE tant en raison des substances utilisées dans l'installation, qu'en raison de l'activité de l'installation.

7. Conservation de la biodiversité

Le Fonds s'est engagé à un recours progressif à un mode de gestion durable des espaces verts grâce à la mise en place d'une charte de gestion durable des espaces verts pour l'ensemble des actifs.

CONFORMITÉ AUX PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE À L'INTENTION DES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET AUX PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME

Le Fonds met en place une gestion conforme aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme.

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DU FONDS

(ACTIFS DONT LA VALEUR REPRÉSENTE PLUS DE 2 % DE LA VALEUR TOTALE DU FONDS)

Nom de l'actif	Secteur	Typologie d'actif	Poids de l'actif dans le fonds (% pondéré par la valeur)	Pays
Cityscope (Montreuil)	Actif Immobilier	BUREAUX	2,10 %	France
Carré Daumesnil (Paris)	Actif Immobilier	BUREAUX	2,04 %	France
Zalando M1 (Berlin)	Actif Immobilier	BUREAUX	2,02 %	Allemagne



1. Source : Site Internet du Ministère de la Transition écologique, page Diagnostic de performance énergétique – DPE mise à jour le vendredi 8 avril 2022, Diagnostic de performance énergétique – DPE | Ministère de la Transition écologique (ecologie.gouv.fr).

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

MESURES PRISES POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

En 2021, l'ensemble des acquisitions du Fonds ont fait l'objet d'un audit ESG ou d'une analyse de conformité à la charte de construction neuve de La Française Real Estate Managers pour les actifs en construction. Outre l'efficacité énergétique et la réduction des émissions de CO₂, la charte de construction neuve s'intéresse particulièrement à la préservation des ressources et à l'intégration du bâtiment dans son territoire. Les caractéristiques durables sont analysées en phase de Due Diligence, avant la signature de la promesse d'achat, afin d'inclure les éventuels coûts nécessaires à leur amélioration dans les Business Plans et ainsi de refléter dans les prix proposés un « green premium » ou un « brown discount ».

Pour limiter le réchauffement climatique en réduisant les émissions de CO₂, il existe deux grandes familles de leviers d'action :

- réduire les consommations d'énergie en favorisant un usage sobre des bâtiments ;
- décarboner les sources d'énergie utilisées sur le bâtiment.

En 2021, le Fonds a mis en place une solution de suivi des consommations énergétiques réelles afin de pouvoir bâtir des plans d'action visant à réduire les consommations d'énergie. Pour ce faire, le Fonds a fiabilisé les synoptiques de comptages de chaque immeuble et mise en place la remontée des consommations de tous les fluides énergétiques (électricité, gaz, fuel, bois, réseaux de chaud et de froid) pour la totalité des surfaces des actifs. Il a par ailleurs contacté l'ensemble de ses locataires pour les sensibiliser au sujet et leur demander

un partage de leurs consommations d'énergie. Fin 2021, 100 % des consommations d'énergie liées aux parties communes et 36 % des consommations d'énergie liées aux parties privatives des actifs remontaient automatiquement sur la plateforme informatique de Deepki. Cette plateforme est accessible aux asset managers, aux property managers travaillant quotidiennement sur l'actif permettant une gestion plus optimisée des consommations d'énergie.

Par ailleurs, la société de gestion a effectué un important travail de fiabilisation de ces données, qui permet de déterminer des plans de réduction des consommations à partir d'une base solide.

Pour la conversion des consommations d'énergie en émissions de CO₂, le fonds utilise les facteurs en tonnage équivalents CO₂ suivants :

- facteur de conversion du fournisseur d'énergie renouvelable selon les certificats de garantie d'origine, à défaut ;
- facteurs de conversion de l'ADEME.

ALIGNEMENT AVEC TAXONOMIE

Le Fonds n'ayant pas la capacité de calculer l'alignement de ses actifs avec Taxonomie sur l'exercice 2021, l'alignement avec Taxonomie du Fonds sur cet exercice doit être compris comme étant de 0 %.

COMPARAISON DE LA PERFORMANCE DU FONDS AVEC CELLE D'UN INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE

L'atteinte de l'objectif d'investissement durable du Fonds ne se mesure pas par comparaison à un indice de référence durable.

IMPACT FINANCIER DES RISQUES DE DURABILITÉ

Le Fonds identifie trois risques de durabilité associés au changement climatique qui pourraient avoir un impact négatif sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Pour calculer l'impact financier des différents risques, l'hypothèse d'une valorisation des actifs stable dans le temps a été retenue.

RISQUE DE TRANSITION

Le Fonds estime l'impact financier de la création d'une taxe carbone qui s'appliquerait aux actifs ayant des émissions supérieures à celles permettant d'atteindre les objectifs de l'Accord de Paris. Pour ce faire, le Fonds applique aux émissions supérieures aux trajectoires de décarbonation du CRREM une taxe carbone dont le prix augmente dans le temps de la manière suivante :

Année	Taxe Carbone €/T CO ₂ Scénario climatique 2°C	Taxe Carbone €/T CO ₂ Scénario climatique 1,5°C
2022	19,4 €	39,6 €
2025	48,4 €	98,9 €
2030	134,4 €	193,2 €
2035	219,3 €	287,4 €
2040	303,4 €	381,7 €
2045	303,4 €	487,1 €
2050	388,3 €	621,7 €

Le montant en euro a été calculé en convertissant le prix de tonnage de carbone en US\$, issu de l'IAM REMIND-MAGPIE 1.7-3.0 (NGFS), en euro, selon le taux de change de l'OCDE pour l'année 2021.



Le montant de la taxe viendrait en diminution du résultat net comptable du Fonds de la manière suivante :

Année	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 1,5°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 1,5°	Impact financier sur le résultat net comptable Scénario climatique 1,5°	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 2°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 2°	Impact financier sur le résultat net comptable Scénario climatique 2°
2021	-	-	0%	-	-	0%
2022	-	-	0%	-	-	0%
2023	-	-	0%	-	-	0%
2024	-	-	0%	-	-	0%
2025	-	-	0%	-	-	0%
2026	-	-	0%	-	-	0%
2027	329 987	45 116	0,03%	-	-	0%
2028	1 341 815	208 852	0,1%	-	-	0%
2029	2 326 944	406 231	0,2%	-	-	0%
2030	3 284 191	635 507	0,4%	-	-	0%
2031	4 222 174	896 216	0,5%	-	-	0%
2032	5 135 557	1 186 432	0,7%	-	-	0%
2033	6 036 568	1 507 826	0,9%	-	-	0%
2034	6 927 352	1 860 278	1,1%	-	-	0%
2035	7 819 813	2 246 632	1,3%	-	-	0%
2036	8 719 091	2 670 030	1,6%	316 026	73 796	0,04%
2037	9 634 180	3 132 611	1,8%	925 814	233 710	0,1%
2038	10 558 292	3 632 940	2,1%	1 516 820	408 658	0,2%
2039	11 495 632	4 173 053	2,4%	2 093 654	599 619	0,4%
2040	12 440 883	4 751 671	2,8%	2 663 879	808 164	0,5%
2041	13 388 587	5 394 208	3,2%	3 234 247	981 202	0,6%
2042	14 322 425	6 070 588	3,6%	3 809 851	1 155 828	0,7%
2043	15 228 537	6 773 775	4,0%	4 393 211	1 332 807	0,8%
2044	16 093 206	7 495 636	4,4%	4 983 262	1 511 816	0,9%
2045	16 901 287	8 226 194	4,8%	5 574 914	1 691 311	1,0%
2046	17 637 221	9 061 299	5,3%	6 158 388	1 972 899	1,2%
2047	18 291 756	9 892 181	5,8%	6 719 012	2 266 595	1,3%
2048	18 857 813	10 708 221	6,3%	7 237 496	2 564 400	1,5%
2049	19 330 349	11 499 238	6,7%	7 689 401	2 855 093	1,7%
2050	19 706 462	12 255 843	7,2%	8 044 381	3 123 498	1,8%

Si l'on retient le scénario climatique 2°, l'impact financier du risque de transition resterait faible jusqu'en 2050.

Si l'on retient le scénario climatique 1,5°, l'impact financier du risque de transition resterait relativement faible sur les douze prochaines années et augmenterait rapidement à partir de 2040.

Cependant, pour calculer l'impact financier, l'hypothèse d'un résultat net comptable perçu en 2021 et d'émissions de gaz à effet de serre stables dans le temps a été prise. Or, le Fonds œuvre à réduire ses émissions de CO2 dans le temps. Elle déploiera notamment en 2022, une campagne de décarbonation des sources d'énergies des consommations électriques maîtrisées par La Française Real Estate Managers, qui devrait conduire à une amélioration de la performance environnementale du Fonds. Par ailleurs, le Fonds entend également s'engager dans des plans d'actions visant à réduire ses consommations d'énergie et donc ses émissions de CO2, conformément au dispositif éco-énergie tertiaire.

RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES

Les risques climatiques physiques sont calculés pour les actifs situés en France ou en Allemagne.

Le calcul du risque physique, c'est-à-dire l'impact financier des dommages et surcoûts éventuels causés par les aléas climatiques, impose de retenir l'hypothèse d'un réchauffement climatique « Worst Case » par principe de précaution. Les projections climatiques retenues correspondent ainsi à une hausse moyenne de la température à +4,3°C à horizon 2100 (RCP 8.5).

Le risque physique nécessite dès lors une estimation de l'exposition, de la vulnérabilité et de l'endommagement de chaque actif détenu face aux aléas climatiques. Ces estimations sont obtenues via Bat'Adapt pour les actifs situés en France et GIS-ImmoRisk pour les actifs situés en Allemagne.

	% des actifs présentant une vulnérabilité forte aux aléas climatiques
Vague de chaleur	12%
Sécheresse, retrait et gonflement des sols	0%
Inondation	14%
Submersions marines	0%

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

Deux catégories de risques physiques sont étudiées :

- les coûts de dommage, qui sont le produit de nombre d'événements extrêmes, de la vulnérabilité et de la valorisation de l'actif ;
- les coûts indirects, avec :
 - les coûts de surconsommation, correspondant au surcoût d'énergie pour climatiser l'actif lors des vagues de chaleur,
 - les coûts d'usure, correspondant à l'endommagement accéléré des équipements de climatisation en raison de leur sollicitation à plein régime lors des vagues de chaleur.

Tous les coûts projetés sont escomptés au taux annuel de 4 %.

L'impact financier des risques climatiques physiques reste relativement faible quel que soit l'horizon retenu (cumulé jusqu'en 2030 ou 2050), en raison de la résilience des actifs du Fonds face aux aléas climatiques attendus en Europe.

Risques de responsabilité liés au changement climatique

Le Fonds estime l'impact financier d'éventuels contentieux liés au non-respect de la réglementation environnementale à travers le volume de mesures financières prise de manière à anticiper ce risque.

En 2021, aucune mesure financière n'avait été prise en vue d'un éventuel contentieux en matière environnementale.

	Sécheresses / RGA	Inondations	Submersions marines	Surconsommation énergétique liées aux vagues de chaleur	Usure des équipements de climatisation liée aux vagues de chaleur	IMPACT FINANCIER SUR LA VALORISATION DES ACTIFS
Cumulatif jusqu'en 2030	- 0,43 %	- 0,01 %	- 0,14 %	- 0,03 %	- 0,03 %	- 0,63 %
Cumulatif jusqu'en 2050	- 0,94 %	- 0,01 %	- 0,30 %	- 0,08 %	- 0,07 %	- 1,40 %

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE PRÉVUS PAR L'ACCORD DE PARIS

Le Fonds entend lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux prévus par l'Accord de Paris. Pour cela, la société de gestion utilise la trajectoire de décarbonation développée par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour limiter le réchauffement climatique à 1,5°.

Les « budgets carbone » globaux utilisés par le CRREM ont été sélectionnés en accord avec les objectifs de la COP21, soit le scénario de Rockström et al. (2017) pour l'objectif 1,5°C (669 GtCO₂e pour 2019- 2050). Sur ce scénario carbone ont ensuite été effectuées des réductions d'échelle en suivant le cadre méthodologique des Sectoral Decarbonisation Approach (SDA) développé par l'initiative Science-Based Targets (SBTi). Dans l'ordre, c'est d'abord une réduction à l'échelle du secteur immobilier européen, puis de celui-ci à l'échelle de chaque pays de l'UE et enfin une réduction à l'échelle de chaque bâtiment en considérant leurs différentes typologies. Ainsi, les efforts à fournir pour parvenir à atteindre

l'objectif 1,5° varient en fonction du pays et de la typologie de l'actif concerné. Ils seront d'autant plus importants que le mix énergétique du pays est carboné et que la typologie d'actifs est énergivore.

L'indicateur majeur du CRREM est l'apparition d'un « point de bascule » qui correspond au point où les valeurs seuils d'émissions de GES (Gaz à effet de Serre) deviennent plus exigeants que les émissions réelles du bâtiment. Le bâtiment est alors en sur-émissions de GES, c'est-à-dire en « obsolescence » environnementale.

Les trajectoires de décarbonation du CRREM sont accessibles librement sur le site du CRREM ou en utilisant le lien suivant : [CRREM_Global_Pathways-V1.093.xlsx](https://www.carbonrisk.com/CRREM_Global_Pathways-V1.093.xlsx) (live.com)

Le Fonds est investi en France, en Allemagne, aux Pays-Bas et en Irlande sur des actifs bureaux, en France et en Allemagne sur des actifs de commerce et des hôtels, ainsi qu'en France sur des résidences gérées, de la logistique, des locaux d'activité et de l'immobilier de santé.



Les points de bascule calculés par le CRREM pour les actifs bureaux sont les suivants :

Année	France	Allemagne	Pays-bas	Irlande
2021	19,1 kgeqCO2/m ²	82,6 kgeqCO2/m ²	97,9 kgeqCO2/m ²	112,5 kgeqCO2/m ²
2025	16,4 kgeqCO2/m ²	69,1 kgeqCO2/m ²	78,5 kgeqCO2/m ²	88,7 kgeqCO2/m ²
2030	13,2 kgeqCO2/m ²	53,8 kgeqCO2/m ²	58,3 kgeqCO2/m ²	64,4 kgeqCO2/m ²
2035	10,4 kgeqCO2/m ²	40,2 kgeqCO2/m ²	41,2 kgeqCO2/m ²	44,9 kgeqCO2/m ²
2040	7,5 kgeqCO2/m ²	26,1 kgeqCO2/m ²	25,4 kgeqCO2/m ²	27,3 kgeqCO2/m ²
2045	4,7 kgeqCO2/m ²	12 kgeqCO2/m ²	11,2 kgeqCO2/m ²	12 kgeqCO2/m ²
2050	2,9 kgeqCO2/m ²	2,8 kgeqCO2/m ²	2,7 kgeqCO2/m ²	3,1 kgeqCO2/m ²

Les points de bascule calculés par le CRREM pour les actifs de commerce sont les suivants :

Année	France	Allemagne
2021	18,2 kgeqCO2/m ²	93,7 kgeqCO2/m ²
2025	15,7 kgeqCO2/m ²	78,3 kgeqCO2/m ²
2030	12,8 kgeqCO2/m ²	61,0 kgeqCO2/m ²
2035	10,1 kgeqCO2/m ²	45,5 kgeqCO2/m ²
2040	7,4 kgeqCO2/m ²	29,4 kgeqCO2/m ²
2045	4,7 kgeqCO2/m ²	13,4 kgeqCO2/m ²
2050	3,1 kgeqCO2/m ²	3,0 kgeqCO2/m ²

Les points de bascule calculés par le CRREM pour les hôtels sont les suivants :

Année	France	Allemagne
2021	26,9 kgeqCO2/m ²	73,6 kgeqCO2/m ²
2025	23,0 kgeqCO2/m ²	61,7 kgeqCO2/m ²
2030	18,4 kgeqCO2/m ²	48,2 kgeqCO2/m ²
2035	14,3 kgeqCO2/m ²	36,2 kgeqCO2/m ²
2040	10 kgeqCO2/m ²	23,7 kgeqCO2/m ²
2045	5,9 kgeqCO2/m ²	11,3 kgeqCO2/m ²
2050	3,4 kgeqCO2/m ²	3,3 kgeqCO2/m ²

Les points de bascule calculés par le CRREM pour les autres typologies d'actif en France sont les suivants :

Année	Résidentiel géré	Logistique	Locaux d'activité	Immobilier de santé
2021	26,9 kgeqCO2/m ²	12,3 kgeqCO2/m ²	19,1 kgeqCO2/m ²	47,0 kgeqCO2/m ²
2025	23,0 kgeqCO2/m ²	10,5 kgeqCO2/m ²	16,4 kgeqCO2/m ²	39,9 kgeqCO2/m ²
2030	18,4 kgeqCO2/m ²	8,3 kgeqCO2/m ²	13,2 kgeqCO2/m ²	31,7 kgeqCO2/m ²
2035	14,3 kgeqCO2/m ²	6,4 kgeqCO2/m ²	10,4 kgeqCO2/m ²	24,2 kgeqCO2/m ²
2040	10 kgeqCO2/m ²	4,4 kgeqCO2/m ²	7,5 kgeqCO2/m ²	16,5 kgeqCO2/m ²
2045	5,9 kgeqCO2/m ²	2,4 kgeqCO2/m ²	4,7 kgeqCO2/m ²	9,2 kgeqCO2/m ²
2050	3,4 kgeqCO2/m ²	1,2 kgeqCO2/m ²	2,9 kgeqCO2/m ²	4,6 kgeqCO2/m ²

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'alignement du Fonds avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris est la différence entre le volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO₂ par m² et par an du Fonds et le « point de bascule » défini par le CRREM pour un scénario climatique 1,5°. Pour l'exercice 2021 (janvier

à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 19,8 KgeqCO₂/m²/an, à comparer avec un « point de bascule » du CREEM établi à 25 kgeqCO₂/m²/an pour un portefeuille comparable. Le Fonds est donc bien aligné avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'accord de Paris en 2021.



