



# Rapport annuel 2023

ÉPARGNE PIERRE



**ATLAND**  
VOISIN

# 2023, une année révélatrice

Suite au retour de l'inflation et à la remontée des taux directeurs, les marchés immobiliers et les SCPI ont évolué de façon différenciée.

En Europe, sous l'effet du renchérissement des conditions financières, les marchés immobiliers ont eu tôt fait d'offrir des opportunités aux investisseurs disposant de capitaux propres à déployer.

En France, les bureaux en Île-de-France ont souffert après avoir trop augmenté ces dernières années, un phénomène aggravé par une offre excessive. À l'opposé, les métropoles régionales et les retail park ont affiché leur solidité, car éloignés de cette suroffre.

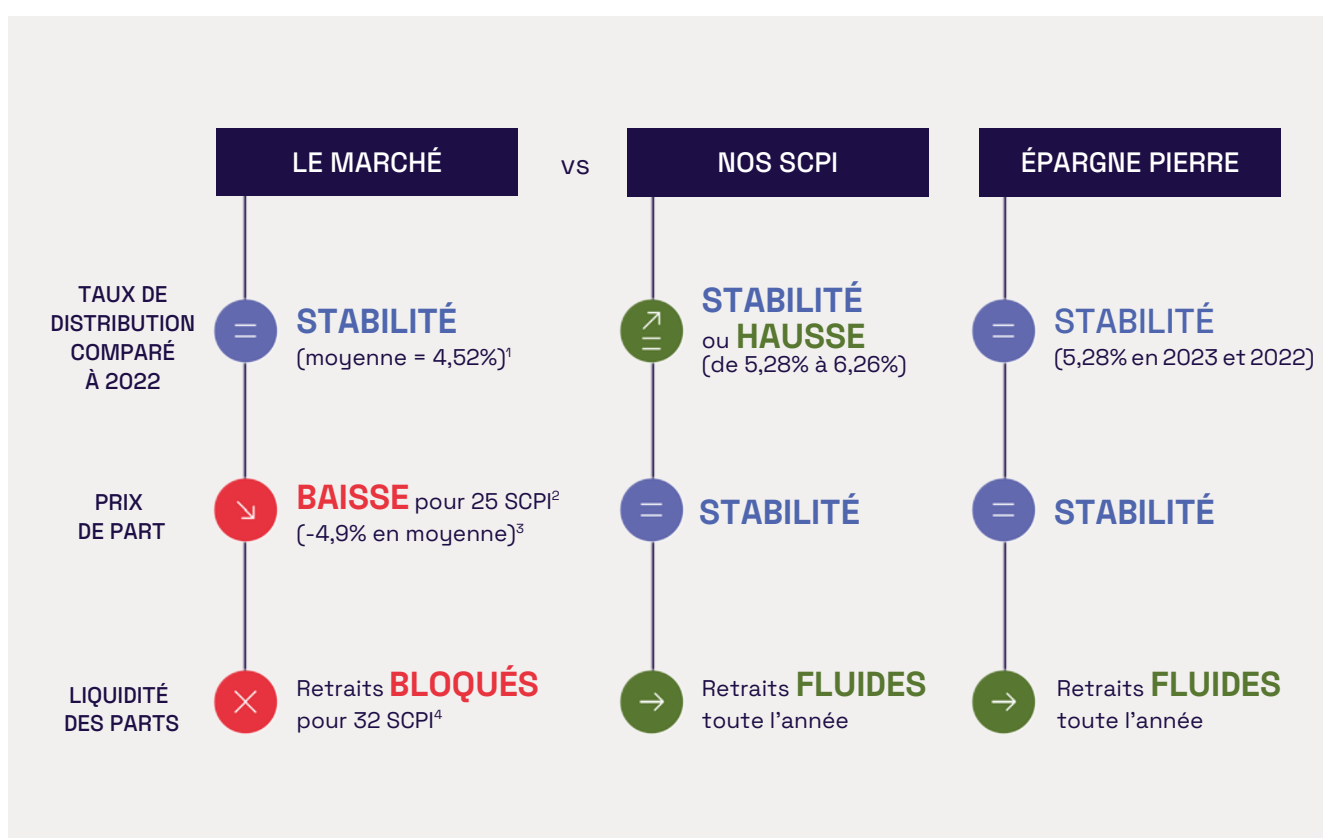
Autant de mouvements qui se sont retranscrits dans les SCPI, avec des fortunes diverses. Certaines ont vu leur prix de part et/ ou leurs revenus baisser sensiblement, ou les retraits se gripper. Là où d'autres ont démontré leur stabilité et leur capacité à saisir des opportunités sur des marchés immobiliers recomposés ; attirant les faveurs des épargnants et des professionnels du patrimoine.

**Dans ce contexte, nos SCPI ont démontré leurs qualités et ATLAND Voisin est devenu le 3<sup>ème</sup> acteur du marché avec une collecte nette de 398 M€.**

Tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) Source : Aspim

# ...où ATLAND Voisin et nos SCPI ont démontré leurs qualités



Avertissements : rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.






<sup>1</sup> Source : Aspim

<sup>2</sup> Source : Pierrepapier.fr (portant sur les SCPI à capital variable)

<sup>4</sup> Source : Analyse réalisée par ATLAND Voisin basée sur les données de l'Aspim sur le marché des parts 2023. Méthodologie : nous avons calculé le ratio « parts en attente de retrait au 31/12/2023 » sur « collecte brute du 4<sup>e</sup> trimestre 2023 » pour les SCPI à capital variable. Les SCPI dont le ratio est supérieur à 1 sont considérées comme bloquées. À noter : il a été décidé de prendre le montant de la collecte sur le 4<sup>e</sup> trimestre afin de prendre en compte la tendance la plus récente en matière de collecte.

# Chiffres clés 2023

## et évolution par rapport à 2022

	<b>2 625 M€</b> Capitalisation 2023	<b>2 288 M€</b> Capitalisation 2022
	<b>337 M€</b> Collecte nette 2023	<b>515 M€</b> Collecte nette 2022
	<b>409</b> Nombre d'actifs 2023	<b>384</b> Nombre d'actifs 2022
	<b>1 019</b> Nombre de baux 2023	<b>950</b> Nombre de baux 2022
	<b>11,22 €/part</b> Résultat net 2023	<b>11,01 €/part</b> Résultat net 2022
	<b>10,98 €/part</b> Revenus distribués 2023	<b>10,98 €/part</b> Revenus distribués 2022
	<b>5,28 %</b> Taux de distribution <sup>(1)</sup> 2023	<b>5,28 %</b> Taux de distribution 2022
	<b>5,45 %</b> TRI 10 ans 2023	<b>n/a</b> TRI 10 ans 2022
	<b>208 €/part</b> Prix de souscription (au 31/12/2023)	<b>208 €/part</b> Prix de souscription (au 31/12/2022)
	<b>220,30 €/part</b> Valeur de reconstitution 2023	<b>225,14 €/part</b> Valeur de reconstitution 2022



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

Avertissements : les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

<sup>(1)</sup> Le Taux de distribution est le rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1er janvier de l'année N.

# LE MOT DU PRÉSIDENT

## EN 2023, NOS TROIS SCPI ONT DÉMONTRÉ LEURS QUALITÉS FACE À UNE NOUVELLE DONNE



“  
Les gérants qui occupent le haut du tableau ont mis en place des stratégies distinctives”

Jean-Christophe ANTOINE  
Président d'ATLAND Voisin

L'année 2023, en ce qui concerne notre secteur d'activité et votre épargne immobilière, fut celle d'une nouvelle donne économique et financière dans sillage de la poursuite de la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne. Cette hausse a obligé à réévaluer les immeubles à l'aune de leur prime de risque par rapport à la dette française (qui constitue le taux de référence dit « sans risque »). Ce moment de vérité a entraîné la polarisation des SCPI en trois groupes. Dans ce mouvement, les SCPI d'ATLAND Voisin ont démontré leurs qualités ; rappelons toutefois que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. Et notre société de gestion est devenue le troisième acteur du secteur des SCPI par les montants confiés par les épargnants.

### Une nouvelle donne économique avec un fort impact sur le secteur de l'immobilier d'entreprise

La lutte contre l'inflation a guidé les décisions des banques centrales, ce qui s'est traduit par une hausse quasi-généralisée des taux directeurs dans les économies développées.

Ce fut notamment le cas de la Banque Centrale Européenne qui a poursuivi en 2023 la hausse entamée en juin 2022, portant les taux à 4,50% en septembre 2023. Pour rappel ils étaient encore nuls en juin 2022. Cette politique a été suivie par un ralentissement de l'inflation<sup>(1)</sup> : celle-ci était de 5,4% sur 2023 dans la zone euro, contre 8,4% en 2022. Et sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, elle était de 3,4% « seulement ». Avec un corollaire important : une baisse de l'activité économique, avec une croissance quasi-nulle du Produit Intérieur Brut (PIB) en zone euro.

Les chiffres en France reflètent la même tendance selon l'INSEE<sup>(2)(3)</sup> : une activité économique qui a ralenti en 2023 (0,9% de croissance en 2023, contre 2,5% en 2022), et une inflation en cours de résorption (4,2% au 4<sup>ème</sup> trimestre contre 7,0% au 1<sup>er</sup> trimestre 2023). Sur le plan de l'emploi salarié cette tendance se traduit par une hausse du taux de chômage (7,5% en 2023 contre 7,1% en 2022), et par une hausse des défaillances d'entreprise<sup>(4)</sup>. En résumé la lutte contre l'inflation porte ses fruits, au prix d'une baisse contrôlée de l'activité économique. Le scénario d'un atterrissage en douceur apparaît alors réaliste, malgré quelques turbulences.

(1) Source : *Bulletin économique n°2/2024*, BCE, mars 2024

(2) Source : *Informations rapides*, INSEE, janvier 2024

(3) Source : *Projections macroéconomiques*, Banque de France, mars 2024

(4) Source : *Tableau de bord du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'économie française*, IEIF, février 2024

Des turbulences qui touchent particulièrement l'immobilier d'entreprise en Europe et en France. En effet 2023 a été marquée par une chute généralisée des montants placés : ils ont été divisés par deux par rapport à 2022<sup>(1)</sup>. Du côté locatif, les surfaces placées ont baissé également, mais dans une moindre mesure. Citons les bureaux : les locations étaient en retrait de 17% en Europe par rapport à 2022<sup>(2)</sup> (avec un grand écart d'une ville à l'autre, en Europe comme en France<sup>(3)</sup>). Mais un point commun entre investissement et location : les baisses sont particulièrement marquées sur les grandes opérations.

### 2023 a rebattu les cartes et polarisé le marché des SCPI en trois groupes en fonction de leurs profils rendement-risque

Dans ce contexte, le marché des SCPI a connu une année 2023 mouvementée, qui se divise globalement en deux temps, avec des destins très différents d'une SCPI et d'un gérant à l'autre.

#### Le début d'année fut honorable pour le marché des SCPI mais la baisse s'est renforcée au 2nd semestre

Le premier semestre fut marqué par une collecte des SCPI en baisse par rapport à 2022 (-23%) mais qui restait à un niveau très élevé sur une longue période. Mais la tendance baissière s'est renforcée au second semestre, atteignant -68% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 (841 M€) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 (2,6 mds€)<sup>(4)</sup>.

La bascule a eu lieu au début de l'été à la suite de la révision anticipée des valeurs d'expertise ; révision demandée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), qui voulait s'assurer par cette mesure que les nouveaux associés rentraient au prix adéquat.

#### Dès juillet, plusieurs gérants ont annoncé des baisses de prix de part

Et en tout, ce sont plus de 20 SCPI qui auront acté des baisses de -7% à -17%<sup>(5)</sup>. Ajoutons que certains fonds ont vu leurs perspectives de revenus se détériorer également. Les mêmes SCPI ont alors souffert d'une baisse de la collecte et d'une hausse des retraits, retraits alimentés par des institutionnels fortement présents au capital ; sapant la liquidité des dites SCPI.

#### Pour ces SCPI, la boucle était bouclée : prix de part en baisse, revenus fragilisés, liquidité bloquée

À ce stade de mon propos, j'ai bien conscience de dépeindre un sombre tableau. Mais c'est précisément là qu'il importe de rentrer dans un niveau d'analyse beaucoup plus fin, pour identifier les tendances à l'œuvre sur les marchés immobiliers et des SCPI. Car certaines SCPI et certains gérants ont tiré leur épingle du jeu ! C'est notre cas, mais j'y viendrai.

#### Le marché des SCPI s'est polarisé en trois groupes, faisant des perdants et des gagnants

Dans ce contexte mouvementé marqué par une tendance à la baisse de la collecte des SCPI, le détail des chiffres fait ressortir un marché recomposé en profondeur. C'est

pourquoi je considère que 2023 a servi de révélateur et a rebattu les cartes, avec des sorts différents d'un gérant à l'autre ; des sorts qui dépendent largement des choix de gestion passés.

- Premier groupe : les SCPI qui connaissent des difficultés de prix de part, de revenus distribués, et/ ou de liquidité ;
- Deuxième groupe : les SCPI jeunes qui affichent des taux de distribution nettement supérieurs à 6,00% et attirent une forte collecte ;
- Troisième groupe : les SCPI établies qui ont fait la démonstration de leur solidité, avec des revenus distribués et des prix de part stables, et qui continuent d'attirer les épargnants.

#### Une polarisation engendrée notamment par les choix de gestion passés

Le premier groupe de SCPI se caractérise le plus souvent par des SCPI très exposées aux bureaux de grande taille et/ou monolocataires en Île-de-France, avec un recours significatif à l'emprunt, un prix de part supérieur ou très proche de la valeur de reconstitution, et une part conséquente d'institutionnels dans le capital.

Le deuxième groupe de SCPI couvre celles créées depuis moins de trois ans et qui bénéficient à la fois de l'effet dit « relatif » lié à leur collecte et à leur taille, à des conditions d'investissement favorables, et à l'absence de patrimoine historique ; des ingrédients qui permettent de maximiser la distribution pendant les premières années de vie de ces fonds (ou de faire des réserves) mais qu'il faudra juger sur la durée.

Le troisième groupe de SCPI porte sur celles qui se sont tenues relativement éloignées des marchés immobiliers les plus chers, diversifiées et mutualisées, dont les prix de part sont restés inférieurs aux valeurs de reconstitution, avec peu de dettes, et une faible proportion d'investisseurs institutionnels dans le capital.

#### Les SCPI gérées par ATLAND Voisin se placent à la fois dans le deuxième groupe (Épargne Pierre Europe) et dans le troisième (Épargne Pierre et Immo Placement).

Pour expliquer cette différence de trajectoire, il conviendrait de s'arrêter sur chacun des paramètres indiqués juste avant et d'expliquer en quoi cela a eu un impact positif ou négatif sur les résultats d'une SCPI. Mais l'exercice s'avérerait probablement indigeste. Aussi je me contenterai de souligner un aspect, qui a trait aux stratégies immobilières ; que j'illustrerai en regardant les marchés des bureaux en Europe et en France à travers le prisme du taux de vacance. En France par exemple, les métropoles régionales affichent entre 3,6% et 4,7% de vacance<sup>(6)</sup>. Autrement dit, leur parc bureaux est plein à 95% environ. En Europe, aux Pays-Bas, où nous avons investi via Épargne Pierre Europe, ce taux ne dépasse pas 6,7% à Amsterdam. Une donnée qui ne suffit pas à résumer une analyse et une stratégie, mais qui souligne bien la différence sur un aspect clé des marchés immobiliers : la dynamique entre offre et demande.

(1) Source : *Investissement en France 4T2023*, BNPPRE, mars 2024 ; *European Property Market - Outlook H1 2024*, BNPPRE, février 2024

(2) Source : *Europe CRE 360*, BNPPRE, février 2024

(3) Source : *Baromètre Attractivité & résilience des métropoles 7<sup>ème</sup> édition*, Arthur Loyd, janvier 2024

(4) Source : La collecte des fonds immobiliers grand public au premier semestre 2023, Aspim, juillet 2023

(5) Source : Ces SCPI qui ont baissé -revalorisé- le prix de leurs parts en 2023, pierrepapier.fr, décembre 2023

(6) Source : *Europe CRE 360*, BNPPRE, février 2024 ; *Les régions résistent-elles mieux à la crise*, IEIF, webinaire du 4 avril 2024

## Au final, 2023 a remis la prime de risque au centre du jeu

L'immobilier d'entreprise a retrouvé sa boussole dans le grand univers de la gestion d'actifs : la prime de risque, c'est-à-dire l'exigence qui consiste à trouver la juste rémunération du risque. Les taux sans risque proches de zéro étaient une anomalie. Une anomalie qui a duré des années. Les taux actuels sont plus proches de la « normalité ». Et dans ce contexte, la prime de risque d'une SCPI doit être, selon nous, de 150 à 200 points de base par rapport au taux de référence. Fin 2023 ce taux était de 2,558% en France<sup>(1)</sup>. Une SCPI devait donc offrir plus de 4,00-4,50% de taux de distribution. Depuis début 2024 ce taux oscille entre 2,5% et 3%, ce qui porte l'objectif pour une SCPI vers 5% de taux de distribution. Mais raisonner par rapport au taux sans risque ne suffit pas en immobilier. En effet c'est la leçon à tirer de ces quinze années de cycle immobilier hors norme : la « boussole » peut être durablement dérégulée.

## 2023 a révélé que le risque n'était pas là où l'on croyait

Les grandes SCPI historiques qui détiennent les plus « beaux » (entendez « gros ») patrimoines à Paris et en première couronne auraient dû, selon la théorie, être les moins risquées puisqu'elles affichaient des rendements faibles et relativement stables d'une année sur l'autre. A contrario, les autres SCPI, plus rentables et basées sur d'autres stratégies d'investissement et de gestion, étaient vues comme plus risquées car offrant des rendements plus élevés. Pourtant elles ont montré leur capacité à mieux résister dans un marché mouvementé.

## 2023 nous oblige à revoir notre analyse du couple rendement-risque

En effet, après quinze années de taux bas et d'un cycle immobilier haussier, certains acteurs en étaient venus à confondre « le rendement doit rémunérer le risque » et « si le rendement est faible, cela signifie que le risque est faible ». Autrement dit, à inverser la cause et la conséquence. 2023 nous rappelle que l'analyse des rendements de SCPI doit être couplée à une appréciation des indicateurs de risques sur les revenus locatifs, sur les valeurs vénales, et sur la liquidité. Chacun de ces aspects devant être rémunéré à sa juste valeur.

## En 2023, nos SCPI ont démontré leur capacité à allier performance et stabilité des revenus, des prix, et de la liquidité

**Nos trois SCPI affichent des couples rendement-risque parmi les plus attractifs du marché en 2023. Les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.**

Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe ont démontré leur capacité à faire mieux que le marché en 2023 (4,52% de taux de distribution moyen en 2023<sup>(2)</sup>) tout en affichant des revenus, des prix, et une liquidité stables. Elles ont respectivement affiché des taux de distribution de 5,28%

(et un Taux de Rendement Interne sur 10 ans de 5,45%) et 6,26% brut de fiscalité en 2023 ; tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, je soulignerai que ces rendements sont attractifs par rapport à leurs profils de risque : endettement faible (Épargne Pierre) ou nul (Épargne Pierre Europe), forte diversification et mutualisation du patrimoine (Épargne Pierre) et stratégie diversifiée sectoriellement et géographiquement (Épargne Pierre Europe), visibilité sur les revenus locatifs avec des durées fermes moyennes résiduelles des baux entre 4,5 et 5 ans, présence marginale ou nulle des institutionnels dans le capital.

Immo Placement de son côté, après le succès de sa fusion-absorption avec Foncière Rémusat, se positionne comme une SCPI à capital fixe de référence du marché, avec un taux de distribution de 5,61% et un Taux de Rendement Interne sur 10 ans de 5,62%, des réserves très conséquentes qui lui confèrent une forte visibilité sur ses revenus également, et un patrimoine très mutualisé. Même si là aussi les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

## Dans ce contexte, ATLAND Voisin est devenu le 3<sup>ème</sup> acteur marché des SCPI par la collecte nette<sup>(3)</sup>

Dans un marché des SCPI où la collecte 2023 a enregistré une forte baisse, les SCPI qui ont offert une rémunération cohérente par rapport à leur risque ont concentré les flux d'épargne. C'est le cas notamment d'ATLAND Voisin, dont les SCPI Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe ont attiré respectivement 338 M€ et 60M€ de collecte nette (des retraits), ce qui a fait de nous le troisième acteur sur le marché 2023. Soulignons le développement réussi d'Épargne Pierre Europe, notre dernière SCPI créée en décembre 2022, dont la collecte lui permet d'afficher une capitalisation de 75 M€ et une présence en Espagne et aux Pays-Bas, avec des actifs de bureaux, d'activités et de commerces, un taux d'occupation financier de 100% et un endettement nul. Épargne Pierre de son côté a consolidé son statut de SCPI de cœur de portefeuille, avec une collecte brute de 399 M€ qui en fait la 2<sup>ème</sup> SCPI la plus demandée et qui porte sa capitalisation à 2,3 milliards d'euros investis dans plus de 400 actifs loués à plus de 1 000 entreprises, avec un taux d'occupation solide<sup>(4)</sup>. Je souligne également que les valeurs de reconstitution sont toutes restées significativement inférieures aux prix de part, ce qui est favorable à la protection du capital.

Pour conclure, je vous invite à prendre connaissance du présent rapport annuel, qui vous permet de rentrer dans le détail des indicateurs propres à Épargne Pierre. La page « Perspectives » vous intéressera tout particulièrement en ceci qu'elle vous renseignera sur les tendances observées depuis janvier 2024 et sur les objectifs de distribution pour 2024. Et je vous donne rendez-vous en juillet-août, période à laquelle nous publierons les rapports extra-financiers de nos SCPI Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe dans le cadre de la démarche ESG liée au label Investissement Socialement Responsable (ISR). Un sujet clé qui a un impact profond sur les patrimoines immobiliers des épargnants et le métier des gérants de SCPI.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE

**Président d'ATLAND Voisin**

*(Texte achevé de rédiger le 19 avril 2024)*

(1) Source : Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT, Banque de France, 08 Avr. 2024

(2) Source : Aspim

(3) Source : IEIF

(4) Données au 31 décembre 2023. Pour information, le taux d'occupation financier était de 95,15% à cette date, source : bulletin d'information trimestriel





# SOMMAIRE

<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>8</b>
Chiffres significatifs	8
Évolution du capital & marché des parts	9
Investissements	10
Financement des investissements	11
Arbitrages	11
Composition du patrimoine	11
Gestion locative & immobilière	12
Résultat / revenus distribués	13
Valeurs de la société	14
Fiscalité	16
Perspectives	17
État du patrimoine	22
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	23
Engagements hors bilan	24
Compte de résultat de l'exercice	25
Inventaire détaillé des placements immobiliers	27
Annexe aux comptes annuels	41
État du patrimoine	43
Variation des capitaux propres	47
Compte de résultat	47
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>51</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>53</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>55</b>
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>57</b>
<b>GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN</b>	<b>61</b>
<b>RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE</b>	<b>63</b>

# RAPPORT DE GESTION

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

### Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2023	208,00 €
Prix de retrait au 31/12/2023	187,20 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup> 2023 (performance obtenue sans prélèvement sur le report à nouveau ni distribution de plus-values)	5,28%
Ratio dettes et autres engagements <sup>(2)</sup> au 31/12/2023	12,00%
Taux d'endettement <sup>(3)</sup> au 31/12/2023	10,50%

### Bilan au 31/12/2023

Capital social (valeur nominale)	2 019 265 760 €
Total des capitaux propres	2 227 489 039 €
Immobilisations locatives	2 259 481 142 €
Immobilisations financières contrôlées	175 731 695 €

### Autres informations global par part

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	123 066 659 €	11,22 €
Dividende distribué	120 483 734 €	10,98 €

### Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	2 526 067 259 €	200,16 €
Valeur comptable	2 227 489 039 €	176,50 €
Valeur de réalisation	2 267 165 663 €	179,64 €
Valeur de reconstitution	2 780 256 436 €	220,30 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

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

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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

### Marché primaire

1 618 709 parts ont été souscrites (net de retraits) au cours de l'année 2023, représentant une collecte nette de 342 897 027 €.

Le capital nominal est ainsi porté à 2 019 265 760 € représentant 12 620 411 parts au nominal d'une valeur de 160€ détenues par 46 830 associés.

### Retraits

553 retraits ont été enregistrés sur l'exercice 2023 représentant 298 344 parts pour un montant de 55 849 996,80 €.

### Évolution du capital

(en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (collecte nette des retraits*)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2019	782 136 800	481 161 445	4 888 355	17 145	48 274 179	205
2020	1 062 529 760	359 253 480	6 640 811	23 473	36 433 953	205
2021	1 365 106 400	389 232 669	8 531 915	30 073	39 661 868	208
2022	1 760 272 320	514 964 507	11 001 702	38 907	52 620 381	208
2023	2 019 265 760	342 897 027	12 620 411	46 830	39 874 702	208

\* calcul avec la valeur de retrait

### Évolution du prix de la part

(en euros)

	2023	2022	2021	2020	2019
Dividende versé au titre de l'année	10,98	10,98	10,98	10,98	12,00
dont dividende prissur le report à nouveau	0	0	0	0	0
dont dividende prissur les plus-values	0	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)	208	208	208	205	205
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)					
Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier	208	208	205	205	205
➤ Taux de distribution <sup>(1)</sup>	5,28%	5,28%	5,36%	5,36%	5,85%

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

## INVESTISSEMENTS

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
janv-23	VILLENEUVE D'ASCQ (59)	Immeuble HOPE Bât 1 / 273 boulevard de Tournai	4 521 m²	Bureaux	12,6 M€	ENEDIS, Collège de Paris
févr-23	BIOT (06)	Immeuble "Les Triades", Rue des Amandiers	5 593 m²	Bureaux	17,6 M€	ORANGE
févr-23	CLOHARS-FOUESNANT (29)	Camping du Port de Plaisance / 7 route de Bénodet	140 m²	Hôtels, tourisme	20,1 M€	HOMAIR VACANCES
mars-23	SAINT MALO (35)	Impasse de la Haute Futaie		Terrain	3,3 M€	
mai-23	VERSAILLES (78)	Immeuble "Le V" 2-12 Parvis Colonel Arnaud Beltrame	14 822 m²	Bureaux	96,7 M€	Multilocataires (Vinci Energies, Léon Grosse, Regus, ...)
mai-23	LA BAULE (44)	Résidence ADONIS - 53 avenue du Maréchal Franchet d'Esperey	2 451 m²	Hôtels, tourisme	9,0 M€	ADONIS LA BAULE
juin-23	SAINT MALO (35)	30 RUE DE LA GRASSINAI	7 702 m²	Retail Park	14,5 M€	Multilocataires (Stokomani, Grand Frais, Foir'Fouille, ...)
juin-23	VERTOU (44)	4-8 RUE MARIE CURIE	5 008 m²	Bureaux	12,5 M€	Maisons du Monde (siège social), Hervé Thermique
juin-23	DRAGUIGNAN (83)	865 BOULEVARD SAINT-EXUPERY / ZI SAINT-HERMENTAIRE	1 828 m²	Retail Park	3,6 M€	Gamm Vert
juin-23	GRIMAUD (83)	LIEU-DIT "LE PERAT"	1 200 m²	Retail Park	1,6 M€	Gamm Vert
juin-23	OLLIOULES (83)	546 AVENUE JEAN MONNET	1 907 m²	Retail Park	2,4 M€	Gamm Vert
juin-23	PERTUIS (84)	201 RUE BENJAMIN FRANKLIN / ZAC SAINT MARTIN	2 555 m²	Retail Park	2,1 M€	Gamm Vert
juil-23	LA TURBALLE (44)	Camping Les Chardons Bleus / BOULEVARD DE LA GRANDE FALAISE	1 718 m²	Hôtels, tourisme	10,1 M€	HOMAIR VACANCES
sept-23	BEAUVOIR (50)	Camping Les Pommiers / 28 Route du Mont-Saint-Michel	870 m²	Hôtels, tourisme	4,9 M€	HOMAIR VACANCES
nov-23	THUIR (66)	14 Avenue de la Côte Vermeille	2 221 m²	Activités	4,9 M€	COLAS
nov-23	MONTROND LES BAINS (42)	ZA des Bergères	761 m²	Activités	1,9 M€	COLAS
nov-23	SILLINGY (74)	81 Route de Clermont	1 442 m²	Activités	2,4 M€	COLAS
nov-23	GERZAT (63)	4 Rue André Marie Ampère	1 974 m²	Activités	4,1 M€	COLAS
nov-23	CARCASSONNE (11)	110 Rue Edouard Branly / 385 Boulevard Denis Papin	1 107 m²	Activités	2,7 M€	COLAS
déc-23	LA GARDE (83)	582 Avenue de Digne	942 m²	Activités	1,6 M€	COLAS
déc-23	BRESSON (38)	3 rue des Condamines	2 468 m²	Activités	5,0 M€	COLAS
déc-23	PERRIGNIER (74)	43 Rue des Entreprises	1 969 m²	Activités	3,2 M€	COLAS
déc-23	SORGUES (84)	1575 Chemin Grange des Roues	1 548 m²	Activités	4,9 M€	COLAS
déc-23	LES CLAYES-SOUS-BOIS (78)	Zone commerciale Alpha Park, 90 avenue Henri Barbusse	12 454 m²	Retail Park	37,0 M€	Multilocataires (Adidas, Boulanger, Cultura, Castorama, ...)

### Synthèse des investissements 2023

	Livrés	VEFA	Global
Nombre Immeubles	23	-	23
Prix d'acquisition AEM	278,7	-	278,7

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

### Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire s'élève à 213 309 219 € et se décompose de la façon suivante :

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû 31/12/2023
Prêt PESSAC	AMORTISSABLE	30/06/2029	VARIABLE	1 491 000 €
Prêt NANTES	AMORTISSABLE	05/11/2028	FIXE	825 000 €
Prêt CORMONTREUIL	IN FINE	30/09/2025	FIXE	26 000 000 €
Prêt NANTERRE RESPIRO	AMORTISSABLE	30/04/2035	FIXE	15 821 500 €
Prêt NOISY LE GRAND	AMORTISSABLE	05/06/2035	FIXE	15 399 675 €
Prêt NOISY LE GRAND	IN FINE	05/06/2035	FIXE	8 400 000 €
Prêt TOULOUSE PIERRE FABRE	AMORTISSABLE	30/09/2035	FIXE	32 175 567 €
Prêt BOBIGNY	AMORTISSABLE	07/07/2030	FIXE	16 458 625 €
Prêt BOBIGNY	IN FINE	07/07/2028	FIXE	17 650 000 €
Prêt SAINT OUEN	AMORTISSABLE	30/09/2036	FIXE	50 877 351 €
Prêt SURESNES	AMORTISSABLE	31/03/2037	FIXE	13 360 500 €
Prêt SURESNES	IN FINE	29/03/2030	FIXE	14 850 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>213 309 219 €</b>

## ARBITRAGES

Ville / Immeuble	Département	Locataire	Surface	Typologie immeuble	Prix de vente net	Quote-part de détention EP
Bruges / 5 Bd Chaban-Delmas	33	DDPP 33	1 990 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 008 639 €	100%
Collégien / Allée Clos des Charmes	77	KYNDRYL	5 379 m <sup>2</sup>	Data Center	6 645 000 €	100%
<b>TOTAL</b>			<b>7 369 m<sup>2</sup></b>		<b>10 653 639 €</b>	

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales au 31/12/23)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé Education	Résidentiel	Alternatif	Total
Paris	0,00%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%
Région Parisienne	26,26%	4,49%	0,40%	0,05%	0,00%	0,51%	0,00%	0,07%	31,78%
Province	25,52%	25,39%	7,66%	0,55%	4,77%	4,13%	0,01%	0,10%	68,13%
<b>TOTAL</b>	<b>51,78%</b>	<b>29,97%</b>	<b>8,06%</b>	<b>0,60%</b>	<b>4,77%</b>	<b>4,64%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,17%</b>	<b>100,00%</b>

## Composition du patrimoine\*

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

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé Education	Résidentiel	Alternatif	Total
Paris	0 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>
Région Parisienne	163 488 m <sup>2</sup>	45 438 m <sup>2</sup>	7 291 m <sup>2</sup>	1 327 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5 488 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	223 032 m <sup>2</sup>
Province	290 466 m <sup>2</sup>	331 107 m <sup>2</sup>	151 240 m <sup>2</sup>	14 322 m <sup>2</sup>	13 338 m <sup>2</sup>	56 725 m <sup>2</sup>	463 m <sup>2</sup>	1 041 m <sup>2</sup>	858 702 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>453 954 m<sup>2</sup></b>	<b>376 738 m<sup>2</sup></b>	<b>158 531 m<sup>2</sup></b>	<b>15 649 m<sup>2</sup></b>	<b>13 338 m<sup>2</sup></b>	<b>62 213 m<sup>2</sup></b>	<b>463 m<sup>2</sup></b>	<b>1 041 m<sup>2</sup></b>	<b>1 081 927 m<sup>2</sup></b>

\* Hors VEFA non livrées au 31 décembre 2023 : 1 immeuble pour 7 488 m<sup>2</sup>

## GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

### Gestion locative

#### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> pour l'exercice 2023 s'établit en moyenne à 95,43%.