6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

L'érosion de la biodiversité a autant d'effet sur les écosystèmes que le réchauffement climatique et accentue le risque de voir les aléas climatiques estimés dans les risques physiques liés au réchauffement climatique se produire.

Pour répondre aux enjeux liés à la biodiversité, le Fonds entend contribuer à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité en :

- limitant les pressions sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels ;
- protégeant la biodiversité au travers d'une politique de gestion durable de ses espaces verts ;
- restaurant la biodiversité en mesurant le Coefficient de Biotope par Surface des projets en phase de construction ou de restructuration.

Protection des espaces naturels

L'artificialisation des sols est la première cause de dégradation de la biodiversité. Afin de limiter les pressions sur la biodiversité, le Fonds s'engage à exclure les projets de construction localisés dans des zones suivantes : terres arables et terres de culture dont le niveau de fertilité du sol et de biodiversité souterraine est moyen à élevé, tel que visé dans l'Enquête statistique aréolaire sur l'utilisation/l'occupation des sols de l'Union (LUCAS)294 ; (b) terrains vierges de haute valeur reconnue pour la biodiversité et terres servant d'habitat d'espèces menacées (flore et faune) figurant sur la liste rouge européenne 295 ou la liste rouge de l'UICN 296 ; (c) terres répondant à la définition de la forêt établie dans la législation nationale et utilisée dans l'inventaire national de gaz à effet de serre ou, lorsque cette définition n'est pas disponible, répondant à la définition de la forêt donnée par la FAO297.

En 2021, le Fonds n'a pas investi dans des projets de construction localisés dans les zones mentionnées ci-dessus.

Gestion «zéro phyto» des espaces verts

Les atteintes à la biodiversité générées par l'utilisation de produits issus de l'industrie chimique, et notamment les engrais, les herbicides et les pesticides, sont particulièrement nocives.

Afin de protéger la biodiversité, le Fonds s'engage à supprimer toute utilisation de produits phytosanitaires (chimiques) pour l'entretien de ses espaces verts.

En 2021, la société de gestion a rédigé et adopté une charte de gestion durable des espaces verts que devront respecter l'ensemble des mainteneurs des espaces verts du Fonds. Cette charte s'articule autour de quatre thèmes : (i) la préservation de la faune et de la flore locale, (ii) l'entretien des végétaux sans recours aux produits chimiques, (iii) la réduction des consommations d'eau et (iv) la revalorisation des déchets verts.

Le Fonds s'engage à assurer une gestion durable de 50 % de ses espaces dans 3 ans (exercice 2024) et sur 90 % de ses espaces verts dans 5 ans (exercice 2026).

Végétalisation des surfaces

Le Coefficient de Biotope par Surface est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces végétalisées/éco-aménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le CBS consiste à additionner les différentes surfaces (sol, toit, mur, etc.) présentes sur un site en affectant à chacune un coefficient de pondération dépendant de sa nature (surface perméable ou semiperméable, pleine terre, etc.). Le tout est rapporté à la surface totale du site⁴.

Le Fonds s'engage (i) à améliorer le CBS lors des opérations de restructuration qu'il initierait sur des actifs déjà en patrimoine et (ii) à obtenir le CBS des projets en construction qu'il analyse en vue d'une éventuelle acquisition, afin d'instaurer un dialogue constructif avec le promoteur du projet à l'étude pour optimiser le CBS. Le Fonds demande au promoteur de justifier tout écart avec un CBS inférieur à 0,3.

En 2021, le Fonds a initié deux opérations de restructuration lourde sur des actifs en patrimoine. Sur le premier actif situé à Boulogne, le CBS a été augmenté de 0,1 (CBS actuel) à 0,17 (CBS projeté suite à la restructuration). Sur le deuxième actif situé à Nanterre, le CBS a été amélioré pour atteindre un niveau projeté de 0,6.



2. Pour plus de précisions sur le calcul de la performance environnementale du Fonds se référer au paragraphe sur la mesure de l'objectif d'investissement durable du Fonds, dans le cadre de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088.

3. Pour plus de précisions sur le calcul des risques climatiques du Fonds se référer au paragraphe sur les risques climatiques physiques dans la section « Impact financier des risques de durabilité ».

4. Pour plus de précisions sur le calcul du CBS, se référer à la fiche outil de l'ADEME, outil11p6364.pdf (ademe.fr).



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
2017	408 112 812,00	271 631 980,00	2 667 404	31 708	22 917 158,65	785,00
2018	430 626 762,00	117 131 955,00	2 814 554	33 026	11 424 548,93	800,00
2019	500 336 622,00	368 888 700,00	3 270 174	35 278	30 453 797,25	810,00
2020	555 158 358,00	294 313 978,00	3 628 486	37 264	25 742 974,12	827,00
2021	838 843 920,00	218 878 745,25	5 482 640	51 106	22 462 044,70	827,00

¹ Diminué des retraits.

² Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	785,00	785,00	800,00	810,00	827,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros) ⁽¹⁾	35,64	35,64	35,64	36,36	36,36
– dont distribution de report à nouveau (en %)			6,48%	13,39%	5,39%
– dont distribution de réserves de plus-values (en %)	11,20%	13,13%	3,11%		5,45%
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	4,54%	4,46%	4,40%	4,40%	4,40%
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)					1,47
Taux de distribution (méthode Aspim) ⁽³⁾					4,57%
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾	11,51	13,34	11,24	6,56	25,33

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

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

(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

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

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

⁽⁴⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2017	43 223	1,86%	1 mois	-	32 519,75
2018	44 039	1,65%	1 mois	-	37 797,09
2019	45 899	1,63%	1 mois	-	39 893,28
2020	59 286	1,81%	1 mois	-	29 834,78
2021	105 018	2,89%	1 mois	-	61 340,22



TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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	43,14	98,36	41,73	98,79	40,10	97,31	37,73	97,84	38,40	96,44
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,23	0,52	0,28	0,67	0,51	1,25	0,57	1,47	1,03	2,58
Produits divers	0,49	1,11	0,23	0,53	0,59	1,44	0,27	0,70	0,39	0,98
Total des revenus	43,85	100,00	42,24	100,00	41,21	100,00	38,56	100,00	39,82	100,00
Charges										
Commission de gestion	3,83	8,73	3,49	8,27	3,28	7,97	2,98	7,74	2,95	7,40
Autres frais de gestion*	0,71	1,63	1,05	2,48	0,85	2,07	0,70	1,81	0,80	2,00
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,67	1,52	0,67	1,58	0,43	1,04	0,26	0,67	0,36	0,89
Charges immobilières non récupérées	3,93	8,96	3,05	7,23	2,93	7,10	2,29	5,93	2,75	6,90
Sous total - charges externes	9,14	20,83	8,26	19,55	7,49	18,19	6,23	16,15	6,85	17,19
Amortissements nets										
- patrimoine	0,14	0,32	0,12	0,28	0,11	0,27	0,18	0,47	0,13	0,32
- autres (charges à étaler)	0,12	0,27	0,32	0,75	0,49	1,18	0,64	1,66	0,53	1,33
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien	0,07	0,15	0,05	0,13	0,34	0,82	(0,09)	(0,24)	0,24	0,60
- dotation nette aux autres provisions**	0,25	0,57	0,70	1,65	0,56	1,36	0,11	0,29	(0,34)	(0,85)
Sous total - charges internes	0,57	1,31	1,19	2,81	1,49	3,62	0,84	2,18	0,56	1,39
Total des charges	9,71	22,14	9,45	22,37	8,99	21,81	7,07	18,33	7,40	18,59
Résultat	34,15	77,86	32,79	77,63	32,22	78,19	31,49	81,67	32,42	81,41
Variation du report à nouveau	(2,69)	(6,13)	(1,90)	(4,50)	(2,31)	(5,61)	(5,05)	(13,10)	(1,94)	(4,87)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	35,64	81,27	35,64	84,38	35,64	86,49	36,36	94,29	36,36 ***	91,31
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	35,58	81,13	35,64	84,38	35,64	86,49	36,36	94,29	36,20	90,91

* 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.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

*** Dont 1,98 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	2 629 078 243,65	1 458 479 956,69	4 087 558 200,34
Cessions d'immeubles	501 208 888,30	26 861 298,85	528 070 187,15
Plus et moins-values sur cessions	(48 088,86)	150 561,08	102 472,22
Réévaluations	23 147 210,25	(1 533 771,06)	21 613 439,19
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(243 899 993,21)	(150 277 026,71)	(394 177 019,92)
Achats d'immeubles	(2 364 663 814,75)	(1 067 625 290,54)	(3 432 289 105,29)
Achats de parts de sociétés immobilières	(761 621 719,97)	(490 027 034,96)	(1 251 648 754,93)
Sommes restant à investir	(216 799 274,59)	(223 971 306,65)	(440 770 581,24)

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

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

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI Épargne Foncière sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés personnes physiques imposés en France.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute 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 2021 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	223 886 858
Autres charges déductibles	46 825 469
Intérêts d'emprunts	8 548 396
Revenu net	168 512 993
Soit par part pleine jouissance	32,05
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	18 025 002
Soit par part pleine jouissance	3,43

Revenu financier	En euros
Revenu	2 651 657
Soit par part pleine jouissance	0,51
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,35

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	193 256 976
Réintégration	4 615 768
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(37 971 066)
Résultat fiscal	159 901 678

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	193 256 976
Réintégration	4 615 768
Déduction	(14 812 434)
Résultat fiscal	183 060 310

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 ^{er} janvier 2022 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
738,98	670,37

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2022.

7/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		4 186 037,55						4 186 037,55*
Fournisseurs d'immobilisations							10 519 201,34	10 519 201,34**
Total à payer		4 186 037,55					10 519 201,34	14 705 238,89
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		2 893 372,52						2 893 372,52
Fournisseurs d'immobilisations							2 620 551,64	2 620 551,64
Total à payer		2 893 372,52					2 620 551,64	5 513 924,16

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

** 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.



8 / RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la SCPI Épargne Foncière.

Nous tenons tout d'abord à vous rappeler que l'opération de fusion-absorption des SCPI Eurofoncière 2, Multimmobilier 2 et Pierre Privilège par votre SCPI a été approuvée majoritairement par les assemblées générales extraordinaires des quatre SCPI du 15 janvier 2021 et a obtenu le Visa de l'AMF en date du 16 mars 2021. Ce nouvel ensemble bénéficiera d'une visibilité accrue sur le marché français voire sur les marchés européens et permettra d'attirer de nouveaux capitaux essentiels au renouvellement et à la régénération du patrimoine de la SCPI.

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

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Épargne Foncière s'est élevée à 305 728 631,25 euros, dont 86 849 886,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 218 878 745,25 euros correspondant à la souscription de 265 002 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 555 158 358,00 euros en début d'année, était ainsi porté à 838 843 920,00 euros au 31 décembre 2021. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 4 534 143 280,00 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 12 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 18 691,16 m² dont 14,01% d'actifs vacants, pour un montant global de 50 965 100,00 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2021, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 211 579 528,40 euros se ventilant comme suit :

- un montant de 15 410 453,76 euros acte en main correspondant à 2 acquisitions réalisées en direct ;
- un montant de 196 169 074,64 euros acte en main pour les acquisitions en France et aux Pays-Bas via des SCI, financées par la participations de votre SCPI à 6 augmentations de capital et la mise en place d'emprunt par les SCI.

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

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 93,8 % (méthode Aspim) et 92,5 % sur l'exercice 2021.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, dont, notamment, la continuation de la diversification européenne et de la politique de surinvestissement avec l'objectif, dans le contexte actuel de taux bancaires historiquement bas, d'avoir recours aux possibilités d'emprunt pour financer de nouvelles acquisitions et optimiser leur rendement.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2021, à 4 630 641 632,67 euros, dont 3 364 517 492,21 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 1 266 124 140,46 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part poursuit sa progression puisqu'elle s'établit à 917,82 euros contre 907,94 euros en 2020 (valeur post fusion).

Il en résulte une hausse du prix de la part dont le Conseil de Surveillance se réjouit. Ainsi, depuis le 1^{er} mars 2022, le prix de souscription de la SCPI Épargne Foncière s'élève à 835 euros contre 827 euros précédemment, soit une augmentation de 0,97 %.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 7 mars 2022, à laquelle a participé le Commissaire aux Comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2021 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 2021 de 170 483 200,66 euros, correspondant à un résultat par part de 32,42 euros. Le dividende versé a été de 36,36 euros par part, dont une distribution de réserves de plus-values de 1,98 euro par part et un prélèvement de 1,96 euro par part sur le report à nouveau. Le taux de distribution s'élève par part à 4,57 % (méthode Aspim) et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 25,33 euros par part.

8 / RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés en mars 2022 et qui vous sont soumis par la société de gestion n'appellent pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Le Conseil constate la pérennité du résultat dans un contexte difficile et une collecte toujours croissante. Il tient à exprimer à la société de gestion son enthousiasme et sa confiance pour l'avenir.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission pendant cette période de crise sanitaire.

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



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 2021 – 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 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 838 843 920,00 euros et un bénéfice net 170 483 200,66 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 170 483 200,66 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 149 066 251,66 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 319 549 452,32 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- À titre de distribution une somme de 180 670 640,95 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 138 878 811,37 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 3 853 975 903,20 euros, soit 702,94 euros par part ;
- valeur de réalisation : 4 318 931 583,14 euros, soit 787,75 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 5 032 057 407,04 euros, soit 917,82 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

SIXIÈME 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 2022.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, à hauteur de 10 787 757,42 euros.

9/ TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2022.

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 2021 à 3 379 346,00 euros, soit 1,27 euro par part.

HUITIÈME RÉOLUTION

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 € 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 2022.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	2 920 088 922,23	3 364 517 492,21	1 870 360 107,81	2 279 920 679,57
Droits réels (bail emphytéotique)	2 857 436,55		1 140 000,40	
Amortissements droits réels	(142 802,63)		(69 439,71)	
Constructions sur sol d'autrui	93 354 939,00	96 515 000,00	72 369 633,00	74 100 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	(2 156 847,33)		(2 403 403,92)	
Terrains et constructions locatives	2 735 970 861,05	3 180 219 004,39	1 630 943 289,71	2 039 150 679,57
Immobilisations en cours	90 205 335,59	87 783 487,82	168 380 028,33	166 670 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	(9 223 515,73)	(3 171 791,30)	(4 044 862,25)	(1 468 709,30)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(6 051 724,43)		(2 576 152,95)	
Provisions pour risques et charges	(3 171 791,30)	(3 171 791,30)	(1 468 709,30)	(1 468 709,30)
Titres financiers contrôlés	1 251 648 754,93	1 266 124 140,46	758 726 519,97	740 192 133,09
Immobilisations financières contrôlées	1 251 648 754,93	1 266 124 140,46	758 726 519,97	740 192 133,09
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	4 162 514 161,43	4 627 469 841,37	2 625 041 765,53	3 018 644 103,36
Immobilisations financières			2 895 200,00	2 895 200,00
Immobilisations financières non contrôlées			2 895 200,00	2 895 200,00
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)			2 895 200,00	2 895 200,00
Autres actifs et passifs d'exploitation	899 299,59	899 299,59	637 412,69	637 412,69
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	899 299,59	899 299,59	637 412,69	637 412,69
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	71 237 247,24	71 237 247,24	45 857 293,68	45 857 293,68
Locataires et comptes rattachés	20 092 738,33	20 092 738,33	18 424 852,00	18 424 852,00
Provisions pour dépréciation des créances	(5 002 683,04)	(5 002 683,04)	(4 748 225,27)	(4 748 225,27)
Autres créances	56 941 191,95	56 941 191,95	33 585 666,95	33 585 666,95
Provisions pour dépréciation des autres créances	(794 000,00)	(794 000,00)	(1 405 000,00)	(1 405 000,00)
Valeurs de placement et disponibilités	29 546 504,61	29 546 504,61	27 481 397,75	27 481 397,75
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	29 546 504,61	29 546 504,61	27 481 397,75	27 481 397,75
Total III (Actifs d'exploitation)	101 683 051,44	101 683 051,44	73 976 104,12	73 976 104,12
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(410 391 811,04)	(410 391 811,04)	(269 874 049,73)	(269 874 049,73)
Dettes financières	(236 647 279,64)	(236 647 279,64)	(159 752 657,29)	(159 752 657,29)
Dettes d'exploitation	(21 981 430,10)	(21 981 430,10)	(13 591 117,37)	(13 591 117,37)
Dettes diverses	(151 763 101,30)	(151 763 101,30)	(96 530 275,07)	(96 530 275,07)
Total IV (passifs d'exploitation)	(410 391 811,04)	(410 391 811,04)	(269 874 049,73)	(269 874 049,73)
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	175 263,30	175 263,30	102 359,43	102 359,43
Produits constatés d'avance	(4 761,93)	(4 761,93)	(52 381,40)	(52 381,40)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)	170 501,37	170 501,37	49 978,03	49 978,03
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	3 853 975 903,20		2 432 088 997,95	
Valeur estimée du patrimoine		4 318 931 583,14		2 825 691 335,78



10/ COMPTES ANNUELS

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)¹

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital	555 158 358,00		283 685 562,00	838 843 920,00
Capital souscrit	555 158 358,00		283 685 562,00	838 843 920,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	1 828 716 973,47		1 024 517 367,98	2 853 234 341,45
Prime d'émission	1 570 094 539,25		173 303 598,00	1 743 398 137,25
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(218 109 596,25)		(25 650 889,39)	(243 760 485,64)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	502 522 427,43		1 001 490 796,69	1 504 013 224,12
Prélèvement sur prime de fusion	(25 790 396,96)		(124 626 137,32)	(150 416 534,28)
Écart de réévaluation	23 147 210,25		(1 533 771,06)	21 613 439,19
Écart de réévaluation	23 147 210,25		(1 533 771,06)	21 613 439,19
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	(48 088,86)		150 561,08	102 472,22
Réserves	1 302 918,97			1 302 918,97
Report à nouveau	40 776 458,61	(16 964 832,49)	125 254 625,54	149 066 251,66
Résultat de l'exercice	(16 964 832,49)	16 964 832,49	(10 187 440,29)	(10 187 440,29)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	105 841 893,69	(105 841 893,69)	170 483 200,66	170 483 200,66
Acomptes sur distribution	(122 806 726,18)	122 806 726,18	(180 306 410,56)	(180 306 410,56)
Prélèvement libératoire payé pour compte			(364 230,39)	(364 230,39)
Total général	2 432 088 997,95		1 421 886 905,25	3 853 975 903,20

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers	147 062 374,63	94 525 726,22
Charges facturées	42 889 804,96	29 473 061,65
Produits des participations contrôlées	54 876 261,48	32 267 245,17
Produits annexes	1 890 251,14	234 659,36
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	246 718 692,21	156 500 692,40
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	42 889 804,96	29 473 061,65
Travaux de gros entretien	908 674,07	553 918,21
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4 157 468,20	1 166 205,73
Dotations aux provisions pour gros entretien	3 824 704,08	957 345,49
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	14 759 576,75	8 343 488,46
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	66 540 228,06	40 494 019,54
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	180 178 464,15	116 006 672,86
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	3 574 131,97	5 414 200,46
Reprises de provisions d'exploitation	2 776 172,09	3 977 742,74
Transfert de charges d'exploitation	25 127 725,31	29 039 082,18
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 496 224,32	1 477 807,09
Reprises de provisions pour autres créances	1 435 000,00	
Total I : Produits d'exploitation	35 409 253,69	39 908 832,47
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	15 488 558,02	10 029 082,92
Charges d'exploitation de la société	435 655,14	284 420,24
Diverses charges d'exploitation	22 425 092,31	27 991 633,97
Dotations aux amortissements d'exploitation	7 020 854,83	8 176 348,62
Dotations aux provisions d'exploitation	1 801 950,00	1 805 391,30
Dépréciations des créances douteuses	554 504,02	2 754 736,21
Total II : Charges d'exploitation	47 726 614,32	51 041 613,26
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(12 317 360,63)	(11 132 780,79)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	2 703 158,61	432 933,85
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	2 701 507,23	1 470 276,26
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	5 404 665,84	1 903 210,11
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	2 933 127,50	1 465 101,24
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	2 933 127,50	1 465 101,24
Résultat financier C = (I - II)	2 471 538,34	438 108,87
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	170 223,26	667 091,39
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	170 223,26	667 091,39
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	19 664,46	137 198,64
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	19 664,46	137 198,64
Résultat exceptionnel D = (I - II)	150 558,80	529 892,75
Résultat net (A+B+C+D)	170 483 200,66	105 841 893,69

11/

ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

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

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2021 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

Valeur vénale au 31 décembre 2021 des immeubles locatifs : 5 296 263 384,97 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2021, pour un montant total de 6 913 715,00 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 3 379 346,00 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 3 534 369,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3o du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2o 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 2021, la provision pour gros entretien s'élève à 6 051 724,43 euros.

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

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 DÉPRÉCIATION AUTRES CRÉANCES

Dans le cadre du contexte lié au COVID-19, la société a constaté une provision liée à la situation particulière du recouvrement des loyers impactés par les mesures de confinement et la crise sanitaire.

Il s'agit d'une provision statistique complémentaire à la provision pour créances douteuses constatée au niveau des comptes au 31 décembre 2020.

La démarche a consisté à déprécier l'ensemble des créances locatives des clients non douteux observés sur la base d'un niveau normatif de créances clients constaté pré-covid (moyenne des créances du 4^e trimestre 2019 et 1^{er} trimestre 2020 rapportée aux loyers des mêmes périodes), diminuées des accords d'étalement convenus.

Cette provision a été partiellement reprise au 31 décembre 2021.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2022 s'est également ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français. À ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la société.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	2 146 154 075,74	2 496 300 736,24	1 332 911 390,59	1 651 697 200,48
Commerces	468 286 022,08	559 095 518,15	268 097 072,86	354 396 479,09
Hôtels, tourisme, loisirs	143 121 559,97	140 990 000,00	63 226 402,60	61 170 000,00
Logistique et locaux d'activités	26 162 164,12	25 515 000,00		
Santé et éducation	46 159 764,73	54 832 750,00	37 745 213,43	45 987 000,00
Total	2 829 883 586,64	3 276 734 004,39	1 701 980 079,48	2 113 250 679,57
Immobilisations en cours				
Bureaux	34 195 288,89	33 573 487,82	70 818 803,25	70 315 000,00
Commerces	2 558 043,70		24 738 968,08	24 025 000,00
Hôtels, tourisme, loisirs	53 452 003,00	54 210 000,00	72 822 257,00	72 330 000,00
Logistique et locaux d'activités				
Santé et éducation				
Total	90 205 335,59	87 783 487,82	168 380 028,33	166 670 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	1 251 648 754,93	1 266 124 140,46	761 621 719,97	743 087 333,09
Total général	4 171 737 677,16	4 630 641 632,67	2 631 981 827,78	3 023 008 012,66

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2020	1 870 360 107,81
Solde droits réels au 31/12/2020	1 140 000,40
Acquisitions Emphytéose	1 717 436,15
Levallois-Perret – 4, place du 8 Mai 1945	0,17
Levallois-Perret – Le Shine – 62-70, rue de Villiers	516 397,08
Rennes Atalante – Identity 2	1 201 038,90
Solde droits réels au 31/12/2021	2 857 436,55
Solde amortissements droits réels au 31/12/2020	(69 439,71)
Amortissements droits réels	(73 362,92)
Solde amortissements droits réels au 31/12/2021	(142 802,63)
Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2020	72 369 633,00
Acquisitions	21 900 000,00
Villeurbanne – Le Patio - 35 et 37, rue Louis Guérin	21 900 000,00
Cessions	(914 694,00)
Rungis – 8, rue Latérale 7	(914 694,00)
Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2021	93 354 939,00
Solde amortissements constructions sur sol d'autrui au 31/12/2020	(2 403 403,92)
Dotations de l'exercice	(668 137,41)
Reprises de l'exercice	914 694,00
Solde amortissements constructions sur sol d'autrui au 31/12/2021	(2 156 847,33)
Solde Terrains et constructions locatives au 31/12/2020	1 630 943 289,71
Acquisitions	1 111 593 800,97
Paris – 118, rue de Vaugirard	3 366 334,41
Paris – 114 bis, rue Michel Ange	2 858 368,99
Bruges – Rue Henri Delattre	1 524 902,37
Paris – 139, rue des Pyrénées	2 720 420,05
Paris – 13, rue Miollis	6 329 984,16
Paris – 85, avenue Bosquet	4 349 521,21
Paris – 88, rue de Courcelles	1 702 107,53
Nanterre – 77, rue Maurice Thorez	4 264 960,88
Paris – 187, rue de Vaugirard	313 358,75
Bordeaux – 202, rue d'Omano	3 743 418,83
Nice – 4-6, rue des Grenouillères	2 667 000,00
Fontenay-sous-Bois – 10, avenue du Val de Fontenay	2 386 274,74
Montigny-le Bretonneux – 1, rue George Stephenson	10 789 355,29
Boulogne-Billancourt – 84, avenue du Général Leclerc	1 114 301,34
Creteil – 57, rue Auguste Perret	1 056 844,00
Paris – 66, avenue du Maine	5 027 752,32
Paris – 25, rue de la Plaine	2 314 653,88
Paris – 25, rue de la Plaine	1 694 228,86
Aix-en-Provence – 1, rue du Mahatma Gandhi Bât A2	1 754 602,76
Paris – 12-14, rue Gustave Courbet	724 553,44
Saint-Herblain – 1109-1111, avenue Jacques Cartier	1 254 082,00
Paris – 8, rue Poussin	1 360 857,72
Grenoble – 3, avenue du Doyen Louis Weil	1 864 304,20
Paris – 27-29, rue Raffet	3 033 826,53
Paris – 199, rue Championnet	10 899 778,92
Vélizy-Villacoublay – 18, rue Grange Dame Rose	2 442 286,66
Nice – 39, boulevard Dubouchage	1 191 135,67
Saint-Julien-les-Villas – Avenue de la Maillé	913 857,96
Paris – 104, avenue Kléber	3 466 032,33
Paris – 61, rue de Rennes	6 632 111,09
Paris – 121, boulevard Montparnasse	2 749 907,72
Bordeaux – 181-183 Cours du Médoc	2 669 243,32
Lyon – 40-42, avenue Georges Pompidou	2 507 426,91



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

Paris – 14-66, avenue du Maine	352 713,96
Aix-en-Provence – 105, avenue Pierre Duhem	1 579 107,31
Orvault – 4, rue du Watman	1 515 062,67
Bordeaux – 221, avenue Émile Counord	2 799 958,89
Paris – 41, rue de Lille	4 113 869,90
Pessac – 28, avenue Léonard de Vinci	1 567 962,02
Blagnac – 37, avenue Normandie Niemen	4 264 941,02
Croissy-Beaubourg – 26, boulevard de Beaubourg	2 474 638,99
Élancourt – Rond-point de l'Épine des Champs	1 338 062,78
Paris – 57, rue d'Amsterdam	5 684 537,38
Mérignac – 19, avenue de Pythagore	1 488 487,35
Aix-en-Provence – 105, rue René Descartes	4 938 797,27
Paris – 5-9, rue Feydeau	14 236 500,00
Mérignac – Avenue de Pythagore	1 394 711,01
Mérignac – 21, avenue de Pythagore	1 117 868,38
Mérignac-18, avenue de Pythagore	1 076 504,87
Boulogne-Billancourt – 175-177, rue d'Aguesseau	9 320 248,95
Boulogne-Billancourt – 164 Bis, rue d'Aguesseau	2 958 989,87
Aix En Provence – 970, rue René Descartes	4 377 346,36
Mérignac – Avenue de Pythagore	2 515 033,96
Mérignac – 18, avenue de Pythagore	2 796 089,11
Fontenay-sous-Bois – 14, avenue des Olympiades	5 664 000,00
Boulogne-Billancourt – 45, rue Abel Gance	5 103 000,00
Mandelieu-la-Napoule – Allée Hélène Boucher	1 711 857,58
Paris – 73-75, rue la Condamine	12 845 000,00
Nanterre – 61, avenue Jules Quentin	5 394 000,00
Nanterre – 28, boulevard de Pesaro	14 551 000,00
Saint-Maurice – 60, avenue Maréchal De Lattre De Tassigny	1 081 657,51
Saint-Mandé – 1, place du Général Leclerc	513 915,38
Saint-Maur-des-Fossés – 200, boulevard de Créteil	648 669,40
Asnières-sur-Seine – 20 Grand, rue Charles de Gaulle	931 144,27
Nanterre – 5-6 Esplanade Charles de Gaulle	10 020 000,00
Vélizy-Villacoublay – 18, rue Grange Dame Rose	1 119 000,00
Lyon – 107-109, boulevard Vivier Merle	9 807 500,00
Pessac – 261er, avenue Léonard de Vinci	1 534 274,47
Paris – 251, boulevard Pereire	5 000 969,40
Le Pré-Saint-Gervais – 14, rue Delteral	6 640 129,68
La Valette-du-Var – Avenue Pasteur	8 219 434,99
Villabe – Rue des 44 Arpents	5 348 000,00
Maisons-Alfort – 4, rue Eugène Renault	20 160 000,00
Cestas – 5 Chemin Saint Raymond	6 471 377,77
Paris – 66, avenue du Maine	4 543 614,95
Puteaux – 172-174, rue de la République	8 406 000,00
Boulogne-Billancourt – 102-104, avenue Édouard Vaillant	16 981 417,23
Paris – 16, rue de Grenelle	32 400,00
Issy-les-Moulineaux – 2, rue Maurice Mallet	17 250 000,00
Bourg-en-Bresse – 16, avenue de Marboz	5 121 369,13
Chalette-su-Loing – 17, rue Général Leclerc	3 513 654,00
Tence – 1, route de Sainte Agrève	2 679 617,77
Bourbon-l'Archambault – 9, avenue Émile Guillaumin	4 691 655,36
Le Mans – 1, route de Bonnetable	6 699 123,23
Cosne Cours-sur-Loire – RN7 - Cosne Sud	8 601 352,96
Damville – Route de Verneuil	3 358 503,07
Mortain – Les Quatre Vents O	3 346 631,46
Landrecies – Boulevard des Résistants	4 550 606,77
Chatillon-sur-Chalaronne – 311, avenue du Général Foch	2 422 867,66
Saint-Amand-Montrond – 93, avenue du Général De Gaulle	6 435 026,45
Blagny – 43, route Nationale	3 527 693,45
Auneuil – Rue des Aulnes	3 376 229,26

Buchy – Route de la Gare	6 861 994,29	
Essars – Rue du 11 Novembre	5 009 743,88	
Pierres – 2, rue de la Bois Ramée	4 360 717,38	
Chevigny-Saint-Sauveur – 4, rue Buffon	4 033 455,71	
Corpeau – Route du Pont de Paris	2 716 334,91	
Sainghin-en-Mélantois – 150, avenue Harrison	1 324 163,14	
Toulouse – 9, rue Alain Fournier	5 427 000,00	
Pérois – 770, avenue Alfred Sauvy	9 290 082,11	
Nantes – 3 À 9, mail Pablo Picasso	19 200 000,00	
Sainghin-en-Mélantois – 10, rue Hubble	1 353 273,87	
Marly – Rue des Roseaux	6 086 141,66	
Montpellier – 1025, rue Henri Becquerel	5 529 858,07	
Beauvais – Rue Pierre et Marie Curie	8 338 456,06	
Charleville-Mézières – Rue Joseph André	7 789 373,29	
Pantin – 7, rue du Débarcadère	27 000 000,00	
Saint-Ouen – 48, rue Albert Dhalenne	23 600 000,00	
Puteaux – 49-51, quai de Dion Bouton	37 092 000,00	
Asnières-sur-Seine – 12 À 16, rue Sarah Bernhardt	9 327 500,00	
Toulouse – 8-10, rue des Trente Six Ponts	8 600 000,00	
Charenton-le-Pont – 18, avenue Winston Churchill	13 983 853,58	
Neuilly-sur-Seine – 113, avenue Charles De Gaulle	7 032 277,02	
Paris – 253-255, rue Marcadet	4 768 538,88	
Nice – 400 Promenade des Anglais	21 150 000,00	
Cormeilles-en-Parisis – 16, chemin du Bas des Indes	8 245 000,00	
Saint-Herblain – 1, rue Benjamin Franklin	7 753 919,43	
Saint-Jacques de la Lande – 5, rue Louis-Jacques Daguerre	12 390 000,00	
Boulogne-Billancourt – 48-50, route de la Reine	15 438 000,00	
Paris – 91, boulevard Saint-Michel	12 000 000,00	
Loos – 970-990, rue Eugène Avinée	7 768 964,38	
Vaulx-en-Velin – 76, rue de la République	3 168 524,56	
Puteaux – 15, rue Jean Jaurès	10 590 000,00	
Villeneuve-le-Comte – Lieu-dit les Cardinaux	7 369 652,97	
Levallois-Perret – 4, place du 8 Mai 1945	33 534 600,00	
Levallois-Perret – 62-70, rue de Villiers	35 174 051,05	
Nantes – Euronantes Gare Zac du Pré-Gauchet	24 625 257,25	
Villeurbanne – 34-34 bis et 36, rue Antoine Primat	21 290 000,00	
Lyon – 31, rue Gorge de Loup	9 962 500,00	
Marcq-en-Baroeul – Parc d'Affaires du Château Rouge	2 803 170,56	
Nice – 52-54-60, avenue Gorbella	25 405 676,20	
Deauville – Presqu'île de la Touques	15 067 104,41	
Toulouse – Zac Borderouge - Opalink	15 823 146,92	
Levallois-Perret – 9, rue Maryse Hilsz	15 683 315,44	
Rennes Atalante – Zac Eurorennes	28 429 591,58	
Bordeaux – 12, rue de Gironde	20 022 399,99	
Strasbourg – 11, rue de la Nuée Bleue	37 436 000,00	
Villeurbanne – 15, avenue Albert Einstein	66 517 872,00	
Paris – 66, avenue du Maine	4 500 000,00	
Lyon – 23, rue Paul Montrochet	10 050 000,00	
Gennevilliers – 9, allée des Barbanniers	2 543 624,56	
Ivry-sur-Seine – 90, avenue Jean Jaurès	9 164 949,56	
Parthenay – 59 À 63, boulevard de la Meilleraye	143 071,25	
Paris – 126, rue Marcadet	3 597 352,48	
Désertines – 51, rue de la République	1 623 466,02	
Bar-sur-Aube – Rue Louis Desprez	1 695 906,42	
Cessions		(26 704 998,85)
Grenoble – 1, rue Henri Barbusse	(4 602 963,00)	
Paris – 8, rue Bellini	(2 149 531,00)	
Le Pecq – 10-12, rue de Paris	(1 047 801,00)	
Chenove – 1, rue Claude Roger Philipson	(777 490,00)	
Paris – 64, rue La Boétie	(518 327,00)	