#### Contentieux

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

Au 31/12/2023, une dotation de 1 599 174 € et une reprise de 835 573 € ont été constatées au titre des clients douteux, pour porter la provision à 2 310 989 €.

### Gestion immobilière

#### Travaux immobilisés

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

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

En 2023, le montant de ces travaux s'élève à 11 604 620 €.

#### Gros entretiens

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

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

Soit :

Provision pour gros entretiens au 31/12/2022 :	3 265 220 €
+ Dotations exercice 2023 :	+ 174 726 €
- Reprises exercice 2023 :	- 429 510 €
- Cessions d'immeubles 2023 :	- 75 200 €
Provision pour gros entretiens au 31/12/2023 :	2 935 236 €

#### Travaux d'entretien & de réparations

En 2023, le montant de ces travaux s'élève à 277 839 €.

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

### Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice 2023 a été marqué par la prise de participation à hauteur de 50% dans la SCI ALPHA PARK en date du 29 décembre 2023 pour un coût d'acquisition de 10 996 021 €.

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

## RÉSULTAT / REVENUS DISTRIBUÉS

### Évolution des résultats financiers par part

(en euros)

	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	12,54	91,87	12,54	91,68	12,54	92,83	13,01	95,25	15,02	98,56
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,22	1,58	0,18	1,29	0,08	0,61	0,07	0,51	0,19	1,25
Produits financiers des participations contrôlées	0,87	6,39	0,93	6,81	0,87	6,43	0,54	3,95	0,00	0,00
Produits divers	0,02	0,16	0,03	0,23	0,02	0,13	0,04	0,29	0,00	0,00
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>13,65</b>	<b>100,00</b>	<b>13,68</b>	<b>100,00</b>	<b>13,51</b>	<b>100,00</b>	<b>13,66</b>	<b>100,00</b>	<b>15,24</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,33	9,76	1,33	9,74	1,30	9,61	1,36	9,96	1,51	9,91
Autres frais de gestion	0,22	1,60	0,26	1,90	0,30	2,20	0,38	2,78	0,43	2,82
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,06	0,47	0,14	1,04	0,02	0,12	0,03	0,22	0,02	0,13
Charges locatives non récupérées	0,37	2,73	0,39	2,87	0,28	2,05	0,11	0,81	0,04	0,26
Charges financières	0,36	2,61	0,44	3,23	0,38	2,80	0,27	1,98	0,27	1,77
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,34</b>	<b>17,17</b>	<b>2,57</b>	<b>18,78</b>	<b>2,27</b>	<b>16,79</b>	<b>2,14</b>	<b>15,75</b>	<b>2,27</b>	<b>14,89</b>
<b>Amortissements nets</b>										
› patrimoine	0,03	0,24	0,04	0,32	0,05	0,36	0,05	0,22	0,02	0,13
› autres	0,01	0,07	0,01	0,09	0,02	0,12	0,02	0,29	0,05	0,33
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>										
› pour travaux	- 0,02	- 0,17	- 0,01	- 0,09	0,22	1,64	0,20	1,46	0,22	1,44
› autres	0,07	0,51	0,05	0,39	- 0,06	- 0,48	0,25	1,83	0,09	0,59
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,09</b>	<b>0,65</b>	<b>0,10</b>	<b>0,72</b>	<b>0,22</b>	<b>1,64</b>	<b>0,52</b>	<b>3,80</b>	<b>0,38</b>	<b>2,49</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,43</b>	<b>17,82</b>	<b>2,67</b>	<b>19,50</b>	<b>2,49</b>	<b>18,43</b>	<b>2,66</b>	<b>19,55</b>	<b>2,65</b>	<b>17,38</b>
<b>RÉSULTAT BRUT<sup>(3)</sup></b>	<b>11,22</b>	<b>82,18</b>	<b>11,01</b>	<b>80,50</b>	<b>11,02</b>	<b>81,57</b>	<b>11,00</b>	<b>80,45</b>	<b>12,59</b>	<b>82,63</b>
Variation report à nouveau et autres réserves	0,24	1,76	0,03	0,22	0,04	0,28	0,02	0,15	0,59	3,87
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	10,98	80,42	10,98	80,26	10,98	81,29	10,98	80,30	12,00	78,74
Revenus distribués après prélèvement non libératoire			-	-	-	-	-	-	-	-

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

## Tableau d'emploi des fonds

(en euros)

	Total au 31 décembre 2022	Durant l'année 2023	Total au 31 décembre 2023
Fonds collectés	2 266 109 813	342 897 027	2 609 006 840
+ cession d'immeubles	6 864 014	10 653 640	17 517 654
+ divers	24 380 465	0	24 380 465
+ emprunts	227 923 706	- 14 614 487	213 309 219
- commission de souscription	- 264 470 859	- 39 874 702	- 304 345 561
- achat d'immeubles	- 2 134 808 593	- 309 640 267	- 2 444 448 860
- frais d'acquisition	- 102 936 852	- 9 264 867	- 112 201 719
- aménagement	- 1 854 362	- 570 648	- 2 425 010
- fonds de remboursement	-	-	-
- autres prélèvements sur prime d'émission	- 1 901 564	- 855 702	- 2 757 266
<b>= SOMME RESTANT À INVESTIR*</b>	<b>19 305 768</b>	<b>- 21 270 006</b>	<b>- 1 964 238</b>

\* Somme prélevée sur la trésorerie.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

Valeur comptable	Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>
2 227 489 039 €	2 267 165 663 €	2 780 256 436 €
176,50 €/part	179,64 €/part	220,30 €/part

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

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

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

### Actifs immobiliers détenus :

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Résidentiel	Logistique et locaux d'activités	Hôtels, tourisme, loisirs	Santé et éducation	Alternatifs	Total du périmètre
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	461 442 m <sup>2</sup>	376 738 m <sup>2</sup>	463 m <sup>2</sup>	174 179 m <sup>2</sup>	13 338 m <sup>2</sup>	62 213 m <sup>2</sup>	1 041 m <sup>2</sup>	1 089 415 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 272,2 M€	721,9 M€	0,3 M€	209,8 M€	115,7 M€	104,7 M€	4,4 M€	2 429,0 M€
Valeurs estimées du patrimoine	1 316,3 M€	752,0 M€	0,3 M€	217,3 M€	119,6 M€	116,4 M€	4,4 M€	2 526,2 M€

### Financement mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	213 309 219	63 224 520	276 533 739
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

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



## Résultats retenus en pourcentage de détention :

(en euros)	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER :</b>			
Loyers	137 646 963	14 193 819	151 840 782
Charges non récupérables	- 5 012 910	- 143 385	- 5 156 295
Travaux non récupérables et gros entretients	- 277 839	- 42 742	- 320 581
Intérêts des emprunts	- 3 901 505	- 1 909 599	- 5 811 104
Impact des douteux	- 798 812	- 200 789	- 999 601

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION :</b>			
Commission de gestion de la SGP	- 13 795 698	- 1 246 270	- 15 041 968
Autres charges d'exploitation	- 1 454 550	- 406 557	- 1 861 107

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER :</b>			
Autres charges financières	0	- 1 774 168	- 1 774 168
Produits financiers	2 361 080	437 701	2 798 781

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL :</b>			
Résultat exceptionnel	190 489	- 1 015	189 474

## FISCALITÉ

### Les associés résidents de France

---

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

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

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

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

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

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

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

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

### Les associés non-résidents de France

---

Sauf exception, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales, les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France et les intérêts de sources française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

### Prélèvement à la source

---

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

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

## PERSPECTIVES

Chers associés,

Comme évoqué dans le mot introductif du présent rapport, 2023 a rebattu les cartes dans le secteur des SCPI, faisant des gagnants et des perdants. Dans ce contexte mouvementé, les gérants ont également été amenés à faire des choix en matière de communication financière, à l'égard de leurs clients, des conseillers en gestion de patrimoine, et du marché en général.

**Du côté d'ATLAND Voisin nous sommes restés fidèles ce qui, me semble-t-il, nous distingue en la matière : une information régulière et transparente qui va au-delà des exigences réglementaires, et caractérisée par l'importance donnée à ce qui facilite l'accès à ces informations, et leur compréhension pour tout-un-chacun.**

Les associés qui étaient déjà là en 2020 se rappellent peut-être de la régularité et du détail de nos communications lors de la crise sanitaire. Nous y indiquions systématiquement les forces sur

lesquelles nous pouvions nous appuyer, et les risques et les inconnues qui demeuraient, ceci à chaque étape d'une situation mouvante.

En 2023, nous nous sommes employés à en faire autant. C'est notamment dans cet esprit que nous avons publié en septembre dernier le *Communiqué spécial* relatif aux perspectives d'Épargne Pierre. Et nous poursuivons ce travail en 2024 avec plusieurs numéros de la lettre *Le Déclat* portant sur le décryptage des ressorts qui permettent d'apprécier la « santé » d'une SCPI.

Et pour ces Perspectives 2024, je reprendrai la trame du *Communiqué spécial*, qui s'articule autour d'un « Questions-Réponses ». Tout en gardant à l'esprit qu'il s'agit d'un exercice de prospection, qui oblige à formuler toutes les réponses au conditionnel.

### 1. Quel est l'objectif de distribution de revenu pour Épargne Pierre en 2024 ?

**Le revenu distribué en 2024 devrait se situer entre 10,88€ et 11,06€ par part.** Il serait alors quasiment identique à 2023 et 2022 (objectif non garanti). Précisons qu'une petite partie de ce revenu proviendra de plus-values réalisées sur deux actifs cédés en 2023. Notre politique de vente d'actifs contribue marginalement à la construction du résultat et du revenu distribué de votre SCPI.

Cette politique consiste à vendre des actifs i) sur opportunité lorsqu'une offre attrayante nous est faite ii) dont le potentiel de valorisation a été atteint selon nous iii) dont l'adaptation aux enjeux énergétiques et climatiques s'avère trop coûteuse iv) dont les loyers, ou les perspectives de loyers, ne contribuent plus suffisamment à l'objectif de distribution.

### 2. Quel est le taux de distribution prévisionnel 2024 ?

**Le taux de distribution prévisionnel 2024 devrait se situer entre 5,23% et 5,31%**, un taux qui serait stable par rapport à 2023 et 2022 (objectif non garanti). Cet objectif de taux de distribution s'entend sur la base d'un objectif non garanti de prix de part stable, à 208 €.

### 3. Comment s'oriente le prix de part 2024 ?

**Le prix de part devrait rester stable en 2024, à 208 € (objectif non garanti).** Nous estimons qu'une baisse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, (qui pourrait intervenir en juin prochain) serait bénéfique pour le marché immobilier. Mais nous faisons preuve de prudence, et considérons alors que même dans un marché immobilier qui demeurerait baissier, la décote du prix de part par rapport à la valeur de reconstitution actuelle confère une marge de protection substantielle. Pour rappel :

- › Le prix de part est de 208 € depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021 ;
- › La valeur de reconstitution était de 220,30 € au 31/12/2023<sup>(1)</sup> ;
- › Soit une décote de -5,58% du prix de part par rapport à la valeur de reconstitution.

*(Rappelons que le prix de part doit se situer entre 90% et 110% de la valeur de reconstitution. Quand le prix de part est inférieur à la valeur de reconstitution, cela est favorable à la protection du patrimoine investi)*

Nous basons cette projection sur le double constat suivant :

- › Les tendances constatées en 2023 et décrites dans le mot introductif restent vraies en 2024 : les SCPI sujettes aux baisses de valeurs sont d'abord celles i) détenant des grands actifs de bureaux monolocataires en Île-de-France (hors Paris intra-muros) ayant une vacance problématique sur certains immeubles ii) ayant acquis un patrimoine conséquent sur la base de taux de rendements faibles iii) ayant recouru à l'effet de levier pour financer ces acquisitions iv) ayant retranscrit dans leur prix de part l'intégralité de la hausse des marchés immobiliers observée ces dernières années, excluant ainsi le risque d'une correction des marchés.
- › Épargne Pierre est moins concernée par ce mouvement grâce à la forte diversification, granularité et mutualisation de son patrimoine, couplée au niveau élevé du taux d'occupation, aux durées fermes de location des immeubles de bureaux et à un faible taux d'endettement sans échéance de remboursement à court terme.

Avertissements : rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

<sup>(1)</sup> Contre 225,14 € par part au 31/12/2022

## 4. Comment expliquer la stabilité d'Épargne Pierre dans un contexte aussi mouvementé ?

La stabilité d'Épargne Pierre s'explique par notre politique prudente d'évolution du prix de la part, et à notre stratégie d'investissement tournée majoritairement vers les métropoles régionales et la diversification. Revenons sur ces deux « ingrédients » :

› Notre politique prudente de valorisation des parts depuis sa création. En effet, contrairement à d'autres SCPI, nous avons considéré que la valorisation d'un patrimoine immobilier doit se faire sur le moyen et long terme, ce qui exclut de transcrire directement les tendances de marché (celles-ci pouvant varier sur le court terme). Ainsi, malgré la hausse des prix de l'immobilier constatée ces quinze dernières années, nous avons augmenté le prix de part à deux reprises seulement depuis 2015 (de 4% en tout). Ce choix de fixation du prix de part était guidé par la prudence et en phase avec la durée de détention recommandée de dix ans pour un placement en parts de SCPI.

› Notre stratégie d'investissement est basée majoritairement sur les métropoles régionales et la diversification vers l'hôtellerie de plein air, les locaux d'activités, le commerce et l'éducation ainsi que sur des actifs d'un volume unitaire faible. Cette stratégie, qui constitue notre marque de fabrique et qui nous distingue sur le marché, explique la résistance des valeurs d'expertise. En effet cette stratégie d'investissement nous a permis de garder Épargne Pierre à l'écart de taux de rendement immobilier à l'acquisition trop faibles, qui nous paraissaient insuffisamment rémunérateurs par rapport à la prime de risque liée à l'immobilier.