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

Villemomble – 12, avenue du Général Leclerc	(350 633,00)	
Parthenay – 59 À 63, boulevard de la Meilleraie	(143 071,25)	
Paris – 126, rue Marcadet	(3 597 352,48)	
Gennevilliers – 9, allée des Barbanniers	(2 543 624,56)	
Ivry-sur-Seine – 90, avenue Jean Jaurès	(9 164 949,56)	
Paris – 4, rue Firmin Gillot (Vente Partielle)	(1 809 256,00)	
Travaux de restructuration		11 113 051,15
Paris – 190, rue Championnet	4 138 989,57	
Saint-Denis – 13-15, avenue de la Métallurgie	2 841 153,71	
Paris – 199, rue Championnet	1 792 740,20	
Paris – 5-9, rue Feydeau	622 900,85	
Paris – 100-104, boulevard Montparnasse	597 659,28	
Paris – 91, boulevard Saint-Michel	370 159,20	
Boulogne-Billancourt – 45, rue Abel Gance	252 461,40	
Nanterre – 61, avenue Jules Quentin	247 882,13	
Courbevoie – 16-32, rue Henri Régnauld	193 106,66	
Paris – 15, rue de Musset	84 048,45	
Neuilly-sur-Seine – 24, boulevard du Château	11 950,00	
Puteaux – 172-174, rue de la République	1 299,70	
Paris – 8, rue Bellini	(41 300,00)	
Acquisitions de travaux immobilisés		2 380 050,94
Renouvellements de climatisations existantes		6 480 301,28
Sorties de climatisations (renouvellements)		(6 480 301,28)
Autres variations montant		(115 000)
Agencements, aménagements, installations 2021		9 402 560,89
Nouveaux agencements	5 119 154,04	
Agencements, aménagements et installations en cours	6 348 601,64	
Cessions d'agencements de l'exercice	(115 000,00)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(1 950 194,79)	
Amortissements agencements, aménagements, installations 2021		(2 641 893,76)
Dotations de l'exercice	(2 705 222,53)	
Reprises de l'exercice	63 328,77	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2021		2 735 970 861,05
Solde immobilisations en cours au 31/12/2020		168 380 028,33
Acquisitions de VEFA		42 824 347,76
Paris – 35, boulevard Victor	15 772 500,00	
Lyon – 57 et 57 bis, rue de Saint-Cyr	7 509 201,25	
Courbevoie – 16-32, rue Henri Régnauld	4 612 834,59	
Paris 17 – 1-5, rue d'Héliopolis	3 514 200,00	
Toulouse – 20-26, rue du Pont Saint-Pierre	3 484 871,00	
Nice – Boulevard Pampidou / Route de Grenoble	3 397 375,00	
Nanterre – 61, avenue Jules Quentin	2 600 809,80	
Nice – 52-54-60, avenue Gorbella	1 932 556,12	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(120 999 040,50)
Strasbourg – 11, rue de la Nuée Bleue	(27 180 000,00)	
Villeurbanne – 15, avenue Albert Einstein	(51 346 360,00)	
Bordeaux – 12, rue de Gironde	(18 359 200,00)	
Nice – 52-54-60, avenue Gorbella	(24 113 480,50)	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2021		90 205 335,59
Immobilisation locatives au 31/12/2021		2 920 088 922,23

Titres financiers contrôlés au 31/12/2020	758 726 519,97
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020	758 726 519,97
Acquisitions	492 922 234,96
LF Carré Daumesnil	23 938 650,21
LF Germany Office 2	7 239 813,75
LF Germany Retail	13 265 010,26
LF Immo Générations	10 450 000,00
LF Ireland Office	11 037 734,71
LF Orléans	5 282 305,32
LF Paris Nanterre	15 722 972,80
LF Smart Up	4 223 248,13
LF Voluto	9 911 409,69
La Française Crossroads	20 257 341,64
LF Axialys	13 226 221,12
LF Maillot 2000	5 031 266,32
LF Vision 17	10 234 159,98
SCI Allgaü	7 426 811,45
LF Malakoff Danton	3 598 560,00
LF Énergie +	10 788 650,69
SCI Issy Shift	46 974 038,20
LF Belleville	4 475 725,95
LF Châtillon	12 102 400,00
LF Cityscope	38 544 125,61
LF France Santé	1 724 200,00
LF Grand Lyon	11 683 795,50
LF Jazz	14 566 556,32
LF Multi Bbq	9 156 428,13
LF Netherlands Office	39 477 323,03
LF Offenbach	79 763 280,93
LF Open	9 866 809,33
LF Panside	16 893 515,29
LF Prisme	13 786 920,60
LF Valmy	22 272 960,00
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021	1 251 648 754,93
Titres financiers contrôlés au 31/12/2021	1 251 648 754,93
Immobilisations financières au 31/12/2020	2 895 200,00
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2020	2 895 200,00
Reclassement suite acquisition Issy Shift	(2 895 200,00)
SCI ISSY SHIFT	(2 895 200,00)
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2021	0,00
Immobilisations financières au 31/12/2021	0,00
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020	0,00
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020	637 412,69
Fonds de roulement versés aux syndicats	312 083,88
Fonds de roulements restitués par les syndicats	(50 196,98)
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021	899 299,59
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021	899 299,59



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

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF CARRÉ DAUMESNIL	433 743	88 048 181,39	101 558 498,31	21 687 150,00	1 962 623,02	59,00%	62 184 150,21
LF GERMANY OFFICE 2	229 988	203 587 793,11	239 220 951,99	45 997 600,00	2 609 646,35	20,81%	47 622 960,05
LF GERMANY RETAIL	171 672	146 468 128,48	149 584 242,84	34 334 400,00	2 259 382,80	17,32%	27 800 539,02
LF IMMO GÉNÉRATIONS	23 010	340 200,00	22 722 375,00	355 904,89	(15 704,89)	43,46%	10 450 000,00
LF IMMO TOURISME	74 286	26 919 849,17	71 461 823,95	26 049 037,16	1 030 918,42	26,90%	21 050 000,00
LF IRELAND OFFICE	77 117	67 334 865,23	66 009 602,58	15 423 400,00	736 991,32	50,77%	37 137 734,71
LF ORLÉANS	16 750	13 868 469,61	13 082 956,21	3 350 000,00	454 346,32	80,00%	11 982 305,32
LF PARIS NANTERRE	45 790	40 974 226,28	39 652 177,98	9 158 000,00	1 306 803,61	100,00%	43 172 972,80
LF RÉSIDENCES SENIORS	155 137,40	153 726 055,45	148 429 077,95	151 353 671,13	6 161 643,89	12,59%	20 000 000,00
LF SMART UP	245 168	56 557 399,94	81 395 168,24	24 516 800,00	(2 361 882,72)	50,00%	41 391 046,51
LF VOLLUTO	157 980	33 638 354,65	40 332 050,70	7 899 000,00	1 382 115,63	85,00%	33 584 409,69
La Française CROSSROADS	72 202	60 087 556,20	62 575 995,25	57 150 335,39	2 936 668,67	62,00%	41 321 467,64
PARK AZUR	120 290	117 749 669,00	120 881 384,35	12 029 000,00	5 018 669,00	25,50%	30 671 500,00
LF AXIALYS	162 090	74 802 778,60	88 175 937,79	16 209 000,00	2 885 716,56	28,00%	23 735 379,16
LF MAILLOT 2000	73 810	68 108 256,78	86 542 516,29	7 381 000,00	2 116 801,96	26,00%	19 775 469,85
LF VISION 17	59 740	58 165 113,37	55 024 135,79	11 948 000,00	2 503 780,59	60,00%	34 114 159,98
ALLGÄU	68 300,00	61 798 015,02	76 401 595,68	6 830 000,00	(221 010,01)	26,00%	18 826 811,45
LF MALAKOFF DANTON	76 397 216	121 509 435,00	112 494 790,93	7 639 722,00	(1 015 991,00)	21,00%	26 499 210,16
LF ÉNERGIE +	1 016 655	98 089 571,65	159 898 983,82	10 166 550,00	3 897 470,44	39,30%	64 927 900,77
ISSY SHIFT	3 273 603	306 771 774,73	330 698 355,03	32 736 030,00	(3 660 069,43)	14,33%	46 974 038,20
LF BELLEVILLE	16 850	15 586 446,87	15 314 727,36	3 370 000,00	521 275,53	90,00%	14 561 725,95
LF BOIS-COLOMBES	68 965	65 996 153,67	67 160 129,27	13 793 000,00	2 722 933,15	55,00%	37 908 000,00
LF CHÂTILLON	60 560	60 362 433,62	56 276 725,68	12 112 000,00	302 211,22	20,00%	12 102 400,00
LF CITYSCOPE	1 861 500	158 962 701,85	177 087 437,49	37 230 000,00	3 668 755,44	64,00%	114 865 625,61
LF FRANCE SANTÉ	17 250	17 254 599,30	16 051 125,87	3 450 000,00	4 599,30	10,00%	1 724 200,00
LF GRAND LYON	303 368	150 108 294,60	156 193 660,92	30 336 800,00	2 692 076,77	25,00%	38 348 565,06
LF JAZZ	162 930	29 066 329,00	49 104 427,96	8 146 500,00	949 277,93	74,00%	32 521 527,26
LF MULTI BBQ	186 414	28 053 335,16	35 656 220,82	9 320 700,00	1 883 713,34	73,97%	29 347 467,11
LF NETHERLANDS OFFICE	138 516	140 132 610,06	159 044 212,03	27 703 200,00	3 744 672,10	50,00%	76 274 524,56
LF OFFENBACH	245 213	207 280 610,88	391 225 349,92	49 042 600,00	1 728 651,29	30,99%	99 420 540,64
LF OPEN	56 640	51 094 346,60	50 549 227,93	11 328 000,00	994 969,38	55,00%	29 676 809,33
LF PANSIDE	176 439	32 074 215,20	62 852 711,04	8 821 950,00	1 574 606,26	74,00%	37 402 265,29
LF PRISME	147 511	27 053 553,61	50 484 095,64	7 375 550,00	1 351 126,70	74,00%	30 858 920,60
LF VALMY	67 541	66 465 614,71	58 775 750,35	13 508 200,00	2 057 212,18	33,00%	22 272 960,00
NEUILLY CRYSTAL PARK	218 883 452	21 888 345,00	197 565 235,93	208 789 111,00	11 496 075,00	5,09%	11 141 168,00
TOTAL							1 251 648 754,93

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros)	Compte à compte 2021* (euros)	Dotations 2021 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)
Droits réels		69 439,71		73 362,92	142 802,63
Constructions sur sol d'autrui		2 403 403,92	(914 694,00)	668 137,41	2 156 847,33
Agencements, aménagements installations	5 ans	5 581 700,41	(63 328,77)	2 705 222,53	8 223 594,17

* 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 31/12/2020 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2021 (euros)	Compte à compte 2021 (euros)	Dotations 2021 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		3 574 131,97		(3 574 131,97)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)	Reprise fusion ⁽¹⁾	Dotation 2021 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)
Pour gros entretien	2 576 152,95	2 246 968,62	3 824 704,08	2 569 854,09	26 247,13	6 051 724,43
Pour risques et charges	1 468 709,30	107 450,00	1 801 950,00	206 318,00		3 171 791,30
Pour autres créances	1 405 000,00	824 000,00		1 435 000,00		794 000,00
Pour créances douteuses	4 748 225,27	2 196 178,07	554 504,02	2 496 224,32		5 002 683,04
Total	10 198 087,52	5 374 596,69	6 181 158,10	6 707 396,41	26 247,13	15 020 198,77

(1) Reprise des SCPI EuroFONCIÈRE 2, Multimmobilier 2 et PIERRE PRIVILÈGE

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2020	(23 147 210,25)
Reprises de l'exercice	1 533 771,06
Total au 31/12/2021	(21 613 439,19)

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	105 841 893,69
Report à nouveau 2020	40 776 458,61
Total distribuable	146 618 352,30
Distribution 2020	122 806 726,18
Reconstitution du report à nouveau *	125 254 625,54
Report à nouveau après affectation du résultat	149 066 251,66

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	1 951 779,85
Locataires et comptes rattachés	580 404,13
Autres dettes d'exploitation	13 537 131,21
Intérêts courus à payer	317 604,48
Total	16 386 919,67

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	2 000 881,05
Autres créances d'exploitation	11 155 495,97
Intérêts courus à recevoir	484 696,62
Total	13 641 073,64

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	10 212 015,00
Locataires : factures à établir	2 000 881,05
Locataires : créances douteuses	7 879 842,28
Total	20 092 738,33

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	62 650,00
--------------------	-----------

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Article 700	1 600,00
Apurement comptes locataires	16 459,63
Divers produits exceptionnels	1 501,88
Rompus	102,95
Total	19 664,46

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co-gérants SCI	28 000,00
Dégrèvement d'impôts	93 059,29
Apurements comptes locataires	18 100,54
Divers produits exceptionnels	30 991,29
Rompus	72,14
Total	170 223,26



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

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	3 765 466,37
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	1 087 723,93
Nantissements de parts sociales	265 818 665,16
Hypothèques	443 780 000,00

Dettes promoteurs hors bilan

57/59, rue Saint Cyr – LYON	3 587 712,60
20-26, rue du Pont Saint Pierre – TOULOUSE	13 494 000,00
Boulevard Pompidou / Route de Grenoble – NICE	16 099 920,00
35, boulevard Victor – PARIS 15 ^e	16 403 400,00
1-5, rue d'Héliopolis – PARIS 17 ^e	2 108 520,00
16-32, rue Henri Régault – COURBEVOIE	1 311 218,48
61, avenue Jules Quentin – NANTERRE	46 679 628,24

PROMESSE D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
168, rue d'Amage – 72000 LE MANS	Hangar	29/09/2021	170 000,00
Rue Louis Desprez – 10200 BAR-SUR-AUBE	Commerces	16/11/2021	1 680 000,00
51, rue de la République – 03630 DÉSSERTINE	Commerces	16/11/2021	1 580 000,00
27, route de Chauny – 80400 HAM	Commerces	16/11/2021	1 760 000,00
10, avenue du Val de Fontenay – 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	Bureaux	07/12/2021	2 259 380,00
10, avenue du Val de Fontenay – 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	Bureaux	07/12/2021	2 731 817,00
1, place du Général Leclerc – 94160 SAINT-MANDÉ	Commerces	15/12/2021	533 363,00
60, avenue Maréchal de Lattre – 94410 SAINT-MAURICE	Commerces	15/12/2021	1 122 590,00
200, boulevard de Créteil – 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	Commerces	15/12/2021	673 216,00
7, rue Marceau – 8210 SAINT-CYR-L'ÉCOLE	Commerces	15/12/2021	192 001,00

12 /

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux							
400, promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	80,00%	8 474,96	33 720 000,00	94 262,21	33 814 262,21	12 672 394,97
39, boulevard Dubouchage 06000 NICE	01/01/2021	100,00%	545,00	1 191 135,67		1 191 135,67	
Nice Space 4-6, rue des Grenouillères 06200 NICE	01/01/2002	100,00%	4 401,72	5 872 540,00	1 329 075,94	7 201 615,94	4 516 296,13
Business, pôle 2 1047, route des Dolines 06560 VALBONNE	26/06/2020	100,00%	3 906,00	12 204 500,00		12 204 500,00	12 204 500,00
154, rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/1999	100,00%	172,03	274 408,00		274 408,00	274 408,00
Espace Colbert 8, rue Sainte-Barbe 13001 MARSEILLE	12/05/2006	100,00%	3 174,68	4 790 000,00	154 703,81	4 944 703,81	4 842 098,71
Le Fargès 2 bis, rue Fargès 13008 MARSEILLE	05/01/1987	100,00%	755,71	889 600,00	77 022,29	966 622,29	981 509,89
Le Stratège 348, avenue du Prado 13008 MARSEILLE	03/01/1990	100,00%	1 283,00	1 711 800,00	25 675,89	1 737 475,89	1 747 774,46
Étoile Ampère 445, rue André-Marie Ampère 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2002	100,00%	10 484,35	13 122 405,60	6 015 687,18	19 138 092,78	19 138 092,78
Les Jardins de la Duranne, Bât. C 510, rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2012	100,00%	841,66	1 360 479,00	10 153,36	1 370 632,36	1 406 297,96
Ocres de l'Arbois – Bât. A et B 105, rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00%	2 845,80	4 938 797,27		4 938 797,27	
Horizon Sainte-Victoire 970, rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00%	2 731,90	4 377 346,36	106 007,02	4 483 353,38	
105, avenue Pierre Duham 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00%	1 012,57	1 579 107,31		1 579 107,31	
Le Décisium – Bât. A2 1, rue du Mahatma Gandhi 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2021	100,00%	1 126,80	1 754 602,76		1 754 602,76	
Domaine de Pelus – Îlot D2 21, avenue de Pythagore 16200 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00%	778,55	1 117 868,38	9 761,40	1 127 629,78	
6, rue Roger Camboulives 31000 TOULOUSE	04/07/2002	100,00%	2 570,60	3 399 613,10	168 731,31	3 568 344,41	3 719 269,92
Le Colombo 6, avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	16/05/2017	50,00%	3 932,04	9 300 000,00	267 358,05	9 567 358,05	9 492 635,93
Saint Ex 42 Chemin de l'Espeissière 31300 TOULOUSE	13/12/2016	100,00%	3 856,00	11 008 000,00		11 008 000,00	11 008 000,00
Parc Activités Saint-Martin 9, rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	01/01/2021	30,00%	1 759,92	5 427 000,00		5 427 000,00	
Elipsys 8-10, rue des Trente Six Ponts 31400 TOULOUSE	28/07/2015	100,00%	4 212,63	15 449 000,00	178 931,32	15 627 931,32	6 849 000,00



12/

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Opalink 6-8, boulevard Florence Arthaud 31400 TOULOUSE	01/01/2021	100,00%	4 927,85	15 823 146,92		15 823 146,92	
Parc Activité Grande Plaine Impasse Henri Pilot 31500 TOULOUSE	01/01/2002	100,00%	1 901,34	2 104 700,00	7 394,21	2 112 094,21	2 104 700,00
L'Escadrille 18, avenue Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	01/12/1999	100,00%	1 940,99	2 035 194,00	896 653,28	2 931 847,28	2 927 197,72
Galaxia 4, rue du Groupe d'Or 31700 BLAGNAC	19/09/2019	100,00%	15 414,00	46 180 800,00		46 180 800,00	46 180 800,00
Antipolis 37, avenue Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	01/01/2021	100,00%	2 370,95	4 264 941,02		4 264 941,02	
Le Cinq 11, boulevard Alfred Daney 33000 BORDEAUX	15/06/2011	100,00%	4 436,00	12 639 155,00		12 639 155,00	12 639 155,00
G3 Bassins à Flots 37, rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX	23/10/2015	100,00%	6 240,44	15 959 000,00	(1 375 408,15)	14 583 591,85	14 854 083,37
Le Raveziez 221, avenue Émile Counord 33000 BORDEAUX	01/01/2021	100,00%	1 305,35	2 799 958,89		2 799 958,89	
181-183, cours du Médoc 33000 BORDEAUX	01/01/2021	100,00%	1 072,00	2 669 243,32		2 669 243,32	
Le Maréchal 202, rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	01/01/2021	100,00%	2 081,74	3 743 418,83		3 743 418,83	
Haut-Lévêque – Bât. 31 26 ter, avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	01/01/2021	100,00%	1 180,32	1 534 274,47		1 534 274,47	
Haut-Lévêque – Bât. 27 28, avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	01/01/2021	100,00%	1 157,45	1 567 962,02		1 567 962,02	
Axis Park – Bât. C3 Avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00%	1 453,63	2 515 033,96		2 515 033,96	
Axis Park – Bât. B2 18, avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00%	1 457,00	2 796 089,11	28 359,61	2 824 448,72	
Axis Park – Bât. D4 18, avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00%	851,28	1 076 504,87	139 126,92	1 215 631,79	
Domaine de Pelus Îlot D3 19, avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00%	1 113,19	1 488 487,35		1 488 487,35	
Axis Park – Bât. E5 Avenue de Pythagore 33700 MÉRIGNAC	01/01/2021	100,00%	869,61	1 394 711,01		1 394 711,01	
Parc du Millénaire – Bât. 24-26-28-33 1025, rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00%	9 180,00	20 879 963,00		20 879 963,00	20 879 963,00
Parc Millénaire – Bât. 11 à 15 1025, rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	01/01/2021	100,00%	4 518,00	5 529 858,07	179 548,09	5 709 406,16	
Latitude 770, avenue Alfred Sauvy 34470 PÉROLS	01/01/2021	100,00%	5 465,21	9 290 082,11	11 510,52	9 301 592,63	
Rennes Identity 2 5A à 5E, rue de Châtillon 35000 RENNES	01/01/2021	100,00%	7 886,62	29 630 630,48	(50 252,67)	29 580 377,81	
Matière Grise 5, rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	27/05/2016	100,00%	10 162,00	25 540 000,00	25 479,41	25 565 479,41	13 150 000,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
2, rue Claude Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	31/01/2020	100,00%	8 109,48	25 063 000,00		25 063 000,00	25 063 000,00
16, rue Henri Barbusse 38000 GRENOBLE	22/10/2007	100,00%					4 602 963,00
Le Grenat 3, avenue du Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	01/01/2012	100,00%	2 224,00	4 143 681,38		4 143 681,38	4 143 681,38
Le Grenat 3, avenue du Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	01/01/2021	100,00%	1 125,00	1 864 304,20		1 864 304,20	
Espace Belledonne – Bât. A 10, rue Lavoisier Inovallée 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	01/01/2002	100,00%	2 835,50	3 191 500,00	55 327,99	3 246 827,99	3 275 820,63
Espace Belledonne – Bât. B 20, rue Lavoisier Inovallée 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	07/03/2002	100,00%	2 616,74	3 422 480,44		3 422 480,44	3 422 480,44
4 et 6, rue d'Erlon 44000 NANTES	01/01/2002	100,00%	867,29	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
Nouvelle Vague 3 à 9, mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/2012	100,00%	9 421,54	28 382 213,33	609,81	28 382 823,14	9 183 638,47
Le Vendôme 17, boulevard de Berlin 44000 NANTES	01/01/2021	100,00%	7 016,57	24 625 257,25		24 625 257,25	
La Tour d'Auvergne 22, rue de la Tour d'Auvergne 44200 NANTES	01/01/2002	100,00%	1 549,95	1 006 164,00		1 006 164,00	1 006 164,00
Espace Performance – Bât. D3 13, avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 CARQUEFOU	01/01/2002	100,00%	1 374,00	1 692 184,00		1 692 184,00	1 692 184,00
Le Cardo – Lot B2 4, rue du Watman 44700 ORVAULT	01/01/2021	100,00%	1 228,60	1 515 062,67	43 448,23	1 558 510,90	
Parc Héliopolis – Bât. B5 1109-1111, avenue Jacques Cartier 44800 ST HERBLAIN	01/01/2021	100,00%	1 124,41	1 254 082,00		1 254 082,00	
Le Franklin 1, rue Benjamin Franklin 44816 SAINT-HERBLAIN	01/01/2021	100,00%	3 538,98	7 753 919,43		7 753 919,43	
Swam 101, avenue Le Corbusier 59000 LILLE	14/11/2016	100,00%	6 119,40	32 847 461,00		32 847 461,00	32 847 461,00
Eurasanté 970-990, rue Eugène Avinée 59120 LOOS	01/01/2021	100,00%	2 765,30	7 768 964,38		7 768 964,38	
Parc de la Haute Borne – Bât. 7 10, rue Hubble 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	01/01/2021	100,00%	557,40	1 353 273,87		1 353 273,87	
Parc de la Haute Borne – Bât. 5 150, avenue Harrison 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	01/01/2021	100,00%	530,60	1 324 163,14	44 435,06	1 368 598,20	
Wood Park Parc d'affaires du Château rouge 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	01/01/2021	20,00%	853,20	2 803 170,56		2 803 170,56	
Central Gare 16, rue de Tournai 59800 LILLE	01/01/2002	100,00%	4 936,24	7 226 083,00	2 429 766,40	9 655 849,40	8 915 362,20
Strate – École de Design 23, rue Paul Montrochet 69002 LYON	07/09/2021	100,00%	2 190,60	10 050 000,00		10 050 000,00	
Atrium Part Dieu 107-109, boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	22,50%	3 782,72	16 607 500,00	180 664,45	16 788 164,45	6 830 810,15
Le Président 40-42, avenue Georges Pompidou 69003 LYON	01/01/2012	100,00%	276,41	512 418,37		512 418,37	512 418,37



12/

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Le Président 40-42, avenue Georges Pompidou 69003 LYON	01/01/2021	100,00%	1 151,38	2 507 426,91	19 186,21	2 526 613,12	
Ô Saône 4, quai des Étroits 69005 LYON	28/05/2013	100,00%	10 325,00	25 349 109,14	342 754,02	25 691 863,16	25 931 544,75
Cap 9 31, rue Gorge de Loup 69009 LYON	28/12/2017	100,00%	7 139,40	20 815 000,00	174 213,86	20 989 213,86	10 852 500,00
Le Bossuet 132, rue Bossuet 69009 LYON	31/07/2019	100,00%	3 087,00	22 512 000,00	(727 291,10)	21 784 708,90	22 179 647,39
Le Sadena 34-34 bis et 36, rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	28/12/2017	100,00%	13 042,40	55 443 800,00	33 892,77	55 477 692,77	34 153 800,00
Le Kaly 15, avenue Albert Einstein 69100 VILLEURBANNE	14/10/2020	100,00%	14 858,20	66 517 872,00	1 552 061,66	68 069 933,66	
Le Patio 35 et 37, rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	20/11/2020	100,00%	12 760,40	54 741 000,00		54 741 000,00	32 841 000,00
Parc du Sans Souci 300, allée des Hêtres 69760 LIMONEST	14/06/2012	100,00%	1 287,69	2 631 000,00		2 631 000,00	2 631 000,00
4-4 bis, rue Ventadour 75001 PARIS	01/01/1999	100,00%	851,78	3 758 294,12	6 839,00	3 765 133,12	3 765 133,12
106, rue de Richelieu 75002 PARIS	01/01/2002	100,00%	159,00	530 000,00		530 000,00	530 000,00
5, rue de Hanovre 75002 PARIS	01/01/2002	100,00%	730,00	2 126 664,00	1 246,82	2 127 910,82	2 129 577,82
Carré Feydeau 5-9, rue Feydeau 75002 PARIS	01/01/2021	15,00%	1 017,38	14 236 500,00	634 241,65	14 870 741,65	
11, rue du Perche 75003 PARIS	01/01/2002	100,00%	302,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
17, place des Vosges 75004 PARIS	01/01/1999	100,00%	68,00	175 316,00		175 316,00	175 316,00
91, boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	08/12/2016	80,00%	5 045,12	45 818 499,60	403 732,97	46 222 232,57	33 861 673,37
6, rue Casimir Delavigne 75006 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 202,33	4 980 700,00	288 817,33	5 269 517,33	5 293 184,03
118, rue de Vaugirard 75006 PARIS	01/01/2021	100,00%	464,00	3 366 334,41		3 366 334,41	
14, bis, rue Daru 75008 PARIS	06/06/1969	100,00%	305,00	1 250 082,00	100 043,37	1 350 125,37	1 352 945,37
9, rue de Téhéran 75008 PARIS	14/12/1982	100,00%	198,00	724 133,00	55 417,59	779 550,59	794 334,00
12, rue Lord Byron 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	605,20	2 385 827,00	1 566 060,88	3 951 887,88	3 951 887,88
9, rue de Téhéran 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	893,00	3 643 532,00	18 721,90	3 662 253,90	3 662 253,90
25, rue François 1 ^{er} 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	385,60	1 800 000,00	401 779,83	2 201 779,83	2 201 779,83
63, boulevard de Courcelles 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	115,00	450 000,00	90 306,71	540 306,71	450 000,00
39, rue Jean Goujon 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	199,00	548 816,00		548 816,00	548 816,00
19, avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	257,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
38-40, rue de Bassano 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 214,00	4 766 155,52	2 300 395,85	7 066 551,37	7 073 810,96
50, avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 711,00	13 735 969,69	197 909,33	13 933 879,02	13 995 864,13

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
64, rue La Boétie 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%					694 639,33
32, avenue Marceau 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	363,05	1 162 476,12	91 080,87	1 253 556,99	1 305 664,38
58, rue Pierre Charron 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	368,00	1 364 419,00	356 019,19	1 720 438,19	1 364 419,00
36, avenue de Wagram 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	132,00	653 900,00	95 153,27	749 053,27	778 343,51
88, rue de Courcelles 75008 PARIS	01/01/2021	100,00%	197,87	1 702 107,53		1 702 107,53	
57, rue d'Amsterdam 75008 PARIS	01/01/2021	100,00%	601,79	5 684 537,38		5 684 537,38	
87, rue La Boétie 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%		190 561,00		190 561,00	190 561,00
70, avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%		182 939,00	(54 148,08)	128 790,92	131 498,32
30, rue de Trévis 75009 PARIS	01/01/2002	100,00%	150,00	541 194,00		541 194,00	541 194,00
7 ter, cour des petites Écuries 75010 PARIS	01/01/2002	100,00%	330,00	533 572,00	185 301,78	718 873,78	768 305,59
37-39, rue Saint-Sébastien 75011 PARIS	29/12/1969	100,00%	2 497,44	3 163 317,00		3 163 317,00	3 163 317,00
25, rue Servan 75011 PARIS	05/04/1977	100,00%	511,00	945 184,00		945 184,00	945 184,00
87, avenue Michel Bizot 75012 PARIS	01/01/1999	100,00%	66,02	152 449,00		152 449,00	152 449,00
46-52, rue Albert 75013 PARIS	18/12/1970	100,00%	11 266,69	23 161 639,00	2 235 099,48	25 396 738,48	25 308 420,92
58 A, rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/2002	100,00%	9 332,49	15 535 112,41	897 195,62	16 432 308,03	16 522 853,64
58, rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/2002	100,00%	766,00	1 349 174,00	125 389,94	1 474 563,94	1 515 212,94
12, rue Léonidas 75014 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 129,56	2 698 348,00		2 698 348,00	2 698 348,00
La Coupole 100-104, boulevard du Montparnasse 75014 PARIS	30/01/2018	100,00%	5 757,02	57 000 000,00	8 689 672,57	65 689 672,57	63 946 284,00
Héron Building – 11 ^e étage 66, avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	100,00%	587,40	4 543 614,95		4 543 614,95	
Héron Building – 12 ^e étage 66, avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	50,00%	670,00	5 027 752,32		5 027 752,32	
Héron Building – Rdc 66, avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2021	100,00%	54,25	352 713,96		352 713,96	
Héron Building – 11 ^e étage 66, avenue du Maine 75014 PARIS	02/06/2021	100,00%	545,43	4 500 000,00		4 500 000,00	
47-51, rue d'Alleray 75015 PARIS	16/05/1969	100,00%	391,40	990 919,00		990 919,00	990 919,00
4, rue Firmin Gillot 75015 PARIS	23/04/1970	100,00%		790 000,00		790 000,00	2 599 256,00
Tour Montparnasse – 13 ^e étage 33, avenue du Maine 75015 PARIS	30/06/2008	100,00%	1 738,99	11 926 608,90	63 860,34	11 990 469,24	12 045 304,24
Le Print 6-bis et 8, rue Firmin Gillot 75015 PARIS	26/12/2013	100,00%	8 397,80	52 448 351,54	667 307,82	53 115 659,36	53 254 233,60
13, rue Miollis 75015 PARIS	01/01/2021	100,00%	950,50	6 329 984,16		6 329 984,16	
99, avenue Mozart 75016 PARIS	03/10/1969	100,00%	291,00	747 000,00		747 000,00	747 000,00



12/

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
7-9, rue de Montevideo 75016 PARIS	01/01/1999	100,00%	189,00	726 325,76	77 807,50	804 133,26	726 325,76
9, rue Newton 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	452,95	1 768 409,00	674 306,12	2 442 715,12	2 440 490,15
15, rue de Musset 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	508,40	1 257 704,00	283 774,80	1 541 478,80	1 457 430,35
27-29, rue Raffet 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	652,65	4 078 503,53	5 279,37	4 083 782,90	1 049 956,37
116-120, rue de la Tour 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	309,00	693 643,00		693 643,00	693 643,00
49, avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	278,00	853 715,00		853 715,00	853 715,00
38, rue de l'Yvette 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	214,10	426 857,00		426 857,00	426 857,00
53, rue Pergolèse 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	384,00	1 227 215,00	3 467,69	1 230 682,69	1 231 801,89
8, rue Bellini 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%					2 190 831,00
Maillot 2000 – Rdc et 1 ^{er} étage 251, boulevard Péreire 75017 PARIS	23/06/1976	100,00%	273,55	807 980,00	261 071,92	1 069 051,92	1 109 754,18
19, rue de Prony 75017 PARIS	01/01/2002	100,00%	345,55	1 646 449,00		1 646 449,00	1 646 449,00
178, rue de Courcelles 75017 PARIS	01/01/2002	100,00%	285,00	1 036 653,00	7 341,61	1 043 994,61	1 073 768,97
124 bis, avenue de Villiers 75017 PARIS	01/01/2002	100,00%	258,00	868 959,00		868 959,00	868 959,00
Maillot 2000 – 2 ^e et 3 ^e étages 251, boulevard Péreire 75017 PARIS	10/09/2020	100,00%	2 141,90	29 000 000,00		29 000 000,00	29 000 000,00
La Condamine 73-75, rue la Condamine 75017 PARIS	01/01/2021	25,00%	1 120,38	12 845 000,00		12 845 000,00	
Maillot 2000 – 4-5-7 ^{es} étages 251, boulevard Péreire 75017 PARIS	01/01/2021	15,00%	442,65	5 000 969,40		5 000 969,40	
17, rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	01/01/2002	33,00%	606,51	1 194 819,00	3 490,35	1 198 309,35	1 198 309,35
Le Gavroche 190, rue Championnet 75018 PARIS	25/07/2014	100,00%	5 423,96	30 461 000,00	4 320 388,82	34 781 388,82	30 642 399,25
199, rue Championnet 75018 PARIS	01/01/2021	67,00%	2 516,77	10 899 778,92	1 792 740,20	12 692 519,12	
25, rue de la Plaine 75020 PARIS	01/01/2021	100,00%	480,84	2 314 653,88	39 506,52	2 354 160,40	
25, rue de la Plaine 75020 PARIS	01/01/2021	100,00%	322,00	1 694 228,86		1 694 228,86	
23-27, rue Auguste Vacquerie 75116 PARIS	01/01/1999	100,00%	571,68	2 568 766,00		2 568 766,00	2 568 766,00
3, rue de Bassano 75116 PARIS	01/01/2002	100,00%	224,00	820 000,00		820 000,00	820 000,00
5, bis, rue Kepler 75116 PARIS	01/01/2002	100,00%	343,10	1 828 800,00	10 947,72	1 839 747,72	1 843 062,12
16, rue Kepler 75116 PARIS	01/01/2002	100,00%	115,00	449 725,00		449 725,00	449 725,00
10-20, rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/2007	100,00%	378,15	952 301,00		952 301,00	952 301,00
Vélizy Valley – Bât. Avenir 18, rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2002	100,00%	890,50	1 531 852,51	5 585,34	1 537 437,85	525 740,13
Vélizy Valley – Bât. Ariane 18, rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	30,00%	2 130,90	5 519 000,00	61 961,00	5 580 961,00	4 484 465,96