## 5. Y a-t-il un risque de « mur de la dette » ?

**Non. Épargne Pierre n'est pas exposée à un « mur de la dette ». Le volume, la structure et la maturité de sa dette ne sont pas de nature à obérer ses résultats pour les prochaines années.** La hausse brutale des taux d'intérêt pose la question pour les SCPI du niveau de la dette, de sa structuration et de sa maturité. Ces dernières années, les SCPI ont eu recours de façon croissante à l'effet de levier favorable du crédit, tout en le maintenant dans des proportions modérées (entre 10 à 30% de la capitalisation en général). Pour autant, la question reste légitime dans la mesure où le poids de la dette pourrait avoir un impact sur les résultats futurs des SCPI concernées.

Par exemple, supposons une dette structurée exclusivement *in fine* et arrivant prochainement à échéance. Elle obligerait la SCPI en question à refinancer la dette aux conditions actuelles (et donc beaucoup plus coûteuses), ou à utiliser la collecte nette pour rembourser le prêt, ou à vendre des actifs ; trois options qui se feraient dans des conditions a priori désavantageuses pour son compte de résultat.

Épargne Pierre avait un taux d'endettement bancaire de 12,4% par rapport à la capitalisation au 31 décembre 2023. Sa dette a été structurée à 64% en prêts amortissables (où le capital est remboursé au fur et à mesure) et 36% en prêts *in fine* (où le capital est remboursé en intégralité à l'échéance du prêt). L'un des principaux sujets pour une SCPI aujourd'hui est de savoir si une dette *in fine* arrive à maturité prochainement. Pour Épargne Pierre, une première tranche de dette *in fine* de 26 M€ (soit moins de 1% de sa capitalisation) arrivera à échéance en septembre 2025 et devrait pouvoir être facilement remboursée avec la collecte nette sans impact sur les résultats futurs. Les autres dettes *in fine* (soit moins de 4% de la capitalisation au 31 décembre 2023) arriveront à échéance entre fin 2028 et 2035. Cet horizon est favorable pour Épargne Pierre car il lui permet de disposer du temps nécessaire pour adapter sa gestion et éviter ainsi des refinancements contraints et forcés dans des conditions de marché défavorables.

## 6. Épargne Pierre est-elle toujours liquide ?

Oui, Épargne Pierre reste liquide : au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 elle a enregistré une collecte brute de 54 M€ qui a permis d'honorer les retraits et de conserver une collecte nette positive à investir sur de nouveaux actifs.

Rappelons que les difficultés de liquidité constatées pour plusieurs SCPI du marché proviennent avant tout des retraits demandés par des investisseurs institutionnels, investisseurs très présents au capital de ces SCPI. Une situation qui ne concerne pas Épargne Pierre.

## 7. Quelle est la part du capital d'Épargne Pierre qui est détenue par des investisseurs institutionnels ?

**1,56% du capital est détenu par les Sociétés Civiles distribuées en assurance-vie qui sont les seuls acteurs à avoir réduit leurs positions dans Épargne Pierre ; à cela s'ajoutent 0,70% détenus par les investisseurs en compte propre (mutuelles, fondations, etc.), et 4,80% dans le cadre de référencement en unité de compte dans des contrats d'assurance-vie (ces parts étant indirectement détenues par des particuliers).**

Rappelons que ces dernières années les SCPI avaient attiré des investisseurs institutionnels en recherche de rendement dans un contexte de taux bas. Ces acteurs avaient investi pour leur compte propre, en unité de compte ou via des sociétés civiles distribuées en assurance vie. Or certains de ces acteurs ont vendu leurs parts de SCPI en 2023, car animés par une logique d'arbitrage entre classes d'actifs et/ou une obligation d'assurer la liquidité de leurs clients sortants. Nous avons donc veillé à maîtriser leur poids dans le capital d'Épargne Pierre.

En résulte une exposition très limitée, à 7,06% de sa capitalisation au 31 mars 2024 :

- › Les Sociétés Civiles ne représentent plus que 1,56% de la capitalisation d'Épargne Pierre, un poids en nette baisse puisque nous étions à 2,96% au 31 août dernier ;

- › Les institutionnels en compte propre (Mutuelles, Compagnies de réassurance, Caisses de Garantie...) représentent 0,70% de la capitalisation d'Épargne Pierre. Aucun mouvement de retrait n'est constaté sur cette typologie d'acteur.

À cela s'ajoutent les acteurs apparentés à des investisseurs institutionnels : les assureurs-vie qui distribuent Épargne Pierre en unité de compte via leurs contrats. Ils représentant 4,80% de sa capitalisation au 31 mars 2024. Une proportion en légère hausse par rapport au 31 août dernier (4,65%), signe que la collecte reste positive. Cette typologie d'investisseurs se trouve, selon nous, comporte de fortes similitudes avec les investisseurs particuliers dans la mesure où les décisions d'investissement ou de vente sont prises par les épargnants eux-mêmes ; et de fait, le comportement constaté est le même.

En effet, les épargnants particuliers privilégient une détention longue de parts de SCPI en cohérence avec l'horizon à long terme de l'immobilier et avec l'objectif de perception de revenus complémentaires. Ils détiennent directement 93% du capital de votre SCPI, auxquels nous pouvons ajouter, pour le besoin de l'analyse, les 5% détenus indirectement en unité de compte via les contrats en assurance-vie indiqués plus haut.

## 8. Quelles sont les principales forces d'Épargne Pierre ?

**Ses principales forces résident dans i) son patrimoine diversifié et mutualisé très majoritairement situé dans les métropoles et leurs régions ii) la solidité de ses locataires iii) la durée de ses baux/ son taux d'occupation** (près de 5 ans de durée moyenne ferme résiduelle pondérée). Regardons son patrimoine en détail au 31 décembre 2023, en nous attachant à identifier les facteurs qui contribuent à la stabilité des revenus et des valeurs d'expertise, et les risques.

### Bureaux

Cette classe d'actifs représente 52% du patrimoine, dont 49% des actifs immobiliers sont situés dans les métropoles régionales. La réalité des marchés oblige à opérer une distinction selon que l'on regarde le marché en Île-de-France ou dans les métropoles.

### Bureaux en Île de France

- › Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 4,29 ans pour les bureaux en Île-de-France et de 5,43 ans pour les 10 plus gros locataires bureaux ;
- › Le taux d'occupation de notre patrimoine bureaux en Île-de-France est de 89,5% ;
- › Le risque<sup>(1)</sup> potentiel de départ en 2024 représente 0,40% du loyer total ;
- › Notre vision de ce segment de marché : un marché caractérisé par une vacance élevée mais avec des fortes disparités d'un secteur à l'autre. Nous soulignerons que la diminution progressive de l'offre est en marche avec la baisse des futurs développements par les promoteurs et la volonté des maires de stopper le développement des bureaux mais sera plus réellement constatée à partir de 2025. Nous continuerons à sous-pondérer ce marché dans notre allocation, tout en restant acquéreur en fonction des opportunités.

### Bureaux en régions

- › Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 3,80 ans pour les bureaux en régions et de 4,97 ans pour les 10 plus gros locataires bureaux ;
- › Le taux d'occupation de notre patrimoine bureaux en régions est de 95% ;
- › Le risque potentiel de départ en 2024 représente 0,25% du loyer total ;
- › Notre vision de ce segment de marché : les métropoles régionales affichent des fondamentaux sains et équilibrés, et continuent de bénéficier d'une dynamique de développement positive. Nous restons donc acquéreurs tout en étant particulièrement vigilant aux enjeux climatiques et énergétiques, et donc à la qualité du bâti.

### Commerces (boutiques de centre-ville et retail park)

Cette classe d'actifs représente 30% du patrimoine, dont 85% en régions.

- › Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 2,90 ans pour les commerces en Île-de-France et de 3,6 ans pour les 10 plus gros locataires ;
- › Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 4,96 ans pour les commerces en régions et de 5,59 ans pour les 10 plus gros locataires ;
- › Le taux d'occupation de notre patrimoine commerces est supérieur à 99% ;
- › Le risque potentiel de départ pour la classe commerces en 2024 représente 0,11% du loyer total. Par expérience, le risque de départ est faible et plus de 80% de ces risques potentiels ne devraient pas se réaliser.

(1) Le risque potentiel représente le cas où tous les locataires utiliseraient leur faculté de résiliation contractuelle.

- › Notre vision de ce segment de marché : nous restons éloignés des centres commerciaux dont le taux de vacance reste élevée en raison de leur sur-exposition au secteur du prêt-à-porter et à un modèle économique fragilisé par l'importance des charges. Par contre nous restons acheteurs de commerces en pied d'immeubles en centre-ville dans les zones porteuses. Et nous privilégierons les *retail park* en régions, dont les fondamentaux demeurent et se caractérisent par un taux de vacance qui a continué de baisser en 2023 alors qu'il était déjà très mesuré.<sup>(1)</sup>

### Activités et Entrepôts

Cette classe d'actifs représente 8,7% du patrimoine, à 95% située en régions.

- › Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 6,7 ans, et de 8,09 ans pour les 10 plus gros locataires activités (qui représentent 75% des loyers de ce segment) ;
- › Le taux d'occupation de notre patrimoine activités est de 98,3% ;
- › Le risque potentiel de départ pour la classe activités en 2024 est nul.
- › Notre vision de ce segment de marché : un marché sain et équilibré, caractérisé par l'importance de l'immobilier dans l'exploitation des locataires, avec une offre faible malgré la volonté de libérer du foncier pour réindustrialiser notre pays. Nous continuerons à être acheteurs sur ce segment.

### Hôtellerie de plein air

Cette classe d'actifs représente 4,8% du patrimoine, à 100% située en régions sur les façades atlantique et méditerranéenne.

- › Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 9,30 ans ;
- › Aucun actif vacant n'est recensé ;
- › Le taux d'occupation de cette classe d'actifs est de 100% ;
- › Le risque potentiel de départ pour la classe hôtellerie en 2024 est nul.
- › Notre vision de ce segment de marché : un marché attractif caractérisé par une dynamique positive de la demande finale et par des fortes barrières à l'entrée qui profite aux exploitants actuels et à leurs propriétaires. Nous resterons donc orientés à l'achat sur ce segment de marché.

### Santé/Éducation

Cette classe d'actifs représente 4,6% du patrimoine, à près de 89% située en Régions.

- › Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 4,51 ans et de 5,06 ans pour les 10 plus gros locataires qui représentent 80% des loyers de ce segment ;
- › Le taux d'occupation de cette classe d'actifs est de 100% ;
- › Le risque potentiel de départ pour cette classe d'actifs en 2024 est nul.
- › Notre vision du marché : une demande en hausse et une offre limitée, ce qui joue en faveur des propriétaires de ce type d'actifs. Nous restons acquéreurs sur ce segment.

## 9. Épargne Pierre peut-elle faire face aux mutations en cours, sur le plan économique mais aussi des enjeux climatiques ?

### Oui, Épargne Pierre a le patrimoine et les qualités pour aborder ce nouveau cycle immobilier.

Dans notre travail au quotidien nous accompagnons les occupants pour répondre à leurs attentes. Au-delà de ce travail de proximité, la mutation majeure et nouvelle réside dans la contribution aux objectifs climatiques, dans l'adaptation au dérèglement climatique, et dans les actions nécessaires pour respecter les nombreuses réglementations européennes (*Disclosure / SFDR*) et françaises (notamment Loi climat et résilience, Loi pour la transition énergétique et la croissance verte, Décret Tertiaire, Loi Elan, Loi d'orientation des mobilités, Loi d'accélération des énergies renouvelables).

Ainsi chaque acquisition depuis l'origine a fait l'objet d'un audit spécifique intégrant les travaux nécessaires afin de remplir nos objectifs ISR dans le cadre du label.

Ajoutons qu'en sus des provisions pour gros entretiens établies sur la base d'un plan quinquennal par immeuble visant à maintenir tous les immeubles à un bon niveau d'entretien et d'amélioration, Épargne Pierre a réalisé et budgété en moyenne sur les 5 dernières années des dépenses d'amélioration supérieures à 10 M€ par an. De plus, une enveloppe de plus de 30 M€ de travaux a été isolée afin d'améliorer les actifs dont les locataires sont disposés à payer un loyer supplémentaire.

Enfin, Épargne Pierre a constitué, depuis plus de 2 ans, une enveloppe supplémentaire de 15 M€ à mettre en œuvre entre 2023 et 2025. Cette enveloppe n'aura pas de conséquence sur les revenus distribués puisque ces disponibilités sont d'ores et déjà provisionnées. Ces actions permettront à Épargne Pierre de respecter les obligations réglementaires et de diminuer son empreinte environnementale.

Je vous donne rendez-vous en juillet prochain pour en savoir plus, à l'occasion de la publication de notre rapport extra-financier.

(1) Source : *État des lieux de l'immobilier commercial et du retail en France*, Codata, Janvier 2024

## 10. Plus généralement, les SCPI demeurent-elles un placement attractif ?

**Oui, à condition de sélectionner attentivement les SCPI dans un contexte où elles affichent des trajectoires très contrastées.**

Rappelons tout d'abord que l'investissement en parts de SCPI comporte des risques, et que l'éventuelle adéquation de l'investissement en parts de SCPI est à apprécier en fonction des objectifs et de la situation de chaque épargnant. Il est recommandé de passer par un conseiller en investissement financier pour investir dans le cadre d'une stratégie de diversification de son patrimoine.

Face à un besoin croissant pour financer les retraites, les SCPI demeurent un produit d'épargne adapté pour se constituer un complément de revenus. En effet, la régularité propre à la mutualisation des revenus locatifs, couplée au mécanisme d'indexation des loyers, permet d'offrir aux épargnants de la visibilité en phase avec cet objectif. Rappelons toutefois que les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché. Plus généralement les SCPI restent, selon nous, un produit d'épargne pertinent pour diversifier son patrimoine avec un profil rendement-risque cohérent sur un horizon à long terme.

Ajoutons que le contexte actuel apporte également des opportunités : la nouvelle collecte est investie dans des conditions financières attractives, ce qui devrait contribuer favorablement aux performances futures des SCPI (à travers, par exemple, une possible hausse du rendement courant et/ou des opportunités de plus-values futures). Rappelons toutefois que les performances futures ne sauraient être garanties.

Évidemment il importe de choisir attentivement la SCPI où placer son épargne, en appréhendant leurs qualités respectives et notamment :

- › La solidité des indicateurs financiers : un taux de distribution cohérent par rapport aux autres placements (en préférant les SCPI dont les revenus sont quasi-exclusivement issus des loyers, par opposition aux distributions de réserves ou de plus-values) ; un taux de rendement interne sur 10 ans (ou 5 ans a minima) cohérent également, pour prendre en compte la variation du prix de part dans la performance sur longue période ; un taux d'occupation financier le plus élevé et le plus stable possible ; un faible endettement, en préférant des SCPI dont la maturité est longue et dont la dette est majoritairement composée de prêts amortissables (plutôt *qu'in fine*) ;
- › La qualité des indicateurs immobiliers : une forte diversification et mutualisation du patrimoine ; une durée moyenne résiduelle ferme des baux élevée, en particulier pour la composante bureaux (et tout particulièrement en Île-de-France) ;
- › La structure du passif : une faible proportion d'investisseurs institutionnels dans le capital, des délais constatés de revente des parts raisonnables au cours des périodes précédentes (étant rappelé que la revente des parts n'est pas garantie et que la liquidité peut fluctuer en fonction des conditions de marché ;
- › La prise en compte des enjeux extra-financiers : la détention d'un label ISR ou équivalent.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE

Président d'ATLAND Voisin

(texte achevé de rédiger le 19 avril 2024)

## ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Constructions sur sol d'autrui	+ 2 724 336		+ 2 678 902	
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	- 563 453		- 454 397	
Terrains et constructions locatives	+ 2 235 061 098	+ 2 292 380 259	+ 1 963 559 640	+ 2 074 489 908
Agencements et aménagements	+ 2 458 839		+ 1 888 192	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 1 022 310		- 720 991	
Immobilisations en cours	+ 16 604 275		+ 25 709 794	
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 4 218 357	+ 4 218 357	+ 233 332	+ 233 332
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
<b>Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives</b>				
Gros entretien	- 2 935 236		- 3 265 220	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>	+ 147 521 669	+ 147 145 584	+ 136 155 094	+ 139 666 039
<b>Immobilisations financières contrôlées</b>				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+ 28 210 026	+ 28 210 026	+ 3 773 958	+ 3 773 958
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>2 432 277 602</b>	<b>2 471 954 226</b>	<b>2 129 558 303</b>	<b>2 218 163 237</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
<b>Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées</b>				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
<b>Amortissement des actifs immobilisés</b>				
<b>Associés capital souscrit non appelé</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 10 476 460	+ 10 476 460	+ 8 722 671	+ 8 722 671
Autres créances	+ 21 972 586	+ 21 972 586	+ 27 283 310	+ 27 283 310
Provisions pour dépréciation des créances	- 2 310 989	- 2 310 989	- 1 547 388	- 1 547 388
<b>Valeurs de placement et disponibilité</b>				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
<b>Fonds de remboursement</b>				
Autres disponibilités	+ 83 439 704	+ 83 439 704	+ 92 575 458	+ 92 575 458
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>113 577 761</b>	<b>113 577 761</b>	<b>127 034 051</b>	<b>127 034 051</b>



	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS</b>				
Dettes financières	- 235 517 868	- 235 517 868	- 245 260 855	- 245 260 855
Dettes d'exploitation	- 35 765 345	- 35 765 345	- 44 636 588	- 44 636 588
Dettes diverses	- 44 649 522	- 44 649 522	- 34 191 884	- 34 191 884
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>- 315 932 735</b>	<b>- 315 932 735</b>	<b>- 324 089 327</b>	<b>- 324 089 327</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	+ 33 517	+33 517	+ 7 358	+ 7 358
Produits constatés d'avance	- 2 822 052	- 2 822 052	- 4 745 816	- 4 745 816
Autres comptes de régularisation	+ 354 946	+ 354 946	+ 419 564	+ 419 564
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>- 2 433 589</b>	<b>- 2 433 589</b>	<b>- 4 318 895</b>	<b>- 4 318 895</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>2 227 489 039</b>		<b>1 928 184 132</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>2 267 165 663</b>		<b>2 016 789 066</b>

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

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

(en euros)

	Exercice au 31/12/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2023
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	1 760 272 320		258 993 440	2 019 265 760
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	505 837 493		83 903 587	589 741 080
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 341 623 002		- 49 563 115	- 391 186 117
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>222 278</b>		<b>2 876 778</b>	<b>3 099 055</b>
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT À NOUVEAU	3 195 194	279 849	511 292	3 986 335
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	95 046 060	- 95 046 060	123 066 659	123 066 659
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	- 94 766 211	94 766 211	- 120 483 734	- 120 483 743
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 928 184 132</b>	<b>0</b>	<b>299 304 907</b>	<b>2 227 489 039</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>DETTES GARANTIES</b>		
<b>Emprunts à taux fixe</b>		
Privilèges de prêteur de denier	161 888 094	174 513 081
Hypothèques	49 930 125	51 681 125
<b>Emprunts à taux variable</b>		
Privilèges de prêteur de denier	1 491 000	1 729 500
Hypothèques	0	0
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	1 491 000	1 729 500
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)</b>		
Offres signées	14 700 000	27 750 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	14 480 000
Paieement de prix à terme (VEFA)	8 078 855	30 325 753
<b>ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)</b>		
Offres signées	7 322 000	220 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	2 250 000	0
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
Diverses garanties données	0	0
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
Diverses garanties reçues	0	0
Aval, caution	0	0

### Dettes garanties

Sur l'emprunt à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap dont l'échéance est alignée sur celle du crédit et portant sur un montant notionnel de 1 491 000 € au 31 décembre 2023.

L'évaluation en mark-to-market de ces instruments au 31 décembre 2023 ressort à + 92 256 €.

Les ratios financiers liés aux emprunts ont été respectés à tout moment sur l'exercice 2023.

### Participations contrôlées

Les autres engagements liés aux participations contrôlées, au titre des dettes garanties d'emprunts à taux variable avec privilèges de prêteur de denier, s'élèvent à 41 005 770 € au 31 décembre 2023, ainsi que des instruments de couverture swap s'y rapportant, pour un montant notionnel de 41 005 770 €.

privilèges de prêteur de denier représentent 22 218 750 € au 31 décembre 2023.

Dans le cadre de l'acquisition des titres ALPHA PARK en date du 29 décembre 2023, un complément de prix était prévu. Celui-ci a été versé en 2024 pour un montant de 431 000 €.

Les autres engagements liés aux participations contrôlées relatifs aux dettes garanties d'emprunts à taux fixe avec

### Engagements donnés et reçus

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

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

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en euros)

	Exercice au 31/12/2023	Exercice au 31/12/2022
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	135 669 343	106 272 509
Charges facturées	28 282 624	25 455 796
Produits annexes	1 977 620	1 978 333
Reprises de provisions pour créances douteuses	835 573	579 189
Reprises de provisions pour gros entretien	429 510	431 845
Transferts de charges immobilières	9 264 867	27 808 067
Produits financiers liés à l'activité immobilière	9 575 280	8 039 255
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>186 034 817</b>	<b>170 564 993</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	28 282 622	25 455 795
Travaux de gros entretiens	429 510	431 845
Charges d'entretien du patrimoine locatif	277 839	794 230
Dotations aux provisions pour créances douteuses	1 599 174	1 041 492
Dotations aux provisions pour gros entretien	174 726	330 300
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	474 992	488 969
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0	0
Autres charges immobilières	13 951 506	31 701 790
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0	0
Charges financières liées à l'activité immobilière	4 262 986	4 558 633
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>49 453 356</b>	<b>64 803 054</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>136 581 461</b>	<b>105 761 939</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	0	0
Reprises de provisions d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	39 883 911	53 791 614
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>39 883 911</b>	<b>53 791 614</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	14 611 822	11 497 786
Charges d'exploitation de la société	41 338 462	54 787 093
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>55 950 283</b>	<b>66 284 879</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>- 16 066 372</b>	<b>- 12 493 265</b>

## RAPPORT DE GESTION

### Compte de résultat de l'exercice

	Exercice au 31/12/2023	Exercice au 31/12/2022
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	0	0
Produits d'intérêts des comptes courants	637 979	229 240
Autres produits financiers	1 723 101	1 292 626
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>2 361 080</b>	<b>1 521 866</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIERS</b>	<b>2 361 080</b>	<b>1 521 866</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	241 283	267 795
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>241 283</b>	<b>267 795</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	50 793	12 274
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>50 793</b>	<b>12 274</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>190 489</b>	<b>255 520</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>123 066 659</b>	<b>95 046 060</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
nov.-13	Nantes (44)	YLEO - Boulevard du Général De Gaulle	1 149 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 200 000 €	NEXITY
juin-14	Pessac (33)	ENORA PARK / 198 Av. du Haut Levêque	2 638 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 900 218 €	RANDSTAD / MAIF + 3 restaurants
oct.-15	Dijon (21)*	33 Rue Elsa Triolet - Parc Valmy	712 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 204 071 €	POLE EMPLOI
déc.-15	Besancon (25)	2F Avenue des Montboucons	739 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 332 175 €	POLE EMPLOI
sept.-16	Sainghin-en-Mélantois (59)	CRT Lesquin / 841 Rue des Hauts de Sainghin	1 856 m <sup>2</sup>	Activités	762 200 €	CIBLEX
sept.-16	Serris (77)*	6 Rue Mickael Faraday - Bâtiment C	1 287 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 876 975 €	STILL France
nov.-16	Vincennes (94)*	20 avenue du Château - Bâtiment A	36 m <sup>2</sup>	Boutiques	362 391 €	ORANGE SA
nov.-16	Chambly (60)*	ZAC Les Portes de l'Oise / rue Thomas Edison (Lot A)	1 173 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 381 108 €	FOIR'FOUILLE
nov.-16	Choisey (39)*	6 rue du Fourney	951 m <sup>2</sup>	Retail Park	809 677 €	VACANT
nov.-16	Thonon-les-Bains (74)	10 avenue Général de Gaulle - Le Don Bosco	218 m <sup>2</sup>	Boutiques	483 799 €	JEUX VIDEO REVOLUTION
nov.-16	Saint Benoît (86)	5 rue du Clos Marchand	1 503 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 930 193 €	GEMO
nov.-16	Alençon (61)	39/41 rue aux Sieurs	400 m <sup>2</sup>	Boutiques	334 728 €	VACANT
nov.-16	Challans (85)	3 rue Gobin	293 m <sup>2</sup>	Boutiques	436 119 €	OPTICIENS DU CŒUR DE CHALLANS
nov.-16	Charleville-Mézières (08)	45/47 rue de la République	447 m <sup>2</sup>	Boutiques	397 511 €	ERAM
nov.-16	Château-Gontier (53)	7 rue Gambetta	434 m <sup>2</sup>	Boutiques	213 172 €	M2K
nov.-16	Chauny (02)	27/29 rue de la République	590 m <sup>2</sup>	Boutiques	334 728 €	Carrefour City
nov.-16	Les Herbiers (85)	4 rue du Marché	244 m <sup>2</sup>	Boutiques	169 358 €	CDS
nov.-16	Nevers (58)	14 place Guy Coquille / 84 rue Mitterrand	324 m <sup>2</sup>	Boutiques	391 518 €	LA MAISON D'AMANDINE
nov.-16	Apprieu (38)	40 Rue du Grand Champ	3 434 m <sup>2</sup>	Activités	3 274 600 €	AHLSTROM-MUNKSJÖ SPECIALTIES
déc.-16	Soissons (02)	27 Rue Saint Martin	181 m <sup>2</sup>	Boutiques	334 728 €	Armand Thiery (TOSCANE)
févr.-17	Serris (77)*	8 Rue Michael Faraday - Bâtiment D	2 302 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 307 669 €	SAUR / HENKEL
mars-17	METZ (57)	Rue des Dinandiers - ZAC Sébastopol	3 570 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 753 722 €	JARDILAND
mars-17	CORMONTREUIL (51)	33 Rue des Laps	2 627 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 178 412 €	JARDILAND
mars-17	THILLOIS (Reims) (51)	Les Ormisseaux	3 500 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 974 102 €	JARDILAND
mars-17	JOUY-AUX-ARCHES (57)	Parc Saint Jean - Zone Acti Sud	3 369 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 310 466 €	JARDILAND
mars-17	ESSEY-LES-NANCY (54)	ZAC du Pulnoy	3 225 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 346 862 €	JARDILAND
mars-17	SOISSONS (02)	Parc d'Activités de Cheuvreux	3 029 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 590 022 €	JARDILAND
mars-17	BLESME (Ch.-Thierry) (02)	20 Route Nationale	1 977 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 363 502 €	JARDILAND
juin-17	Longuenesse (62)	Village Commercial de la Mélodie	1 573 m <sup>2</sup>	Boutiques	3 574 650 €	Multilocataires (15 commerces et services)
juin-17	Nîmes (30)*	43 Rue de l'Occitanie	645 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 198 099 €	M MARKET
juil.-17	Fontenay-sous-Bois (94)	7/9/11 Av. du Val de Fontenay	1 398 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 011 655 €	CONFLANDEY INDUSTRIES / VACANT
juil.-17	Montigny-le-Bretonneux (78)	5 avenue des Chaumes	2 653 m <sup>2</sup>	Activités	4 256 875 €	FUJIFILM France
sept.-17	Metz (57)	Eurol plaza Bât A - 1 Rue Claude Chappe	2 442 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 568 631 €	Multilocataires (SOPRA STERIA, OPCO, INGEROP...)

## RAPPORT DE GESTION

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
sept.-17	Marquette-lez-Lille (59)	"Lazaro 3" - Parc de l'Innovation - 181 Rue de Menin	469 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 146 765 €	LESAFFRE INTERNATIONAL
sept.-17	Eragny-sur-Oise (95)	12-17 avenue Rosa Luxembourg	2 811 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 721 467 €	Multilocataires (Weber, SNA Europe, SOCOTEC...)
oct.-17	Maurepas (78)	6 Avenue Louis Pasteur	5 198 m <sup>2</sup>	Activités	5 433 387 €	Multilocataires (Bolloré Logistics, ADMT...)
oct.-17	Saint-Grégoire (Rennes) (35)	2 Rue du Chesnay-Beauregard	994 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 890 300 €	ESPACE SAINT GREGOIRE
oct.-17	Chatou (78)	53 Bd de la République	2 740 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 656 731 €	WILO SALMSON France
nov.-17	Vélizy-Villacoublay (78)	13 Av. Morane Saulnier	2 576 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 920 551 €	VACANT
nov.-17	Ollioules (83)	Av. Jean Monnet / 65 Forum de la Méditerranée	2 900 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 522 928 €	Multilocataires (AKKA, COVEA, THALES, NAVAL GROUP...)
nov.-17	Le Havre (76)	171 Boulevard Amiral Mouchez	4 213 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 423 587 €	ARTELIA HOLDING
déc.-17	Saint Briec (22)	1-3-5 Rue Saint Benoît	1 600 m <sup>2</sup>	Boutiques	2 081 604 €	BASIC FIT II
déc.-17	Chambéry (73)	256 et 272 Rue François Guise	2 300 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 930 614 €	Multilocataires (Eiffage, Socotec, Pôle Emploi, ...)
déc.-17	Saclay (91)	4 Rue René Razel - Bat Cosmos	3 325 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 155 217 €	ARTHESYS / ECOMESURE / NOVASOL
févr.-18	Castelnau d'Estrétefonds (31)	Zone Eurocentre - 6 avenue de la Nauze	8 311 m <sup>2</sup>	Entrepôts	7 612 673 €	ENEDIS
févr.-18	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers - 4 Allée du Carré	2 953 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 842 163 €	Multilocataires (AXANTIS, DELTA PARTNERS, TEMIS, WSI...)
févr.-18	Marseille (13)*	29 rue Saint Ferréol	307 m <sup>2</sup>	Boutiques	2 213 078 €	VACANT
mars-18	Tours (37)	Parc des Deux Lions / 66 Av. Marcel Dassault	2 293 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 321 011 €	ASSYSTEM / TOURS METROPOLE
mars-18	Marquette-lez-Lille (59)	"Lazaro 2" - Parc de l'Innovation - 181 Rue de Ménin	1 846 m <sup>2</sup>	Boutiques	5 143 565 €	WISEO SAS / Cuisinella / BON PRIX
avr.-18	Solesmes (Sablé-sur-Sarthe) (72)	ZAC des Vignes - Rue de la Fouquerie	2 400 m <sup>2</sup>	Activités	1 779 628 €	KALHYGE
avr.-18	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers - 2 Place des Hauts Tilliers / 1 Allée des Bas Tilliers	3 284 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 811 755 €	Multilocataires (CAF / PUB-IMAGES / CDC HABITAT SOCIAL / OSTEOPTHIE F.I...)
mai-18	Toulouse (31)	"Park Avenue II" - 57 avenue du Général de Croutte	4 553 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 837 344 €	Multilocataires (AKKA / CELAD / BERTRANDT / EDF / OSENGO / VALEO ...)
mai-18	Guyancourt (78)	"LES MIROIRS" - 38 Boulevard Paul Cézanne	5 098 m <sup>2</sup>	Bureaux	8 211 880 €	Multilocataires (BIOSYNERGIE / EOWIN / CMI PROSERPOL...)
mai-18	Guyancourt (78)	"PROXIMA 1" - 13 rue Emile et Charles Pathé	3 044 m <sup>2</sup>	Bureaux	8 556 311 €	VACANT
mai-18	Saint Herblain (44)	"ODYSSEUM" - 3 Impasse Charles Trénet	3 138 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 850 236 €	EKSAE / FREE PRO
juin-18	BIOT (06)	Les Arcanes - Bâts B&C / 732-738 Avenue de Roumanille	5 649 m <sup>2</sup>	Bureaux	8 839 840 €	ARM France
juin-18	RENNES (35)	9-11 rue Ferdinand / ZAC Madeleine	915 m <sup>2</sup>	Activités	1 176 957 €	FUMAN / REN ELEC / KITCH'N BOX / ESPACE DES SCIENCES
juin-18	Metz (57)	"FIRST PLAZA" - 92 boulevard de la Solidarité	8 274 m <sup>2</sup>	Bureaux	16 511 400 €	Multilocataires (GENERALI / ALTRAN / ALLIANZ / UNEO / BASIC FIT / CORA / EIFFAGE...)
juin-18	CHAMBRAY-LES-TOURS (37)	5 Avenue du Professeur Philippe Maupas	2 203 m <sup>2</sup>	Retail Park	4 373 261 €	STOKOMANI
juin-18	Nanterre (92)	"Les Hauts de Jardins" / 390-480 Boulevard des Provinces Françaises	713 m <sup>2</sup>	Boutiques	3 042 135 €	BAGUETTE ECLAIR / BOUCHERIE L'ONGLET / BEST WORLD / CHIC'N TEN
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	2 993 m <sup>2</sup>	Retail Park	5 943 773 €	Boulangier
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 465 m <sup>2</sup>	Retail Park	3 258 713 €	Medor & Compagnie / KING JOUET
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 008 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 391 951 €	Cache Cache