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Vélizy Valley – Bât. Avenir 18, rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2021	67,00%	1 345,29	1 426 855,15		1 426 855,15	
Le Stephenson 1, rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/01/1999	47,00%	9 085,67	16 292 717,29	3 339 931,32	19 632 648,61	8 844 551,10
10-12, rue de PARIS 78230 LE PECQ	01/01/2002	100,00%					1 047 801,00
Le Proxima 3 8, boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	28/03/2008	100,00%	4 866,20	19 696 000,00		19 696 000,00	19 696 000,00
Le Campus zone nord 102, rue de PARIS 91300 MASSY	16/05/2008	15,00%	2 039,07	10 500 000,00	153 767,57	10 653 767,57	10 681 315,17
Le Vectorial 61, avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00%	8 045,70	22 546 600,00	481 693,56	23 028 293,56	17 386 411,43
Le Carillon 5-6, esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	01/01/2021	12,50%	2 255,61	10 020 000,00	98 913,05	10 118 913,05	
Le Vermont 28, boulevard de Pésaro 92000 NANTERRE	01/01/2021	10,00%	1 914,00	14 551 000,00		14 551 000,00	
Parc du Jour et de la Nuit 101-103, boulevard Jean-Jaurès 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2002	100,00%	799,76	2 705 970,00	17 657,79	2 723 627,79	2 730 005,59
Akoya 1 48-50, route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	60,00%	2 726,22	31 044 114,00	4 562,50	31 048 676,50	15 607 634,50
45, rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	15,00%	932,62	5 103 000,00	252 461,40	5 355 461,40	
Édouard Vaillant 102-104, avenue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00%	2 746,35	16 981 417,23	184 484,79	17 165 902,02	
175-177, rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00%	1 651,53	9 320 248,95		9 320 248,95	
Le Métropole 84, avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	15,00%	222,49	1 114 301,34	17 615,94	1 131 917,28	
164, bis, rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2021	100,00%	573,76	2 958 989,87	14 212,92	2 973 202,79	
Le Capella 84, rue de Villeneuve 92110 CLICHY-LA-GARENNE	03/03/2015	100,00%	6 333,60	15 900 000,00	91 616,30	15 991 616,30	16 024 548,65
Le Rubix (ex. Poversy) 6-8, rue du 4 Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2002	100,00%	2 111,60	3 956 960,00	2 226 087,54	6 183 047,54	6 163 692,63
Le Cassiopé 5, passage de l'Industrie 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2002	100,00%	180,40	358 255,00		358 255,00	358 255,00
O'MALLET 2, rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/2021	100,00%	4 505,40	31 381 800,00	378 772,15	31 760 572,15	14 637 239,70
Le Malesherbes 102-116, rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	50,00%	5 081,08	25 414 900,00	513 542,22	25 928 442,22	26 008 409,62
Bekome 2, rue Kléber 92300 LEVALLOIS-PERRET	22/07/2016	100,00%	3 733,60	32 149 430,57	84 408,28	32 233 838,85	32 334 187,49
Le Hub 4, place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	62,00%	9 215,00	93 252 200,57	447,42	93 252 647,99	59 718 303,84
15, rue Pasteur 9, rue Maryse Hilsz 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2021	100,00%	1 716,10	15 683 315,44		15 683 315,44	



12/

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Le Shine 62-70, rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/2021	100,00%	3 611,01	35 690 448,13	(7 493,79)	35 682 954,34	
Watt (ex. City Défense) 16-32, rue Henri Régault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	5,00 %			195 218,75	195 218,75	
Front Office 12 à 16, rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	06/07/2015	45,00%	10 563,30	46 868 500,00	1 214 895,01	48 083 395,01	38 404 397,15
Tour Aviso 49-51, quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/2014	100,00%	10 847,90	91 030 470,77	3 582 376,61	94 612 847,38	54 021 077,49
Aviso – Bât. C 15, rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX	27/04/2017	100,00%	3 574,40	20 986 197,50	292 010,65	21 278 208,15	10 498 459,51
le Cap Lendit 1-7, place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00%	2 976,76	20 596 750,00		20 596 750,00	20 596 750,00
Plaine Espace 13-15, avenue de la Métallurgie 93200 SAINT-DENIS	16/09/2005	100,00%	6 363,95	18 726 551,90	4 472 840,22	23 199 392,12	20 206 651,15
Le Kappa 48, rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/2013	55,00%	8 760,40	54 283 826,25	139 434,32	54 423 260,57	30 683 826,25
Step Up 7, rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/2013	65,00%	9 465,82	50 557 781,94		50 557 781,94	23 557 781,94
57, rue Auguste Perret 94000 CRÉTEIL	01/01/2021	100,00%	1 077,31	1 056 844,00		1 056 844,00	
Péripole 2 – 3 ^e étage 10, avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2002	100,00%	1 116,27	1 447 000,00	527 456,25	1 974 456,25	1 990 819,89
14, avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	24/10/2005	100,00%	4 489,80	12 658 200,00		12 658 200,00	6 994 200,00
Péripole 2 – 4 ^e étage 10, avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2021	100,00%	922,36	2 386 274,74		2 386 274,74	
Le Chanzy 18, avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON-LE-PONT	03/09/2015	100,00%	4 537,50	23 183 853,58	5 357,78	23 189 211,36	9 207 533,07
7, avenue Gallieni 94250 GENTILLY	01/01/2002	100,00%	3 452,34	9 207 920,95	20 785,54	9 228 706,49	9 228 706,49
Le Confluent 4, rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/2010	100,00%	8 544,86	41 031 943,30	703 195,29	41 735 138,59	21 564 677,83
Zalando M1 Mühlenstraße 25 DE 10243 Berlin	21/07/2017	100,00%	14 478,59	62 664 286,00		62 664 286,00	62 664 286,00
Total bureaux			526 086,56	2 087 733 859,01	58 420 216,73	2 146 154 075,74	1 332 911 390,59
Commerces							
16, avenue de Marboz 01000 BOURG-EN-BRESSE	01/01/2021	100,00%	3 823,00	5 121 369,13		5 121 369,13	
311, venue du Général Foch 01400 CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	01/01/2021	100,00%	2 885,00	2 422 867,66		2 422 867,66	
9, avenue Émile Guillaumin 03160 BOURBON-L'ARCHAMBAULT	01/01/2021	100,00%	4 292,00	4 691 655,36		4 691 655,36	
51, rue de la République 03630 DESERTINES	01/01/2021	100,00%	2 792,00	1 623 466,02		1 623 466,02	
Centre Commercial Nice Le Ray 52-54-60, avenue Gorbella 06000 NICE	27/06/2018	100,00%	5 745,14	25 405 676,20		25 405 676,20	
Allée Hélène Boucher 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE	01/01/2021	100,00%	590,10	1 711 857,58		1 711 857,58	

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Commerces (suite)							
809, route de Nice – RN 7 06600 ANTIBES	01/01/1999	100,00%	3 226,00	1 638 827,00		1 638 827,00	1 638 827,00
Rue Joseph André 08000 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES	01/01/2021	100,00%	6 174,00	7 789 373,29		7 789 373,29	
43, route Nationale 08110 BLAGNY	01/01/2021	100,00%	3 080,00	3 527 693,45		3 527 693,45	
Rue Louis Desprez 10200 BAR-SUR-AUBE	01/01/2021	100,00%	5 157,00	1 695 906,42		1 695 906,42	
38, avenue Général de Gaulle 10400 NOGENT-SUR-SEINE	01/01/2012	100,00%	2 345,00	2 229 844,10		2 229 844,10	2 229 844,10
Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	01/01/2021	100,00%	2 504,00	913 857,96		913 857,96	
Grand Frais Avenue des Peupliers 13920 SAINT-MITRE-LES-REMPARTS	14/12/2016	100,00%	1 928,40	3 537 644,00		3 537 644,00	3 537 644,00
93, avenue du Général de Gaulle 18200 SAINT-AMAND-MONTROND	01/01/2021	100,00%	5 552,00	6 435 026,45		6 435 026,45	
Route du Pont de Paris 21190 CORPEAU	01/01/2021	100,00%	3 189,00	2 716 334,91	409 519,66	3 125 854,57	
1, rue Claude Roger Philipson 21300 CHENÔVE	01/01/2002	100,00%					777 490,00
4, rue Buffon 21800 CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	01/01/2021	100,00%	3 928,00	4 033 455,71		4 033 455,71	
Grand Frais Route de Bordeaux 24100 BERGERAC	14/12/2016	100,00%	1 917,80	3 621 270,00		3 621 270,00	3 621 270,00
Place Charles Tellier 26000 VALENCE	01/01/2012	100,00%	2 533,00	3 937 261,00		3 937 261,00	3 937 261,00
Route de Verneuil 27240 DAMVILLE	01/01/2021	100,00%	2 393,00	3 358 503,07		3 358 503,07	
2, rue de la Bois Ramée 28130 PIERRES	01/01/2021	100,00%	4 369,00	4 360 717,38		4 360 717,38	
1-3-5-7, avenue Saint-Exupéry 31400 TOULOUSE	01/01/2012	100,00%	3 704,90	8 643 429,24	166 733,44	8 810 162,68	8 877 260,48
7, rue Louis de Funès 33140 VILLENAVE D'ORNON	01/01/2012	100,00%	6 261,81	8 715 398,00		8 715 398,00	8 715 398,00
14 boulevard du Jeu de Paume 34000 MONTPELLIER	01/01/2002	100,00%	334,20	381 123,00		381 123,00	381 123,00
Rue de la Rouelle 35120 DOL-DE-BRETAGNE	27/12/2011	100,00%	4 217,00	2 396 574,35		2 396 574,35	2 396 574,35
RD 523 Bois de Chalimbaud 38190 FROGES	27/12/2011	100,00%	3 289,00	5 109 582,67		5 109 582,67	5 109 582,67
12, avenue Henri Planchet 42340 VEAUCHE	27/12/2011	100,00%	3 704,00	3 281 852,69	375 967,68	3 657 820,37	3 657 820,37
Avenue Jean Martouret 43120 MONISTROL-SUR-LOIRE	27/12/2011	100,00%	3 325,00	4 449 944,33		4 449 944,33	4 449 944,33
1 route de Sainte-Agrève 43190 TENCE	01/01/2021	100,00%	2 121,00	2 679 617,77		2 679 617,77	
Go Sport 3 ,place de Bretagne 44000 NANTES	19/05/2016	100,00%	3 091,80	9 670 000,00		9 670 000,00	9 670 000,00
17, rue Général Leclerc 45120 CHALETTE-SUR-LOING	01/01/2021	100,00%	3 404,00	3 513 654,00		3 513 654,00	
791, rue de l'Europe 45200 AMILLY	01/01/2012	100,00%	1 824,41	2 188 456,55		2 188 456,55	2 188 456,55
rue de la Croix Poirier 45210 FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS	27/12/2011	100,00%	2 675,00	2 966 523,85	249 002,22	3 215 526,07	3 215 526,07
La Halle 88, rue Thomas Edison 45770 SARAN	01/01/2002	100,00%	1 154,67	647 908,00	11 334,98	659 242,98	647 908,00
Les Quatre Vents O 50140 MORTAIN	01/01/2021	100,00%	2 861,00	3 346 631,46		3 346 631,46	



12/

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Commerces (suite)							
18, rue de la Sentelle 51350 CORMONTREUIL	01/01/2002	100,00%		1 110 000,00		1 110 000,00	1 110 000,00
Avenue du Chêne Saint-Amand 52100 SAINT-DIZIER	01/01/2012	100,00%	2 530,00	2 899 658,88		2 899 658,88	2 899 658,88
2, rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/2012	100,00%	1 500,23	1 896 826,78		1 896 826,78	1 896 826,78
2, rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/2012	100,00%	2 539,84	2 862 571,23		2 862 571,23	2 862 571,23
Boulevard de l'Europe 55100 HAUDAINVILLE	18/07/2000	100,00%	1 750,34	1 101 545,00	85 000,90	1 186 545,90	1 165 292,45
RN7 – Cosne Sud 58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE	01/01/2021	100,00%	6 258,00	8 601 352,96		8 601 352,96	
Boulevard des Résistants 59550 LANDRECIES	01/01/2021	100,00%	3 043,00	4 550 606,77		4 550 606,77	
Rue Pierre et Marie Curie 60000 BEAUVAIS	01/01/2021	100,00%	5 679,00	8 338 456,06		8 338 456,06	
Rue des Aulnes 60390 AUNEUIL	01/01/2021	100,00%	3 154,00	3 376 229,26		3 376 229,26	
Route de Boulogne D127 62240 DESVRES	27/12/2011	100,00%	3 720,00	3 594 853,90		3 594 853,90	3 594 853,90
Rue du 11 Novembre 62400 ESSARS	01/01/2021	100,00%	4 109,00	5 009 743,88		5 009 743,88	
Avenue du Pont Sans Pareil N43 62610 BOIS-EN-ARDRES	27/12/2011	100,00%	3 507,00	2 515 989,85		2 515 989,85	2 515 989,85
66, rue du Président Herriot 69002 LYON	01/01/2002	100,00%	450,00	525 000,00		525 000,00	525 000,00
151, avenue Maréchal Saxe 69003 LYON	01/01/2002	100,00%	249,00	227 840,60		227 840,60	227 840,60
Le Palatin 214 Grande Rue de la Guillotière 69007 LYON	26/07/2007	100,00%	838,40	1 918 778,00		1 918 778,00	1 918 778,00
Grand Frais 76, rue de la République 69120 VAULX-EN-VELIN	01/01/2021	100,00%	1 478,00	3 168 524,56		3 168 524,56	
168, rue d'Arnage 72000 LE MANS	27/12/2011	100,00%	4 085,00	5 033 927,70	1 102 030,56	6 135 958,26	6 139 036,85
1, route de Bonnetable 72000 LE MANS	01/01/2021	100,00%	4 799,00	6 699 123,23		6 699 123,23	
51-55-57, rue Saint-Denis 75001 PARIS	13/09/1984	100,00%	386,80	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
12, rue de la Grande Truanderie 75001 PARIS	01/01/2002	100,00%	95,20	213 429,00		213 429,00	213 429,00
51, rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/2002	100,00%	115,00	266 786,00		266 786,00	266 786,00
2, rue des Innocents 75001 PARIS	01/01/2012	100,00%	580,10	6 958 847,70	83 991,17	7 042 838,87	7 003 097,70
229, rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/2012	100,00%	117,40	4 514 273,65		4 514 273,65	4 514 273,65
92-96, rue Montmartre 75002 PARIS	01/01/2012	100,00%	364,76	1 664 118,94		1 664 118,94	1 664 118,94
23, rue du Temple 75004 PARIS	01/01/2002	100,00%	261,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
81, rue Monge 75005 PARIS	01/01/2002	100,00%	75,00	320 000,00		320 000,00	320 000,00
46, rue de Seine 75006 PARIS	01/01/1999	100,00%	95,00	259 163,00		259 163,00	259 163,00
89-93 boulevard Raspail 75006 PARIS	01/01/2002	100,00%	155,00	1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00
95, rue de Seine 75006 PARIS	01/01/2002	100,00%	69,73	500 000,00		500 000,00	500 000,00
61, rue de Rennes 75006 PARIS	01/01/2021	100,00%	254,80	6 632 111,09		6 632 111,09	