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	2 934 m²	Retail Park	6 610 540 €	C&A / Cultura
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 200 m²	Retail Park	2 897 235 €	Besson Chaussures
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 447 m²	Retail Park	3 248 139 €	Etam Lingerie / NATURALIA
juil.-18	Brive-la-Gaillarde (19)*	ZAC du Mazaud - Avenue Pierre Mendès-France	3 179 m²	Retail Park	4 723 875 €	IXINA / INVEST CONVERTERS / PLANETE JEANS / KIABI / RÊVES DU SUD
juil.-18	Vaulx-Milieu (38)	720 rue Le Chatelier	1 847 m²	Bureaux	3 962 007 €	MAXIZOO / MEDARTIS / MAISONS CLAIR LOGIS
juil.-18	Nantes (44)	16 rue Anatole de Monzie	1 601 m²	Boutiques	3 875 000 €	BASIC FIT
juil.-18	Saint Malo (35)	34 rue de la Grassinai	2 692 m²	Boutiques	2 619 900 €	BASIC FIT
août-18	Massy (91)	1 rue Galvani / 135-139 rue de Paris	1 901 m²	Santé et Education	5 110 460 €	FACULTE DES METIERS DE L'ESSONNE
août-18	TOURS (37)*	ZAC des Deux Lions / Avenue Edouard Michelin - Rue Ferdinand de Lesseps	2 664 m²	Bureaux	6 402 821 €	CIBAIL
août-18	Roubaix (59)	120-122 rue de Tourcoing	10 483 m²	Bureaux	13 926 236 €	Multilocataires (Desenfans / CGED / NICODEME / Rexel / CreditSafe...)
sept.-18	Rouen (76)	38 rue de l'Hôpital	56 m²	Boutiques	541 100 €	GK PRIMEUR
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 1-11 rue des Carreaux	7 505 m²	Retail Park	14 998 049 €	Multilocataires (Cash Express / FULL SIZE STORY / Aubert / Kiabi...)
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 5 rue de la Sentelle	2 046 m²	Retail Park	4 772 628 €	Celio / JENNYFER / Sport 2000
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 4 rue de la Sentelle	1 200 m²	Retail Park	2 601 883 €	Poltronsofa
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 13 rue de la Sentelle	1 210 m²	Retail Park	2 517 790 €	La Halle
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 6 rue de la Sentelle	900 m²	Retail Park	2 495 657 €	JULES / Jeans Univers
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 2 rue de la Sentelle	1 365 m²	Retail Park	2 954 369 €	King Jouet
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 10-12 rue des Laps	10 682 m²	Retail Park	24 976 735 €	PILE POELE / Optical Center / Maisons du Monde / INTERSPORT / CULTURA
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 21 rue des Laps	1 800 m²	Retail Park	4 100 417 €	ECO-CUISINE / C&A
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 19 rue des Laps	2 182 m²	Retail Park	4 294 818 €	L'incroyable
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 25 rue des Laps	1 206 m²	Retail Park	2 446 064 €	Memphis Coffee / V&B
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 1 rue des Laps	1 225 m²	Retail Park	2 583 050 €	Besson Chaussures
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 20 rue de la Sentelle	1 200 m²	Retail Park	2 501 955 €	ACTION
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 66 rue du Commerce	596 m²	Retail Park	1 996 817 €	KFC
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 1 rue de la Sentelle	691 m²	Retail Park	985 827 €	MOBALPA / 123 Pare-Brise
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / rue des Alleux	474 m²	Retail Park	1 440 363 €	AFFLELOU / REIMS LITERIE
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 3 rue Jules Romains	1 795 m²	Retail Park	2 094 246 €	PACIFIC PECHE / NOZ
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / rue Jules Romains	4 503 m²	Retail Park	7 509 723 €	Gifi MAG
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 13 rue des Carreaux	690 m²	Retail Park	1 633 959 €	TOTO TISSUS
oct.-18	LIBOURNE (33)	82 rue Gambetta	1 917 m²	Boutiques	2 533 658 €	H&M
oct.-18	ANGERS (49)	30 rue Lenepveu	384 m²	Boutiques	1 788 867 €	UNDIZ
oct.-18	PARIS (75)	282 rue de Vaugirard	90 m²	Boutiques	1 391 181 €	VACANT
oct.-18	CHARLEVILLE-MEZIERES (08)	21-23 rue Pierre Bérégovoy	522 m²	Boutiques	1 352 830 €	JULES
oct.-18	LIMONEST (69)	ZAC Sans Souci / Rue de l'Etang - Bât 3	350 m²	Boutiques	728 028 €	RIU

## RAPPORT DE GESTION

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
oct.-18	LE MANS (72)	19 rue Roger de la Fresnaye / Rue Alfred Sisley	1 497 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 773 555 €	ACTION
oct.-18	LE MANS (72)	11-13 rue Roger de la Fresnaye	962 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 499 554 €	TAKKO FASHION / OPTICAL CENTER
oct.-18	SAINTES (17)	59 rue Victor Hugo	130 m <sup>2</sup>	Boutiques	366 465 €	BIJOU BRIGITTE
oct.-18	SALON-DE-PROVENCE (13)	245 Cours Gimon / 240 rue Lafayette / 7-10 Place Gambetta	586 m <sup>2</sup>	Boutiques	2 241 026 €	MANGO
oct.-18	BARENTIN (76)	31 Bd de Westphalie	1 224 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 108 281 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	BETHUNE (62)	2 rue de la Faïencerie	939 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 483 372 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	CORMONTREUIL (51)	7 rue de la Sentelle	988 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 798 190 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	DOUAI (59)	28 rue de la Mairie / 25 rue de Bellain	1 120 m <sup>2</sup>	Boutiques	591 811 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	EPINAL (88)	2 rue de la Bazaine	2 393 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 080 447 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	LANGUEUX (22)	8 rue Fulgence Bienvenüe	1 117 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 891 626 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	LOMME (59)	130 rue du grand But	1 159 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 026 046 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	LOUVROIL (59)	rue de l'Espérance / Ccial Auchan	1 254 m <sup>2</sup>	Retail Park	307 000 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	MONTVILLIERS (76)	Prairie du Godet - ZAC des 2 Rivières / Ccial de la Lézarde	987 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 455 434 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	SAINT-MARTIN-BOULOGNE (62)	Ccial Auchan / ZAC de l'Inquiétrie	992 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 701 995 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	TOURS (37)	Ccial FUSAPARC / 261-269 AVENUE A. MAGINOT	1 000 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 053 517 €	CARIOCATISS
oct.-18	TOURVILLE-LA-RIVIERE (76)	Ccial Carrefour / 10 rue de l'île Sainte Catherine	890 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 649 965 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	VILLENEUVE D'ASCQ (59)	119 bd de Valmy - 63 rue de la Vague	3 359 m <sup>2</sup>	Retail Park	6 212 018 €	DES MARQUES & VOUS / THAI SQUARE / AFCI
oct.-18	VILLERS-SEMEUSE (08)	Ccial Villiers II - Le Pré des Terres	1 074 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 545 884 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	WITTENHEIM (68)	Ccial Cora - 130 rue de Soultz	975 m <sup>2</sup>	Retail Park	827 837 €	DES MARQUES & VOUS
oct.-18	Saint Priest (69)	333 Cours du 3e Millénaire	3 731 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 433 609 €	EUROGEM
oct.-18	Paris (75)	116 bis rue Saint-Charles	103 m <sup>2</sup>	Boutiques	824 250 €	NEW IN
oct.-18	Maxéville (54)	Rue André Bisiaux	2 375 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 175 485 €	SONEO
nov.-18	NARBONNE (11)*	Domaine de Lacoste - Route de Narbonne-Plage	701 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 612 661 €	Multilocataires (BUFFALO GRILL / ANGE / ATOLL / BOSE...)
déc.-18	NANTES (44)	86 boulevard de la Prairie au Duc	289 m <sup>2</sup>	Boutiques	686 750 €	COMMUNE DE NANTES
déc.-18	NANTES (44)	2 rue de l'Allier / rue de l'Indre	275 m <sup>2</sup>	Santé et Education	492 450 €	CEECCARA
déc.-18	Villeneuve d'Ascq (59)*	Boulevard de Mons / 1 Rue Parmentier	1 100 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 739 750 €	SAVOYE / BELTA
déc.-18	LESQUIN (59)	CRT LESQUIN - 440 rue de la Haie Plouvier	7 243 m <sup>2</sup>	Activités	7 872 141 €	Multilocataires (SKAKO CONCRETE / CLEAR CHANNEL / LEROY MERLIN / POSTALIA...)
déc.-18	MARCQ-EN-BAROEUL (59)	Chemin du Verseau	11 945 m <sup>2</sup>	Bureaux	23 138 740 €	PROMOD
févr.-19	METZ (57)	ZAC de l'Amphithéâtre, rue des Messageries	1 953 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 599 933 €	CPAM / LA POSTE / CENTRE LASER MEDICAL OUEST
mars-19	MEYLAN (38)*	1bis-2 Chemin du Pré Carré	939 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 546 810 €	DOLPHIN DESIGN
mars-19	Colombes (92)	50bis-56-58 avenue Jean Jaurès	6 816 m <sup>2</sup>	Bureaux	15 576 300 €	Multilocataires (OMEXOM / Altares D&B / Canon / AMALRIC...)
mars-19	Marseille (13)*	335 rue Rabelais	1 662 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 959 838 €	NXO FRANCE / DHL
mars-19	Nancy (54)	96 boulevard d'Austrasie / Rue des 5 Piquets	3 346 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 896 511 €	Multilocataires (CRIT Intérim / LCR / CABS / MATMUT / AXA...)
avr.-19	Saint-Herblain (44)	Parc de l'Angevinière Bât A - 15 bd Marcel Paul / Allée de Bagatelle	837 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 170 941 €	Multilocataires (CID Bois / HAFFNER ENERGY / SOTEN / DIRPJJ)



Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
avr.-19	Orvault (44)	ZAC de la Pentecôte / Actipark Bât B / 7-9-11 rue Jean Rouxel	815 m²	Activités	735 125 €	EURO-TECHNO-COM / PROCONNECT
avr.-19	La Roche-sur-Yon (85)	Impasse Philippe Lebon / Rue Gay-Lussac	2 219 m²	Retail Park	5 067 900 €	WHO'S BACK / VIB'S
avr.-19	Vaux-le-Pénil (77)	9 rue de la Plaine de la Croix Besnard / ZAC de la Croix Besnard	5 170 m²	Retail Park	7 262 601 €	FOUSSIER / METRO / REXEL / ROLESCO / Houdan Cuisines
avr.-19	BOURGES (18)	24 avenue des Prés le Roi	1 070 m²	Retail Park	1 537 552 €	VACANT
avr.-19	LA HAYE-DU-PUITS (50)	5 rue des Hauts Vents	1 033 m²	Retail Park	960 198 €	ACTION
juin-19	BEZONS (95)*	1-3 Rue Julius et Ethel Rosenberg	10 546 m²	Bureaux	47 482 609 €	Multilocataires (NIELSEN / Regus / La Mie Caline / CONSUL' TECH ...)
juin-19	AIX-EN-PROVENCE (13)*	730 rue René Descartes - Parc de la Duranne	3 015 m²	Bureaux	5 440 225 €	Multilocataires (SPIE / TEAM-IT / ORACLE / SOGEDEV / COFADIS / CGI FRANCE...)
juin-19	LA VILLE AUX DAMES (37)	1971 Routes des 4 Sous	1 143 m²	Retail Park	1 595 185 €	ALDI
juil.-19	SAINT HERBLAIN (44)*	Zone Atlantis / 17-21 Place Magellan	1 370 m²	Bureaux	3 061 464 €	Multilocataires (New Ouest / Optical Center / PRECOM / FORMA-PRO HYGIENE & SECURITE)
juil.-19	LA CHAPELLE SUR ERDRE (44)*	LE SELVE - 10 rue de Saintonge / Rue de l'Europe	1 094 m²	Bureaux	2 493 942 €	Multilocataires (ISOCEL / VILLE DE LA CHAPELLE SUR ERDRE / QOS TELECOM...)
juil.-19	CRESPIN (59)	Parc Transavenir - Rue Entre deux Bois	16 859 m²	Activités	8 827 645 €	BARAT SOFANOR / HIOLLE TECHNOLOGIES
juil.-19	NARBONNE (11)	9000 Chemin des Tuileries	1 017 m²	Retail Park	1 405 821 €	ALSIMA NARBONNE
juil.-19	SCHILTIGHEIM (67)*	Espace Euro. de l'Entreprise / 1, avenue de l'Europe	7 290 m²	Bureaux	11 935 433 €	Multilocataires (ORANGE / EGIS / MUTA SANTE / MGEN / SFEIR / CREDIT AGRICOLE...)
juil.-19	SAINT JEAN DE THOUARS (79)	45 route de Parthenay	1 221 m²	Retail Park	1 409 938 €	ALDI
juil.-19	VILLEPINTE (93)	9 rue des Trois Sœurs / ZAC Paris Nord 2	12 944 m²	Bureaux	19 509 628 €	Multilocataires (FERAG / Buhler Haguenau / CFPE / NGE Génie Civil)
sept.-19	TOURS (37)	35-39 rue Edouard Vaillant	3 340 m²	Bureaux	9 124 237 €	Multilocataires (Ministère de la Justice / Bouygues Immobilier / CHRU TOURS / APEC...)
sept.-19	CHÂTEAUROUX (36)	27 rue Victor Hugo	593 m²	Boutiques	979 860 €	Monoprix Maison
oct.-19	JAUX (60)	ZAC du Camp du Roy - 102 av. Jean Moulin / 98 av. des Métiers	4 766 m²	Retail Park	10 192 883 €	DECATHLON / MAXIZOO / NATUREO / PITAYA
oct.-19	SECLIN (59)*	ZAC de l'Épinette - UNEXPO / 52 rue de l'Industrie	1 703 m²	Retail Park	2 734 941 €	STOKOMANI / Beers & Co
oct.-19	SCHILTIGHEIM (67)	Espace Euro. de l'Entreprise / 16 av. de l'Europe	8 758 m²	Bureaux	18 092 877 €	Multilocataires (POLE EMPLOI / ECOLE SUPERIEURE DE LA BANQUE / REGUS / ENGIE...)
oct.-19	CARQUEFOU (44)*	ZAC de la Fleuriaye 2 - 9 rue Thompas Edison	824 m²	Bureaux	1 843 316 €	UGI ENERGIE / COMPASS GROUPE
oct.-19	AULNOY LEZ VALENCIENNES (59)	Parc d'Activités Jules Mousseron / 30 Chemin des Bourgeois	4 662 m²	Retail Park	9 863 199 €	INTERSPORT / ACTION / MAXIZOO / RONCQ OPTIQUE / SHAKIR
nov.-19	ROUBAIX (59)*	106 quai de Boulogne	5 873 m²	Bureaux	13 192 581 €	Multilocataires (ADIM / LA MAISON BLEUE / ADECCO / PLATO GROUP...)
nov.-19	MULHOUSE (68)	ZAC Mulhouse Gare / 28 rue Carl Hack	6 031 m²	Bureaux	12 945 851 €	CIC / VEOLIA / WÄRTSILÄ / ALAJI
nov.-19	MONTREDON-DES-CORBIERES (11)*	ZAC Le Castellat / 205 rue Pech Redon	2 314 m²	Activités	2 880 000 €	CHRONOPOST
nov.-19	NEUVILLE SUR SARTHE (72)*	Lieudit "Chapeau"	6 920 m²	Activités	6 651 000 €	CHRONOPOST

## RAPPORT DE GESTION

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
nov.-19	SAINT GEORGES DES COTEAUX (17)*	Lieudit "Les Coudrières"	3 348 m <sup>2</sup>	Activités	3 438 000 €	CHRONOPOST
nov.-19	TREGUEUX (22)*	ZAC des Châtelets / 6 rue Sébastienne Guyot	2 470 m <sup>2</sup>	Activités	2 511 000 €	CHRONOPOST
nov.-19	VILLEPINTE (93)	40 av. des Nations - Allée des Impressionnistes / ZAC Paris Nord 2	9 457 m <sup>2</sup>	Bureaux	20 361 451 €	Multilocataires (DDFIP / MS MOTOR SERVICE / PARIS TERRES D'ENVOL / LAVAZZA...)
déc.-19	VOISINS LE BRETONNEUX (78)*	Parc d'Affaires Val St Quentin / Bâtiment D / 2 rue René Caudron	1 489 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 187 096 €	XILINX / OREGÉ / ZOLL MEDICAL
déc.-19	TOURS (37)	45 rue védrines	9 331 m <sup>2</sup>	Retail Park	6 876 200 €	JARDILAND
déc.-19	JOUE-LES-TOURS (37)	9 rue Gutenberg	11 092 m <sup>2</sup>	Retail Park	5 238 555 €	JARDILAND
déc.-19	NANCY (54)*	20 Bd de la Mothe	3 553 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 256 814 €	Multilocataires (MINISTERE DE LA JUSTICE / UFF / MAIF / RANDSTAD...)
déc.-19	MONTPELLIER (34)	Parc d'Activités Garosud / 256 rue du Commandant Massoud	1 572 m <sup>2</sup>	Activités	1 755 242 €	ROUZES MEDITERRANEE / ITALVIBRAS
déc.-19	MONTPELLIER (34)	Parc Euromédecine / 59 avenue de Fès	5 276 m <sup>2</sup>	Santé et Education	8 310 000 €	Multilocataires (APSH 34 / ANPAA 34 / EDUSERVICES...)
déc.-19	MONTPELLIER (34)	ZAC de Malbosc / 128 avenue de Fès	4 501 m <sup>2</sup>	Bureaux	8 171 063 €	Multilocataires (SCE / EDUSERVICES / CDC HABITAT / PREMAVALS...)
déc.-19	REIMS (51)*	2 rue Saint Charles	9 645 m <sup>2</sup>	Bureaux	19 140 628 €	ENEDIS
déc.-19	ROUBAIX (59)	162 Boulevard de Fourmies	9 632 m <sup>2</sup>	Bureaux	14 947 400 €	OKAIDI
déc.-19	SAINT-JEAN-DE-LUZ (64)	162 rue Belharrà	16 147 m <sup>2</sup>	Bureaux	27 834 081 €	BOARDRIDERS
déc.-19	PUILBOREAU (17)	ZAC de Beaulieu - 27 rue du 18 Juin	1 088 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 894 058 €	ACTION
déc.-19	PUILBOREAU (17)	ZAC de Beaulieu Ouest - 4 rue de Belgique	3 368 m <sup>2</sup>	Retail Park	6 412 332 €	Gifi
janv.-20 (1)	SECLIN (59)	ZI de Lille-Seclin / 2 rue Marcel Dassault (SECLIN) - 23 rue de la Pointe (NOYELLES-LES-SECLIN)	30 978 m <sup>2</sup>	Bureaux	57 200 000€	WORLDLINE
févr.-20	MONTPELLIER (34)	474 Allée Henri II de Montmorency / 455 Boulevard d'Antigone	4 523 m <sup>2</sup>	Bureaux	8 267 893 €	Multilocataires (NTT CLOUD COUMMUNICATIONS / DIRPJJ SUD / RADIO FRANCE / AFPA...)
févr.-20	AIX-EN-PROVENCE (13)	2 place Victor Schoelcher	1 788 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 996 391 €	MINISTERE DE L'EDUCATION NATIONALE
févr.-20	MONTPELLIER (34)	500 avenue des Etats du Languedoc / 41 bis et 43 rue du Pont Juvénal	2 856 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 869 818 €	CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
mars-20	CHALON-SUR-SAÔNE (71)	15 place de Beaune / 6-14 rue Carnot / rue des Chargeurs / 14A et 20 place Général de Gaulle	4 572 m <sup>2</sup>	Boutiques	5 222 566 €	MONOPRIX
mars-20	SAINT-JEAN-DE-LUZ (64)	102 rue Gambetta / 61 boulevard Victor Hugo / 2 rue de l'Agent Fauthous	2 730 m <sup>2</sup>	Boutiques	2 576 892 €	MONOPRIX
mars-20	HERBLAY (95)*	ZAC de la Patte d'Oie / 174 Boulevard du Havre	572 m <sup>2</sup>	Retail Park	3 634 475 €	CELIO / JENNYFER / PROMOD
avr.-20	LESQUIN (59)*	« Parc Vendôme » / Rue du Pic au Vent - Allée de l'Innovation	17 267 m <sup>2</sup>	Activités	28 554 144 €	Multilocataires env. 30 baux (EQIOM / TESLA / AXIMA / EIFFAGE / SCHNEIDER / SPIE ...)
avr.-20	COULOMMIERS (77)	ZAC de la Prairie Saint-Pierre / 50, rue de l'Orgeval	9 473 m <sup>2</sup>	Retail Park	14 257 000 €	Multilocataires (INTERSPORT / JYSK / BLACKSTORE / MAXIZOO / STOKOMANI / CHAUSSEA ...)
mai-20	NANTERRE (92)*	83-85 RUE HENRI BARBUSSE	10 055 m <sup>2</sup>	Bureaux	78 792 537 €	VCF HABITAT IDF
mai-20	NOISY-LE-GRAND (93)	6 avenue Montaigne	13 071 m <sup>2</sup>	Bureaux	29 195 362 €	RATP / WILLIS TOWERS WATSON
juin-20	PEROLS (34)*	Parc de l'Aéroport / ZAC Grande Acte 1 / 300 IMPASSE JOHN LOCKE	1 888 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 340 942 €	POLE EMPLOI

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
juin.-20	CESSON-SEVIGNE (35)	85 rue de Rennes	450 m²	Bureaux	905 448 €	VACANT / AKNIN
juil.-20	MULHOUSE (68)*	20 rue de Chemnitz	1 983 m²	Bureaux	2 963 645 €	Multilocataires (ADECCO / SECURITAS / NC NUMERICABLE / ACCENTURE...)
sept.-20	GRANVILLE (50)*	Chemin de Mitou - Lieu-dit Le Clos Congrès	365 m²	Retail Park	1 157 828 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	RENNES (35)*	7 avenue Charles Tillon	1 480 m²	Bureaux	3 489 974 €	IN EXTENSO / FORMA PRIV / SOCIETE GENERALE...
sept.-20	BAILLY- ROMAINVILLIERS (77)*	5 boulevard des Artisans	353 m²	Retail Park	1 229 722 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	CERNAY (68)*	2 Rue de Normandie, ZAC de la Croisière	353 m²	Retail Park	1 148 842 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	CHOISEY (39)*	Chemin des Bauvrettes - Lieu-dit Les Prairierottes	477 m²	Retail Park	2 068 419 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	DOMMARTIN-LES- TOUL (54)*	Rue de la Haye Plaisante - ZAC Jeanne d'Arc	352 m²	Retail Park	1 283 643 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	EPINAY SUR SEINE (93)*	22-26 avenue Joffre	459 m²	Retail Park	950 115 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	SAINTE-EGREVE (38)*	3 Rue des Platanes, ZAC VENCE ECO-PARC	422 m²	Retail Park	1 706 020 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	LA FLECHE (72)*	3 Allée des Futreaux - Lieu-dit La Monnerie	341 m²	Retail Park	1 356 917 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	LOUDEAC (22)*	17 Rue Honoré Michard	314 m²	Retail Park	998 122 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	NOYON (60)*	Av. des Frères Lumières - Lieu-dit La Haie Juda	323 m²	Retail Park	998 122 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	RIVESALTES (66)*	Rue Marc Allégret - ZAC Cap Roussilon Littoral	426 m²	Retail Park	1 107 222 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	BARENTIN (76)*	343 rue Alexandre Dumas Fils	377 m²	Retail Park	1 265 669 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	SAINTE-QUENTIN (02)*	Avenue Archimède - ZAC du Bois de la Chocque	496 m²	Retail Park	1 758 425 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	TARNOS (40)*	56 boulevard Jacques Duclos	454 m²	Retail Park	1 154 398 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	PORTES-LES-VALENCE (26)*	Rue du Maréchal De Lattre De Tassigny	343 m²	Retail Park	1 117 720 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	CHAPONNAY (69)*	375 rue Juliette Récamier	5 038 m²	Bureaux	13 284 434 €	PROSOL GESTION (GRAND FRAIS)
sept.-20	TOULOUSE (31)*	3 avenue Hubert Curien	38 568 m²	Santé et Education	60 372 538 €	PIERRE FABRE
oct.-20	CAEN (14)	1 rue du Recteur Dauré	7 843 m²	Bureaux	11 844 211 €	DREAL / Autorité de Sûreté Nucléaire
nov.-20	NANCY (54)*	44 boulevard de la Mothe / ZAC Austrasie	7 143 m²	Bureaux	21 652 773 €	COLAS / BOUYGUES BÂTIMENT
nov.-20	MARCO-EN-BAROEUL (59)	Business Park / 87 Rue du Molinel / Bâtiment L-M	2 836 m²	Bureaux	7 521 993 €	CYBEX / HELPLINE / LAMIE MUTUELLE
nov.-20	RENNES (35)	99 Mail François Mitterrand	349 m²	Boutiques	1 088 400 €	MAIL 99
nov.-20	CAUDAN (56)	1100 rue Pierre Landais - Z.A. de Locmaria	1 309 m²	Bureaux	2 113 205 €	GRDF SA
nov.-20	VITROLLES (13)	16 Boulevard Pythagore / ZAC Couperigne	1 524 m²	Bureaux	4 365 386 €	UMLAUT / APSIDE
nov.-20	VITROLLES (13)*	14 Boulevard Pythagore / ZAC Couperigne	1 020 m²	Bureaux	2 837 625 €	STUDIA
déc.-20	NARBONNE (11)*	25 rue Alfred Chauchard	3 763 m²	Retail Park	6 825 804 €	B&M / INTERSPORT / BLEU LIBELLULE / Afflelou
déc.-20	IVRY-SUR-SEINE (94)	Immeuble YURI / 49-53, boulevard du Colonel Fabien / ZAC Ivry Confluences	3 728 m²	Bureaux	16 421 000 €	WALTER
déc.-20	MONTPELLIER (34)*	270-300 Rue Nina Simone / 379 RUE DE LA CAVALADE	3 874 m²	Bureaux	11 253 695 €	EDF / BRASSART MONTPELLIER / WAAPI / IP FORMATION
déc.-20	FONTAINE-LES-DIJON (21)*	3 rue Georges Bourgoin	3 810 m²	Retail Park	5 705 456 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	SAINTE-JEAN-DE- SOUDAIN (38)*	510 route de la Bourbe	2 590 m²	Retail Park	3 876 893 €	LA BOITE A OUTILS

## RAPPORT DE GESTION

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
déc.-20	LE PONT DE BEAUVOISIN (73)*	RN 6 / ZI La Baronnie	1 994 m <sup>2</sup>	Retail Park	3 146 595 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	SAINT JEAN DE MAURIENNE (73)*	Lieudit Combe Paillarde / ZI du Parquet	2 008 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 975 290 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	MARGENCEL (74)*	17 route du Champ Courbe	1 107 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 614 332 €	SAMSE
déc.-20	LE PONT DE BEAUVOISIN (73)*	5521F / ZI La Baronnie	991 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 136 799 €	SAMSE
déc.-20	DIJON (21)*	22 Rue de Mayence	2 732 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 569 569 €	DORAS
déc.-20	BEAUNE (21)*	476 Rue André-Marie Ampère / ZAC La Porte de Beaune	1 908 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 398 264 €	DORAS
déc.-20	CHAMPS-SUR-MARNE (77)	Immeuble SERENIS / Bd Archimède - Bd Copernic / ZAC de la Haute Maison	3 906 m <sup>2</sup>	Bureaux	16 548 243 €	BUREAU VERITAS
janv.-21	MONTPELLIER (34)	Avenue de Maurin - Rue Elisabeth Eberhardt / ZAC Nouveau St Roch	3 313 m <sup>2</sup>	Bureaux	10 245 023 €	FLEXO
janv.-21	GENTILLY (94)	46-50 rue Auguste Blanqui	1 442 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 147 470 €	GSF ATLAS / CDC HABITAT SOCIAL
févr.-21	ORVAULT (44)	16 rue de la Garenne	220 m <sup>2</sup>	Activités	263 515 €	BELFOR France
avr.-21	BAGNEUX (92)	ZAC Ecoquartier Victor Hugo / 36-38 avenue Henri Barbusse	3 601 m <sup>2</sup>	Boutiques	10 673 138 €	Auchan Supermarché
avr.-21 (2)	Gréoux-les-Bains (04)	Verdon Parc / lieudit « La Paludette »	564 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	11 598 265 €	Verdon Parc
avr.-21 (2)	Biscarosse (40)	Mayotte Vacances / 368 Chemin des Roseaux	1 736 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	13 117 119 €	Mayotte Vacances Camping Village
avr.-21 (2)	Torreilles (66)	Les Dunes / voie de Barcelone	652 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	11 789 833 €	Le Relais de Toraille Plage
avr.-21 (2)	La Tranche-sur-Mer (85)	Les Almadies / lieudit « Les Blanchaines » et « La Charrière de Bandes »	826 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	3 665 731 €	VS Camping France
avr.-21 (2)	Trégunc (29)	La Pommeraie de l'Océan / Lieudit Kerdalidec - Saint Philibert	587 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	3 224 515 €	Camping de la Pommeraie
avr.-21 (2)	Les Mathes (17)	La Pinède / La Palmyre - Lieudit "La Fouasse"	732 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	9 542 916 €	AMAT
avr.-21 (2)	Carnac (56)	La Grande Métairie / Route des Alignements de Kermario	1 338 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	9 179 609 €	La Grande Métairie de Carnac
avr.-21 (2)	Sarlat-la-Canéda / Vitrac (24)	Soleil Plage / lieudit « Le Sal »	1 185 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	6 646 192 €	AMAC
avr.-21 (2)	Fréjus - Saint-Aygulf (83)	La Plage d'Argens / lieudit les Esclamandes	541 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	8 002 441 €	Camping La Plage d'Argens
juin-21	BOBIGNY (93)	15 Promenade Jean Rostand / 8 rue Claude Bernard	15 627 m <sup>2</sup>	Bureaux	63 175 725 €	Multilocataires (Education Nationale / OFII / CIC / France Télévision ...)
juil.-21	GUIPAVAS (29)*	Lieudit « Lavallot » - 325 rue Andrée Chédid	1 513 m <sup>2</sup>	Entrepôts	1 017 425 €	IDEA LOGISTIQUE
sept.-21	MOUGINS (06)*	790 Av. du Docteur Maurice Donat	11 059 m <sup>2</sup>	Bureaux	29 757 889 €	Multilocataires (BIDCO EMERA / ORANGE / HUAWEI / HP...)
sept.-21	SAINT-OUEN (93)	Immeuble OMEGA - 48 rue Albert Dalhenne	16 781 m <sup>2</sup>	Bureaux	137 280 449 €	ALSTOM
sept.-21	NOGENT-SUR-OISE (60)*	279 Rue Jean Monnet	1 744 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 378 484 €	STOKOMANI
sept.-21	SAINT-OUEN-L'AUMÔNE (95)*	ZI "LES EPLUCHES" / 1 RUE DES PREAUX	1 910 m <sup>2</sup>	Retail Park	3 106 899 €	STOKOMANI
sept.-21	VERT-SAINT-DENIS (77)*	Lieu-dit "La Fontaine Ronde" - RN 6	1 403 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 476 642 €	STOKOMANI