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Commerces (suite)							
121, boulevard Montparnasse 75006 PARIS	01/01/2021	100,00%	218,00	2 749 907,72		2 749 907,72	
16, rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00%	710,45	8 002 400,00		8 002 400,00	7 970 000,00
41, rue de Lille 75007 PARIS	01/01/2021	100,00%	373,80	4 113 869,90		4 113 869,90	
Carrefour City 85, avenue Bosquet 75007 PARIS	01/01/2021	100,00%	644,00	4 349 521,21		4 349 521,21	
39-41, rue d'Artois 75008 PARIS	07/03/1969	100,00%	670,50	2 096 174,00		2 096 174,00	2 096 174,00
16-18, rue des Taillandiers 75011 PARIS	25/04/1969	100,00%	207,00	198 184,00		198 184,00	198 184,00
91-93, rue du Faubourg Saint-Antoine 75011 PARIS	12/01/2016	100,00%	687,30	15 820 000,00		15 820 000,00	15 820 000,00
24, rue Beccaria 75012 PARIS	01/01/2002	100,00%	556,58	266 786,00		266 786,00	266 786,00
84-92, avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2012	100,00%	446,75	2 675 048,14		2 675 048,14	2 675 048,14
129-135 bis, rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/2012	100,00%	251,90	3 052 657,96		3 052 657,96	3 052 657,96
106-108, rue de Lourmel 75015 PARIS	01/01/1999	100,00%	77,20	228 674,00		228 674,00	228 674,00
17, rue André Lefebvre 75015 PARIS	01/01/2002	100,00%	208,00	708 888,00		708 888,00	708 888,00
405, rue de Vaugirard 75015 PARIS	01/01/2002	100,00%	818,00	1 090 010,00		1 090 010,00	1 090 010,00
187, rue de Vaugirard 75015 PARIS	01/01/2021	100,00%	40,00	313 358,75		313 358,75	
41-45, rue Galilée 75016 PARIS	25/04/1969	100,00%	422,97	1 722 674,00		1 722 674,00	1 722 674,00
114 bis, rue Michel-Ange 75016 PARIS	01/01/2021	100,00%	376,76	2 858 368,99		2 858 368,99	
8, rue Poussin 75016 PARIS	01/01/2021	100,00%	88,44	1 360 857,72		1 360 857,72	
104, avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2021	100,00%	204,34	3 466 032,33		3 466 032,33	
29, avenue de Wagram 75017 PARIS	01/01/2012	100,00%	1 117,05	10 307 612,19		10 307 612,19	10 307 612,19
253-255, rue Marcadet 75018 PARIS	01/01/2021	100,00%	458,20	4 768 538,88		4 768 538,88	
20 boulevard de Charonne 75020 PARIS	01/01/2002	100,00%	8 305,00	7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00
139, rue des Pyrénées 75020 PARIS	01/01/2021	100,00%	783,00	2 720 420,05		2 720 420,05	
12-14, rue Gustave Courbet 75116 PARIS	01/01/2021	100,00%	51,20	724 553,44		724 553,44	
Route de la Gare 76750 BUCHY	01/01/2021	100,00%	3 580,00	6 861 994,29		6 861 994,29	
9006, avenue de la Foulée 77100 NANTEUIL-LÈS-MEAUX	01/01/2012	100,00%	1 036,00	1 559 118,48		1 559 118,48	1 559 118,48
17, avenue James de Rothschild 77164 FERRIÈRES-EN-BRIE	01/01/2012	100,00%	568,90	691 736,69		691 736,69	691 736,69
1-11, allée des Palombes 77185 LOGNES	01/01/2012	33,00%	4 673,21	7 407 934,10		7 407 934,10	7 407 934,10
Les Sablons Rue Jean Monnet 77410 CLAYE-SOUILLY	01/01/2012	100,00%	3 461,90	5 829 899,10		5 829 899,10	5 829 899,10
Val d'Europe Place de Toscane 77700 SERRIS	01/01/2012	100,00%	2 395,83	8 123 049,44		8 123 049,44	8 123 049,44
41, rue des États Généraux 78000 VERSAILLES	01/01/2002	100,00%	555,00	813 696,62		813 696,62	813 696,62



12/

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Commerces (suite)							
7, rue Marceau 78210 SAINT-CYR-L'ÉCOLE	26/07/2007	100,00%	63,83	296 400,00		296 400,00	296 400,00
Centre Commercial Les Portes de Chevreuses 76, route Nationale 10 78310 COIGNIÈRES	17/10/2013	100,00%	11 246,00	37 740 000,00		37 740 000,00	37 740 000,00
13, avenue de Longueuil 78600 MAISONS-LAFFITTE	01/01/2012	100,00%	3 202,60	8 715 560,03	144 230,89	8 859 790,92	8 917 833,12
2, place de l'Église 78620 L'ÉTANG-LA-VILLE	01/01/2002	100,00%	902,00	686 021,00		686 021,00	686 021,00
27, route de Chauny – CD 937 80400 HAM	27/12/2011	100,00%	4 878,00	2 918 165,01		2 918 165,01	2 918 165,01
Avenue Pasteur 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/01/2021	100,00%	3 645,80	8 219 434,99		8 219 434,99	
16, avenue Courtes Épluches 91100 VILLABÉ	01/01/2002	100,00%	1 200,00	1 181 480,00	5 598,40	1 187 078,40	1 181 480,00
Rue des 44 arpent 91100 VILLABÉ	01/01/2012	42,00%	6 912,28	12 132 916,40		12 132 916,40	7 876 916,40
Rue des 44 Arpent 91100 VILLABÉ	01/01/2012	42,00%	3 349,21	3 582 153,12		3 582 153,12	2 490 153,12
3, rue Morvan 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	01/01/2012	100,00%	3 496,90	5 026 283,00		5 026 283,00	5 026 283,00
82, rue de Gravigny 91380 CHILLY-MAZARIN	01/01/2002	100,00%	1 360,30	754 623,00		754 623,00	754 623,00
7 bis, avenue de l'Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/01/2002	100,00%	944,40	861 337,00	42 465,75	903 802,75	861 337,00
77, rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	01/01/2021	100,00%	1 812,70	4 264 960,88		4 264 960,88	
113, avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2021	100,00%	804,70	7 032 277,02		7 032 277,02	
9, rue Voltaire 92250 LA GARENNE-COLOMBES	01/01/2012	100,00%	131,40	591 754,39		591 754,39	591 754,39
20, grand rue Charles de Gaulle 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	01/01/2021	100,00%	208,05	931 144,27		931 144,27	
29, rue Jules Ferry 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	01/01/2012	100,00%	4 876,60	8 938 484,35		8 938 484,35	8 938 484,35
71-73, rue de la République 93200 SAINT-DENIS	30/06/2017	100,00%	1 398,30	1 410 000,00	239 658,36	1 649 658,36	1 458 105,00
12, avenue du Général Leclerc 93250 VILLEMOMBLE	01/01/1999	100,00%					350 633,00
14, rue Deltoral 93310 LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	01/01/2021	100,00%	1 853,17	6 640 129,68		6 640 129,68	
200, boulevard de Créteil 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	01/01/2021	100,00%	240,70	648 669,40		648 669,40	
18, place Moreau David 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2002	100,00%	441,00	602 174,00		602 174,00	602 174,00
1, place du Général Leclerc 94160 SAINT-MANDÉ	01/01/2021	100,00%	101,22	513 915,38		513 915,38	
60, avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 94410 SAINT-MAURICE	01/01/2021	100,00%	235,35	1 081 657,51		1 081 657,51	
Centre Commercial Les Louvrais rue Henri Dunant 95300 PONTOISE	01/01/2002	100,00%	2 640,60	952 806,00		952 806,00	952 806,00
Total commerces			252 583,21	465 370 488,07	2 915 534,01	468 286 022,08	268 097 072,86

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Logistique et locaux d'activités							
Rue Henri Delattre 33520 BRUGES	01/01/2021	100,00%	1 800,00	1 524 902,37		1 524 902,37	
26, boulevard de Beaubourg 77183 CROISSY-BEAUBOURG	01/01/2021	100,00%	3 210,93	2 474 638,99	22 040,55	2 496 679,54	
Domaine de Pissaloup – Bât. C Rond-point de l'Épine des Champs 78990 ÉLANCOURT	01/01/2021	100,00%	1 204,40	1 338 062,78		1 338 062,78	
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	01/01/2021	50,00%	6 149,50	8 245 000,00		8 245 000,00	
5, chemin Saint-Raymond 33610 CESTAS	01/01/2021	100,00%	8 217,73	6 471 377,77		6 471 377,77	
Rue des Roseaux 57151 MARLY	01/01/2021	100,00%	4 709,62	6 086 141,66		6 086 141,66	
Total Logistique et locaux d'activités			25 292,18	26 140 123,57	22 040,55	26 162 164,12	
Hôtels, tourisme, loisirs							
The Babel Community 68, rue de la République 13002 MARSEILLE	16/12/2019	100,00%	3 832,22	20 035 000,00		20 035 000,00	20 035 000,00
Résidence Pierre & Vacances Presqu'île de la Touques 14800 DEAUVILLE	01/01/2021	100,00%	1 974,90	15 067 104,41		15 067 104,41	
Les Silos 12, rue de Gironde 33300 BORDEAUX	30/12/2019	100,00%	5 862,00	20 022 399,99		20 022 399,99	
Hôtel Léonor 4* 11, rue de la Nuée Bleue 67000 STRASBOURG	29/04/2020	100,00%	6 668,69	37 436 000,00		37 436 000,00	
17, rue Mayet 75006 PARIS	01/01/2002	100,00%	656,00	830 847,00		830 847,00	830 847,00
Laz' Hôtel Spa Urbain 17, rue de Milan 75009 PARIS	29/12/2017	100,00%	1 830,00	21 760 000,00		21 760 000,00	21 760 000,00
Résidence du Barrois 5, rue de Lagny 75020 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 091,00	975 674,00		975 674,00	975 674,00
69-75, rue Saint-Sever 76100 ROUEN	01/01/2012	100,00%	1 951,90	5 113 382,86		5 113 382,86	5 113 382,86
Domaine Villages Nature Lieudit Les Cardinaux 77174 VILLENEUVE-LE-COMTE	01/01/2021	100,00%	1 487,00	7 369 652,97		7 369 652,97	
Résidence Odalys 147, chemin des Canissons 83240 CAVALAIRE-SUR-MER	27/10/2017	100,00%	4 325,21	14 511 498,74		14 511 498,74	14 511 498,74
Total Hôtels, tourisme, loisirs			29 678,92	143 121 559,97		143 121 559,97	63 226 402,60
Santé et éducation							
Parc du Sans Souci 280, allée des Hêtres 69760 LIMONEST	01/01/2002	100,00%	1 508,00	1 289 655,00	212 839,92	1 502 494,92	1 502 494,92
Résidence Club Montsouris 18 bis, 20, rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 149,96	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
Résidence Étudiante Twenty Campus 12, mail Pierre Potier 91190 GIF-SUR-YVETTE	10/12/2018	100,00%	4 663,50	19 284 000,00		19 284 000,00	19 284 000,00
24, boulevard du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2002	100,00%	3 723,00	4 901 236,00	597 726,38	5 498 962,38	5 491 710,78
Le Stratège 172-174, rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	65,00%	3 421,15	17 247 700,00	1 262 188,43	18 509 888,43	10 102 588,73
Total Santé et éducation			14 465,61	44 087 010,00	2 072 754,73	46 159 764,73	37 745 213,43



12/

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Immobilisations en cours							
Centre Commercial Nice Le Ray 52-54-60, avenue Gorbella 06000 NICE	27/06/2018	100,00%		2 558 043,70		2 558 043,70	24 738 968,08
Grand Angle – Résidence Odalys Boulevard Pompidou / Route de Grenoble 06200 NICE	25/06/2020	100,00%	3 958,81	8 997 600,00		8 997 600,00	5 600 225,00
Adagio Aparthotel 20-26, rue du Pont Saint-Pierre 31300 TOULOUSE	24/07/2019	100,00%	4 404,00	6 107 003,00		6 107 003,00	2 622 132,00
Les Silos 12, rue de Gironde 33300 BORDEAUX	30/12/2019	100,00%					18 359 200,00
Hôtel Léonor 4* 11, rue de la Nuée Bleue 67000 STRASBOURG	29/04/2020	100,00%					27 180 000,00
Basalt 57 et 57 bis, rue de Saint-Cyr 69009 LYON	06/07/2018	100,00%	9 508,10	26 981 644,50		26 981 644,50	19 472 443,25
le Kaly 15, avenue Albert Einstein 69100 VILLEURBANNE	14/10/2020	100,00%					51 346 360,00
Reason Hôtel 35, boulevard Victor 75015 PARIS	29/07/2020	100,00%	3 530,00	28 390 500,00		28 390 500,00	12 618 000,00
Héliopolis 1-5, rue d'Héliopolis 75017 PARIS	17/09/2020	100,00%	1 000,00	9 956 900,00		9 956 900,00	6 442 700,00
Le Vectorial 61, avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	07/05/2021	30,00%		2 600 809,80		2 600 809,80	
Watt (ex. City Défense) 16-32, rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	5,00%	549,51	4 612 834,59		4 612 834,59	
Total immobilisations en cours			22 950,42	90 205 335,59		90 205 335,59	168 380 028,33
Total général			871 056,89	2 856 658 376,21	63 430 546,02	2 920 088 922,23	1 870 360 107,81

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	Quote-part détenue	SCI	Quote-part détenue
LF CARRÉ DAUMESNIL	59,00%	LF ÉNERGIE +	39,30%
LF GERMANY OFFICE 2	20,81%	SCI ISSY SHIFT	14,33%
LF GERMANY RETAIL	17,32%	LF BELLEVILLE	90,00%
LF IMMO GÉNÉRATIONS	43,45%	LF BOIS-COLOMBES	55,00%
LF IMMO TOURISME	26,90%	LF CHÂTILLON	20,00%
LF IRELAND OFFICE	50,77%	LF CITYSCOPE	64,00%
LF ORLÉANS	80,00%	LF FRANCE SANTÉ	10,00%
LF PARIS NANTERRE	100,00%	LF GRAND LYON	25,00%
LF RÉSIDENCES SENIORS	12,59%	LF JAZZ	73,99%
LF SMART UP	50,00%	LF MULTI BBQ	73,97%
LF VOLUTO	85,00%	LF NETHERLANDS OFFICE	50,00%
LA FRANÇAISE CROSSROADS	62,00%	LF OFFENBACH	30,99%
PARK AZUR	25,50%	LF OPEN	55,00%
LF AXIALYS	28,00%	LF PANSIDE	74,00%
LF MAILLOT 2000	26,00%	LF PRISME	74,00%
LF VISION 17	60,00%	LF VALMY	33,00%
SCI ALLGÄU	26,00%	SCI NEUILLY CRYSTAL PARK	5,09%
LF MALAKOFF DANTON	21,00%		

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Hôtels, tourisme, loisirs							
Center Parcs Allgäu Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH IM ALLGÄU	26/10/2016	100,00%	29 184,70	92 640 205,00		92 640 205,00	95 242 808,00
Total SCI ALLGÄU			29 184,70	92 640 205,00	0,00	92 640 205,00	95 242 808,00
Hood House – Passmoorweg 6 DE 22301 Hamburg	03/08/2021	100,00%	5 301,00	36 417 012,00		36 417 012,00	
Total SCI LF GERMANY RETAIL			5 301,00	36 417 012,00	0,00	36 417 012,00	0,00
Center Parcs Lot et Garonne Center Parcs Casteljalous 47700 PINDÈRES	20/12/2019	100,00%	3 392,00	12 998 763,75		12 998 763,75	10 466 433,01
Pierre et Vacances l'Hévana Rue Albert Gacon 73550 MÉRIBEL LES ALLUES	20/12/2019	100,00%	1 923,10	17 432 818,56		17 432 818,56	17 697 721,14
Pierre et Vacances l'Hévana Quai de la Touques 14800 DEAUVILLE	02/07/2020	100,00%	2 908,84	16 263 426,61		16 263 426,61	9 206 466,38
Pierre et Vacances l'Hévana Quai de la Touques 14800 DEAUVILLE	30/09/2020	100,00%					3 686 898,05
Pierre et Vacances l'Hévana 3435 chemin de Vaulongue 83700 SAINT-RAPHAËL	06/10/2020	100,00%	3 013,00	4 446 738,72		4 446 738,72	2 554 643,36
Total OPC I LF IMMO TOURISME			11 236,94	51 141 747,64	0,00	51 141 747,64	43 612 161,94
Bureaux							
Carré Daumesnil – 48-56, rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	172 992 131,76		172 992 131,76	174 275 200,90
Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			20 590,40	172 992 131,76	0,00	172 992 131,76	174 275 200,90
Victoria Office – Heidenkampsweg 73-79 D 20097 HAMBURG	01/12/2017	100,00%	19 969,75	57 741 212,29		57 741 212,29	58 462 623,03
Rüttenscheider Straße 1-3 D 45128 ESSEN	13/06/2019	100,00%	22 506,10	69 735 771,37		69 735 771,37	71 501 427,28
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 81739 MUNICH	18/04/2019	100,00%	13 763,00	61 328 093,52		61 328 093,52	61 675 606,67
Am Seestern 5 DE 40547 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00%	10 866,12	41 943 009,64		41 943 009,64	42 860 225,71
Leinfelden-Echterdingen – Ulmer Straße 2-6 DE 70771 STUTTGART	31/12/2021	100,00%	14 436,25	54 243 024,73		54 243 024,73	
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			81 541,22	284 991 111,55	0,00	284 991 111,55	234 499 882,69
18-21 Charlemont Place D02 WV10 DUBLIN	18/09/2017	100,00%	3 432,51	44 402 550,07		44 402 550,07	45 671 659,40
World Rugby House D02 AE93 DUBLIN	10/01/2019	100,00%	1 484,00	21 437 197,68		21 437 197,68	21 997 251,49
Total SCI LF IRELAND OFFICE			4 916,51	65 839 747,75	0,00	65 839 747,75	67 668 910,89
Le Smart'Up – 117-133, avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00%	23 215,40	143 195 950,79		143 195 950,79	143 590 707,07
Total SCI LF SMART UP			23 215,40	143 195 950,79	0,00	143 195 950,79	143 590 707,07
Le Voluto – 89-91, avenue Jean Jaurès 92120 MONTROUGE	22/12/2016	100,00%	8 982,40	63 314 690,90		63 314 690,90	64 434 709,19
Total SCI LF VOLUTO			8 982,40	63 314 690,90	0,00	63 314 690,90	64 434 709,19
Park Azur - Bât. A 97-105, avenue Pierre Brossolette 92120 MONTROUGE	17/12/2019	100,00%	24 160,40	194 499 216,35		194 499 216,35	196 541 684,35
Total SCI PARK AZUR			24 160,40	194 499 216,35	0,00	194 499 216,35	196 541 684,35
Axialis 1 et 2 275-276, avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00%	24 324,00	153 117 680,59		153 117 680,59	155 453 418,40
Total SCI LF AXIALYS			24 324,00	153 117 680,59	0,00	153 117 680,59	155 453 418,40
Le M - Maillot 2000 – 255, boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00%	7 572,56	136 653 291,64		136 653 291,64	137 651 559,95
Total SCI LF MAILLOT 2000			7 572,56	136 653 291,64	0,00	136 653 291,64	137 651 559,95



12/

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Vision 17 – 5-19, boulevard du Fort de Vaux 75017 PARIS	06/03/2020	100,00%	10 096,90	117 200 444,23		117 200 444,23	118 107 869,37
Total SCI LF VISION 17			10 096,90	117 200 444,23	0,00	117 200 444,23	118 107 869,37
Malakoff Danton 55, boulevard Charles-de-Gaulle 92240 MALAKOFF	21/07/2020	100,00%	22 883,10	195 878 483,00		195 878 483,00	164 788 501,00
Total SCI LF MALAKOFF DANTON			22 883,10	195 878 483,00	0,00	195 878 483,00	164 788 501,00
Ampère E+ – 34-40, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE-LA DÉFENSE	24/12/2019	100,00%	14 219,40	95 281 423,48		95 281 423,48	93 844 245,44
Total SCI LF ÉNERGIE +			14 219,40	95 281 423,48	0,00	95 281 423,48	93 844 245,44
Le Shift – 25-45, rue du Colonel-Pierre-Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00%	47 213,00	614 662 554,45		614 662 554,45	
Total SCI ISSY SHIFT			47 213,00	614 662 554,45	0,00	614 662 554,45	0,00
Colombia – 64, avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	27/11/2019	100,00%	10 178,00	70 115 512,58		70 115 512,58	70 810 580,77
Cityzen B – 9, avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	03/12/2019	100,00%	7 857,10	61 993 274,12		61 993 274,12	62 452 476,90
Total SCI LF BOIS-COLOMBES			18 035,10	132 108 786,70	0,00	132 108 786,70	133 263 057,67
Le Prisme – 125, avenue de Paris 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00%	15 399,70	110 571 424,56		110 571 424,56	
Total SCI LF CHÂTILLON			15 399,70	110 571 424,56	0,00	110 571 424,56	0,00
Le Cityscope – 3, rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	156 786 984,33		156 786 984,33	161 298 801,59
Total SCI LF CITYSCOPE			38 623,70	156 786 984,33	0,00	156 786 984,33	161 298 801,59
Le Green – 241, rue Garibaldi 69003 LYON	11/07/2019	100,00%	11 433,12	50 265 653,69		50 265 653,69	50 907 819,96
Equinox – 129, avenue Félix Faure 69003 LYON	28/06/2019	100,00%	10 207,40	52 031 233,20		52 031 233,20	52 570 022,72
les Jardins du Lou – 60, avenue Tony Garnier 69007 LYON	23/12/2021	100,00%	16 236,70	77 744 053,90		77 744 053,90	
Total SCI LF GRAND LYON			16 236,70	180 040 940,79	0,00	180 040 940,79	0,00
Le Jazz – 27-31, cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	60 898 361,29		60 898 361,29	62 423 325,53
Total SCI LF JAZZ			7 529,00	60 898 361,29	0,00	60 898 361,29	62 423 325,53
Hollandia – Oosterdoksstraat 114 NL 1011 DK AMSTERDAM	01/12/2016	100,00%	9 947,00	56 801 070,90		56 801 070,90	58 385 425,71
Baxter Building – Muiderstraat 1-9 NL 1007 KE AMSTERDAM	28/06/2019	100,00%	2 731,47	23 333 777,15		23 333 777,15	23 939 356,39
Danzigerkade 16 NL 1013 AP AMSTERDAM	10/08/2020	100,00%	6 812,50	32 463 466,78		32 463 466,78	33 258 002,06
Anna van Saksenlaan 71 NL 2593 HW DEN HAAG	22/12/2020	100,00%	9 324,00	42 087 214,90		42 087 214,90	42 822 881,00
Koivistokade 60-82 NL 1076 EL AMSTERDAM	23/12/2021	100,00%	4 811,00	23 598 288,78		23 598 288,78	
Total SCI LF NETHERLANDS OFFICE			9 543,97	178 283 818,51	0,00	178 283 818,51	158 405 665,16
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	17 567 541,72		17 567 541,72	18 044 602,72
Laimer Atrium – Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 919,42	37 311 956,09		37 311 956,09	38 408 834,74
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	32 865 595,95		32 865 595,95	32 408 469,80
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	19 440 853,78		19 440 853,78	20 264 467,11
72 West – Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	01/05/2016	100,00%	2 759,14	15 850 373,55		15 850 373,55	15 995 991,37
2 Towers – 51 Leipziger Straße 51 DE 10117 BERLIN	12/05/2016	100,00%	19 934,07	67 664 020,46		67 664 020,46	71 733 663,37
Porticon – Presselstraße 17 DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	24 070 420,62		24 070 420,62	24 645 243,29
Campus 53 – Ferdinand Happ Straße 53 DE 60314 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	16/08/2017	100,00%	6 729,80	29 870 031,97		29 870 031,97	30 615 500,19

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Porsche – Mittlerer Pfad 13-15 DE 70499 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	64 327 960,93		64 327 960,93	65 456 760,88
Total SCI LF OFFENBACH			103 165,89	308 968 755,07	0,00	308 968 755,07	317 573 533,47
L'Open – 27, rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00%	9 381,00	100 426 536,88		100 426 536,88	102 209 991,22
Total SCI LF OPEN			9 381,00	100 426 536,88	0,00	100 426 536,88	102 209 991,22
Panside (Dockside et Panorama Seine) 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	74 788 582,70		74 788 582,70	76 452 781,32
Total SCI LF PANSIDE			10 021,00	74 788 582,70	0,00	74 788 582,70	76 452 781,32
Le Prisme – 148-152, route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 358,00	62 522 213,58		62 522 213,58	63 349 345,85
Total SCI LF PRISME			10 358,00	62 522 213,58	0,00	62 522 213,58	63 349 345,85
le Valmy – 24/42, rue de Valmy 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	08/03/2021	100,00%	16 840,30	132 507 128,91		132 507 128,91	
Total SCI LF VALMY			16 840,30	132 507 128,91	0,00	132 507 128,91	0,00
Crystal Park – 62 à 64 bis, boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	30/07/2019	100,00%	44 004,00	734 101 146,82		734 101 146,82	737 730 513,24
Total SCI NEUILLY CRYSTAL PARK			44 004,00	734 101 146,82	0,00	734 101 146,82	737 730 513,24
Commerces							
Rue des Halles 45000 ORLÉANS	29/06/2017	100,00%	3 739,69	13 945 425,24		13 945 425,24	15 138 291,24
Total SCI LF ORLÉANS			3 739,69	13 945 425,24	0,00	13 945 425,24	15 138 291,24
Primavera – Breite 51 Straße 47-53 DE 23552 LÜBECK	15/11/2016	100,00%	5 997,07	32 413 529,52		32 413 529,52	33 654 006,61
Kaufland – Schwabenheimer Weg 5 DE 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00%	15 400,00	37 565 487,47		37 565 487,47	38 581 411,93
Real – Emil-Kemmer-Straße 2 DE 96103 HALLSTADT	24/08/2018	100,00%	11 590,00	24 871 344,55		24 871 344,55	25 508 956,12
QuartierWest – Altendorfer Straße 220 DE 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00%	11 776,29	30 426 704,48		30 426 704,48	31 257 609,09
Ansgari Haus – Obernstraße 65-71 DE 28195 BREMEN	01/08/2019	100,00%	5 617,88	35 285 433,94		35 285 433,94	37 264 078,76
Venloer Straße 310-316 DE 50823 KÖLN	18/12/2020	100,00%	4 299,20	19 193 403,78		19 193 403,78	19 469 738,34
Total LF GERMANY RETAIL			54 680,44	179 755 903,74	0,00	179 755 903,74	185 735 800,85
Buffalo Grill – Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 771 772,77		1 771 772,77	1 850 577,45
Buffalo Grill – 16, rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 526 849,40		1 526 849,40	1 601 235,38
Buffalo Grill – 4, boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 655 845,88		1 655 845,88	1 736 516,40
Buffalo Grill – ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 032 335,60		2 032 335,60	2 131 348,17
Buffalo Grill – Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 484 851,78		1 484 851,78	1 557 191,34
Buffalo Grill – Chemin des Malettes 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 389 745,25		2 389 745,25	2 496 036,55
Buffalo Grill – Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 586 097,07		1 586 097,07	1 663 369,56
Buffalo Grill – Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 074 624,63		2 074 624,63	2 166 899,96
Buffalo Grill – Rue de Kerelisa 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 619 846,87		1 619 846,87	1 698 763,57
Buffalo Grill – Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 416 602,50		1 416 602,50	1 485 617,42
Buffalo Grill – Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 564 348,44		1 564 348,44	1 640 561,32
Buffalo Grill Au Bon Secours - RN 9 - Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	1 921 281,26		1 921 281,26	2 006 736,17



12/

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Commerces (suite)							
Buffalo Grill – 180, route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 562 848,53		1 562 848,53	1 638 988,33
Buffalo Grill – 22 à 26, rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	2 889 147,91		2 889 147,91	3 005 742,23
Buffalo Grill – Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	1 993 475,93		1 993 475,93	2 087 991,43
Buffalo Grill – 43, rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 398 357,97		2 398 357,97	2 480 798,56
Buffalo Grill – Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 062 642,59		1 062 642,59	1 113 028,45
Buffalo Grill – 2, rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	1 785 169,41		1 785 169,41	1 848 875,16
Buffalo Grill – Zone Commerciale de la Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 457 886,61		2 457 886,61	2 557 150,74
Buffalo Grill – 195, chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	1 890 790,92		1 890 790,92	1 983 182,44
Buffalo Grill – Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	2 943 782,73		2 943 782,73	3 060 661,11
Buffalo Grill – Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	2 762 109,20		2 762 109,20	2 935 227,33
Buffalo Grill – 40, avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	2 813 784,17		2 813 784,17	2 939 154,25
Buffalo Grill – Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 409 465,55		1 409 465,55	1 477 313,93
Buffalo Grill – 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 329 331,65		2 329 331,65	2 413 994,81
Buffalo Grill – 19-21, avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	1 741 581,87		1 741 581,87	1 807 204,03
Buffalo Grill – Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 450 313,12		1 450 313,12	1 514 935,98
Buffalo Grill – 2, allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 249 085,51		2 249 085,51	2 326 395,29
Total SCI LF MULTI BBQ			15 532,60	54 783 975,12	0,00	54 783 975,12	57 225 497,36
Centre Commercial Toison d'Or 21000 DIJON	29/05/2020	100,00%	4 974,86	39 649 648,53		39 649 648,53	41 692 342,14
Centre Commercial Alma 35000 RENNES	29/05/2020	100,00%	4 114,30	35 855 533,40		35 855 533,40	37 797 114,93
Centre Commercial Confluence 69002 LYON	29/05/2020	100,00%	5 312,61	34 521 045,52		34 521 045,52	36 621 413,31
Centre Commercial So Ouest 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00%	5 082,36	23 661 961,87		23 661 961,87	24 385 555,76
Centre commercial Aéroville 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00%	8 377,93	22 863 661,50		22 863 661,50	24 209 806,98
Total OPCI LF CROSSROADS			27 862,06	156 551 850,81	0,00	156 551 850,81	164 706 233,13
133, rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00%	4 486,00	30 033 418,17		30 033 418,17	30 406 607,49
Total SCI LF BELLEVILLE			5 082,36	23 661 961,87	0,00	23 661 961,87	24 385 555,76
Casino – 107, avenue de la Bourdonnais 75007 PARIS	12/16	100,00%	766,90	4 206 757,79		4 206 757,79	4 252 025,93
Casino – 116, rue de la Tour 75016 PARIS	20/12/16	100,00%	1 226,40	9 980 980,16		9 980 980,16	10 104 688,66
Casino – 20, rue du Chemin Vert 75011 PARIS	20/12/16	100,00%	1 489,90	10 983 189,21		10 983 189,21	11 137 534,58
Lidl – 461, boulevard des Provinces Françaises 92000 NANTERRE	20/12/16	100,00%	4 309,20	17 177 657,29		17 177 657,29	17 533 308,4
Total PARIS NANTERRE			7 792,40	42 348 584,45	0,00	42 348 584,45	43 027 557,60

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Santé et éducation							
RSS Les Essentielles La Rotonde 14 rue Geneviève Anthonioz 67200 STRASBOURG	21/07/2016	100,00%	4 150,00	18 900 000,00		18 900 000,00	12 080 000,00
RSS Happy Seniors Cœur des Flandres 32 avenue Nelson Mandela 59160 CAPINGHEM	20/12/2016	100,00%	8 119,00	12 080 000,00		12 080 000,00	19 300 000,00
RSS Happy Seniors Carré Gambetta 27 rue Chambre l'Edit 81100 CASTRES	07/02/2017	100,00%	5 480,00	12 100 000,00		12 100 000,00	12 100 000,00
RSS Senioriales – 1, rue de la Chatolais 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	29/09/2017	100,00%	4 347,00	17 700 000,00		17 700 000,00	17 400 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 4, boulevard Laennec 56100 LORIENT	20/11/2017	100,00%	4 167,00	10 300 000,00		10 300 000,00	9 970 000,00
RSS Les Essentielles 31 bis avenue du Général de Gaulle 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY	18/12/2017	100,00%	7 493,20	33 150 000,00		33 150 000,00	32 000 000,00
RSS Domitys La Serpentine 1 rue des Tamaris 91480 QUINCY-SOUS-SÉNART	14/11/2017	100,00%	6 294,27	20 850 000,00		20 850 000,00	20 000 000,00
RSS Les Girandières La Lisière 8 avenue de Winchester 78100 SAINT-GERMAIN EN LAYE	22/12/2017	100,00%	3 265,60	16 900 000,00		16 900 000,00	16 700 000,00
RSS Domitys La Clé des Arts 12 place de l'École des Arts 51000 CHALON-EN-CHAMPAGNE	01/12/2018	100,00%	6 085,00	17 750 000,00		17 750 000,00	17 650 000,00
RSS Domitys Les Houblons – 22, rue de Bohars 29200 BREST	27/03/2018	100,00%	7 598,93	18 600 000,00		18 600 000,00	18 200 000,00
RSS Senioriales – 40, rue de Cannes 06150 CANNES- LA- BOCCA	27/09/2018	100,00%	2 763,88	17 650 000,00		17 650 000,00	12 000 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 143 raverse de la Gouffone 13009 MARSEILLE	10/07/2018	100,00%	4 884,00	12 250 000,00		12 250 000,00	17 500 000,00
RSS Domitys Le Jardin d'Edo 160, avenue Robert Schuman 68200 MULHOUSE	27/12/2018	100,00%	6 516,89	17 380 000,00		17 380 000,00	17 170 000,00
RSS Domitys Château Camas Place du Maréchal Niel 31130 PIN BALMA	12/12/2019	100,00%	7 402,00	25 750 000,00		25 750 000,00	25 750 000,00
Total OPCI LF RÉSIDENCE SENIORS			78 566,77	251 360 000,00	0,00	251 360 000,00	247 820 000,00
Médecina – 64, avenue Rockefeller 69008 LYON	27/12/2021	100,00%	5 846,68	27 685 499,23		27 685 499,23	
Total SCI LF FRANCE SANTÉ			5 846,68	27 685 499,23	0,00	27 685 499,23	0,00



13 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

13 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, 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 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 2022

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 € HT par actif,
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif et par contrôle,
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 € HT par actif,
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 € 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 € 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 € 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 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 5 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 10 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €,
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 800 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 1 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €.

Les montants facturés au titre de l'exercice 2021 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.	50 686,50
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.	590 925,56
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	-

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 17 DES STATUTS, LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS EST HABILITÉE À RÉCEVOIR 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 2021 s'élève à 15 488 558,02 € 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 22 462 044,70 € HT au titre de l'exercice 2021.

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 2021 s'élève à 636 113,75 € HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2021 s'élève à -862 835,36 € 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.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2021.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD





LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

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

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