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
sept.-21	LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN (72)*	43 RUE LOUIS DELAGE	1 462 m²	Retail Park	2 441 914 €	STOKOMANI
oct.-21	VILLENEUVE D'ASCQ (59)*	228 rue Jean Jaurès	3 048 m²	Bureaux	7 909 354 €	SARETEC / GOOD SPACE Company
oct.-21	HENIN-BEAUMONT (62)*	Avenue du Bord des Eaux	4 053 m²	Retail Park	9 498 957 €	Intersport
oct.-21	BEAUVAIS (60)*	Lieudit "La Marette" / Rue Jacques Goddet	2 822 m²	Retail Park	5 893 344 €	Intersport
oct.-21	HAUTMONT (59)*	Boulevard John Cockerill - rue Jules Gallois	2 879 m²	Retail Park	4 747 516 €	Intersport
oct.-21	DENAIN (59)*	1-3, rue Pierre Beriot	1 212 m²	Retail Park	1 975 050 €	Intersport
oct.-21	HAZEBROUCK (59)*	Rue de l'Epeule / Rue du Milieu	1 450 m²	Retail Park	2 259 450 €	Intersport
oct.-21	FOURMIES (59)*	Rue du général Raymond Chomel	1 774 m²	Retail Park	2 867 451 €	Intersport
nov.-21	FAMARS (59)*	148 rue George Stephenson - ZAC Transalley - NOVAE Bâtiment A	1 251 m²	Bureaux	2 585 750 €	Multilocataires (GSF / Ecole HOMNEO / OPCO EP / VALLOUREC)
déc.-21	MAUREPAS (78)	37 rue de Chevreuse	2 656 m²	Bureaux	7 406 850 €	ENEDIS
déc.-21	LE MANS (72)*	62 AVENUE PIERRE PIFFAULT / 9 BOULEVARD PIERRE LEFAUCHEUX	8 899 m²	Activités	8 599 799 €	Multilocataires (COMECA / MABEO / SARETEC / WÜRTH...)
déc.-21	LES MUREAUX (78)	2 rue Descartes	4 212 m²	Retail Park	6 103 500 €	Champion Entreprises
déc.-21	QUIMPER (29)	32 RUE KEREON	154 m²	Boutiques	837 920 €	PIMKIE
déc.-21	SAINT-QUENTIN (02)	17 RUE DE LA SELLERIE	216 m²	Boutiques	145 273 €	PIMKIE
déc.-21	LIMOGES (87)	15 RUE DU CLOCHER	275 m²	Boutiques	282 334 €	PIMKIE
déc.-21	LIBOURNE (33)*	13 Avenue de la Ballastière	2 045 m²	Retail Park	3 011 616 €	POINT P
déc.-21	VALBONNE (06)	80 route des Lucioles / Les Espaces de Sophia Bâts C et D	3 065 m²	Bureaux	7 650 891 €	KINAXIA / LUXOTTICA
janv.-22	PIERRY (EPERNAY) (51)*	PARC LES FORGES - 9001 AVENUE DU SACRE CŒUR	3 050 m²	Retail Park	5 344 765 €	Multilocataires (BUFFALO GRILL / GRANDVISION / GRAND FRAIS / CHAUSSEA...)
janv.-22	CHATEAUDUN (28)	7 RUE DES SAXIFRAGES	352 m²	Retail Park	1 400 881 €	BUFFALO GRILL
janv.-22	NEVERS (VARENNES-VAUZELLES) (58)	116 Rue Henri Bouquillard	540 m²	Retail Park	2 441 301 €	BUFFALO GRILL
févr.-22	ALBI (LE SEQUESTRE) (81)	1 Avenue des Marranes, lieudit "Labaute"	483 m²	Retail Park	1 386 946 €	BUFFALO GRILL
mars-22	CLERMONT-FERRAND (63)	101 Boulevard Gustave Flaubert	667 m²	Retail Park	1 979 410 €	BUFFALO GRILL
avr.-22	SURESNES (92)*	22 QUAI GALLIENI / 2 RUE DU BAC / 1 RUE DU PORT AUX VINS	9 123 m²	Bureaux	46 504 129 €	Multilocataires (DATANEO / QIRINESS / EUROPROPULSION / LEXMARK INTERNATIONAL...)
juin-22	MILLAU (12)	150 BOULEVARD GEORGES BRASSENS / LIEU-DIT CAP DU CRES	8 735 m²	Retail Park	13 607 454 €	Intermarché
juin-22	SALON DE PROVENCE (13)	576 AVENUE DU 22 AOUT 1944	8 966 m²	Retail Park	20 912 146 €	Intermarché
juin-22	BESANCON (25)	6 RUE RENE CHAR	649 m²	Retail Park	3 261 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BOURGOIN-JALLIEU (38)	3 IMPASSE LEON SERPOLLET / ZAC DE LA MALUDIÈRE	668 m²	Retail Park	2 342 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CAMBRAI (59)	1 AVENUE FRANCOIS MITTERRAND / ZI CANTIMPRE	646 m²	Retail Park	1 830 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CHALON-SUR-SAÔNE (71)	RUE DES POILUS D'ORIENT / AVENUE DES MOIROTS	627 m²	Retail Park	2 098 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CHARLEVILLE-MEZIERES (08)	LIEUDIT LE MOULIN BLANC	783 m²	Retail Park	2 750 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CHARTRES (BARJOUVILLE) (28)	37 RUE DES PIERRES MISSIGAULT	523 m²	Retail Park	2 286 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	DREUX (VERNOUILLET) (28)	44 ROUTE CHARTRES	736 m²	Retail Park	1 574 850 €	BUFFALO GRILL

## RAPPORT DE GESTION

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
juin-22	MÂCON (SANCE) (71)	34 RUE DU 19 MARS 1962	548 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 542 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	MARENNES D'OLERON (BOURCEFRANC-LE-CHAPUS) (17)	ZA DU RIVEAU II / LIEUDIT FIEF MADAME	371 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 247 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	METZ (JOUY-AUX-ARCHES) (57)	PARC SAINT JEAN RN57	612 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 636 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	MONTLUCON (03)	QUAI FERREY 2&4	626 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 618 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	ESSEY-LEZ-NANCY (54)	113 AVENUE DU 69E REGIMENT D'INFANTERIE	594 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 347 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	NANTES (SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE) (44)	100 ROUTE DE PARIS	544 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 067 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	NOGENT-LE-ROTHOU (28)	RUE DE LA BRUYERE / LIEUDIT LE PRESOIR	374 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 006 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	ROUEN (BOIS-GUILLAUME) (76)	280 RUE JEAN MERMOZ	616 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 193 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	TROYES (SAINT-PARRES-AUX-TERTRES) (10)	4 RUE DES MAGNOLIAS / ZAC DE SAINT PARRES AUX TERTRES	496 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 419 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BOURG-LES-VALENCE (26)	40 RUE DU TOEUR	536 m <sup>2</sup>	Retail Park	884 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	VANNES (PLOEREN) (56)	RUE TROUFFREAU	645 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 164 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BOURG-EN-BRESSE (VIRIAT) (01)	893 ROUTE DE PARIS / LIEUDIT LES VANEYS	571 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 653 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CARVIN (62)	CHEMIN DES POSTES / ZC DES PORTES DE CAREMBAULT	377 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 830 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	LIEVIN (62)	9028 RUE JULIEN DEVOCELLE / ZAC DE LA FRICHE SABES	536 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 472 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	VILLEUBANNE (69)	133 BD DE LA BATAILLE DE STALINGRAD	4 695 m <sup>2</sup>	Bureaux	16 903 592 €	SNCF
juin-22	LE MANS (72)	4 ALLEE DES GEMEAUX / 5 BOULEVARD MARIE ET ALEXANDRE OYON	5 834 m <sup>2</sup>	Bureaux	10 979 610 €	SNCF
juin-22	RENNES (35)	1 RUE NICOLAS JOSEPH CUGNOT / PARC D'ACTIVITES LES CHEVRONS	3 655 m <sup>2</sup>	Activités	11 151 824 €	CAILABS
juin-22	LILLE (59)	200 Cours Jean-François Cail - Bât 2 / Boulevard de l'Usine	1 235 m <sup>2</sup>	Santé et Education	2 726 478 €	ESDAC IPSAA
juin-22	ARRAS (62)	46 AVENUE WINSTON CHURCHILL	536 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 603 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	AVRAINVILLE (91)	13 ROUTE NATIONALE 20	769 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 795 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BEAUVAIS (TILLE) (60)	RUE ANTONIO DE HOJAS / RUE MARCEL DASSAULT	542 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 691 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BETHUNE - BRUAY-LA-BUISSIÈRE (62)	LIEUDIT LE CHAUFOR / 1650 RUE DE LA LIBERATION	613 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 654 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	SAINT-MARTIN-BOULOGNE (62)	3 RUE DE LA PLAINE SAINT MARTIN	861 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 854 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CALAIS (62)	ROUTE DE BOULOGNE / 205 AVENUE ROGER SALENGRO	645 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 042 150 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CHALONS-EN-CHAMPAGNE (SAINT-MEMMIE) (51)	6 AVENUE MERCURIA	554 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 174 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	COMPIEGNE (60)	4 AVENUE MARCELIN BERTHELOT	643 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 742 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	EPINAL (88)	42 ROUTE DE JEUXEY	653 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 733 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	EVREUX (27)	BOULEVARD DU 14 JUILLET	538 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 561 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	FORBACH (MORSBACH) (57)	5416 CARREFOUR DE L'EUROPE	552 m <sup>2</sup>	Retail Park	903 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	LA ROCHELLE (ANGOULEMS-SUR-MER) (17)	LES CADELIS EST	564 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 487 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	LAON (02)	3 RUE NICOLAS APPERT	512 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 427 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	LE MANS (SAINT-SATURNIN) (72)	10 RUE DES PETITES MARNIERES	648 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 106 850 €	BUFFALO GRILL

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
juin-22	MONTPELLIER (SAINT-JEAN-DE-VEDAS) (34)	RUE ROBERT SCHUMAN	550 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 922 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	NANCY (FROUARD) (54)	6 RUE DE NERBEVAUX	638 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 607 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	QUIMPER (29)	3 ALLEE LOUIS JOUVET	552 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 305 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	REIMS (TINQUEUX) (51)	2 PLACE DU GENERAL DE GAULLE / RUE PASTEUR	565 m <sup>2</sup>	Retail Park	863 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	RENNES (CESSON-SEVIGNE) (35)	LIEUDIT LA JUSTICE / ROUTE DE DOMLOUP	490 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 684 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	RENNES (LA MEZIERE) (35)	LIEUDIT LA QUEUE DU LOUP / ZAC DE CAP MALO	534 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 935 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	SAINT ETIENNE (LA GRAND CROIX) (42)	361 RUE DE LA PERONNIERE / LIEUDIT CHAVILLON	596 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 010 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	SAINT-LÔ (50)	71 BOULEVARD DE STRASBOURG	546 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 836 780 €	BUFFALO GRILL
juin-22	SAINT-OMER (LONGUENESSE) (62)	12 ALLEE DES BRUYERES	600 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 040 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	STRASBOURG (FEGERSHEIM) (67)	6 RUE DU COMMERCE	554 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 357 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	STRASBOURG (VENDENHEIM) (67)	15 A RUE DE L'INDUSTRIE / ROUTE DE STRASBOURG	633 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 163 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	TOURS (37)	253 AVENUE ANDRE MAGINOT / LOTISSEMENT RAOUL FOLLEREAU - RN 10	504 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 350 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CHAMBRAY-LES-TOURS (37)	93 GRAND SUD AVENUE - RN 10	576 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 675 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	GIEN (45)	LIEUDIT LE GRAND BUISSON SUD	419 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 163 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22 (3)	MONDEVILLE (14)	C.cial Mondevillage / Zac de l'Etoile / rue Henry Spriet	11 855 m <sup>2</sup>	Retail Park	27 648 113 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (28 enseignes)
juin-22 (3)	MONT-SAINT-AIGNAN (76)	ZAC de la Vatine	1 266 m <sup>2</sup>	Retail Park	10 711 086 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (37 enseignes)
juin-22 (3)	RAMBOUILLET (78)	Centre commercial du Bel Air, RN 10	1 939 m <sup>2</sup>	Retail Park	4 469 030 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (4 enseignes)
juin-22 (3)	GRENOBLE (MEYLAN) (38)	C.cial Carrefour - 3-8 boulevard des Alpes	647 m <sup>2</sup>	Retail Park	5 909 764 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (12 enseignes)
juin-22 (3)	SAINT-JEAN-DE-VEDAS (34)	C.cial Carrefour - Route de Sète	1 277 m <sup>2</sup>	Retail Park	7 561 287 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (30 enseignes)
juin-22 (3)	SAINT-HERBLAIN (44)	C.cial Carrefour - Boulevard du Massacre	592 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 501 158 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (10 enseignes)
juil.-22	VALENCE (26)	Immeuble VERTUO / 12 AVENUE DES LANGORIES - ZAC du Plateau de Lautagne	2 360 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 207 416 €	IMPLID SERVICES / ROVALTAIN RESEARCH STAPHYT
sept.-22	VANNES (56)	RUE THEOPHRASTE RENAUDOT / ZAC de Kerlann	4 085 m <sup>2</sup>	Retail Park	6 065 110 €	Multilocataires (NETTO / EASY CASH / L'ECRIN D'OR...)
sept.-22	TOURS (37)*	2-14 AVENUE EUGENE GOUIN	5 052 m <sup>2</sup>	Bureaux	10 056 300 €	EDF
oct.-22	ANDILLY (17)	LIEUDIT BEL AIR / Les quatre Quartiers	8 277 m <sup>2</sup>	Retail Park	6 601 500 €	BRICO DEPOT
nov.-22	ARCUEIL (94)	30 Rue de Berthollet	5 867 m <sup>2</sup>	Bureaux	20 309 600 €	Multilocataires (ENEDIS / OTIS...)
nov.-22	SAINT MALO (35)	IMMEUBLE LE CEZEMBRE / 2 IMPASSE DE LA HAUTE FUTAIE	7 678 m <sup>2</sup>	Retail Park	25 684 183 €	Multilocataires com. et bureaux (PROMOD / VERBAUDET / C&A / CHAUSSEA...)
nov.-22	ABBEVILLE (80)	7 Rue du Maréchal Foch / 7 SQUARE BOUCHER DES PERTHES	138 m <sup>2</sup>	Boutiques	270 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	CHAMBERY (73)	318 Avenue du Comte Vert	277 m <sup>2</sup>	Boutiques	650 000 €	MAAF ASSURANCES

## RAPPORT DE GESTION

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
nov.-22	CHATEAURoux (36)	1-7 Rue de l'Amiral Ribout / 4-6-10 PLACE DE LA REPUBLIQUE / 1-5 RUE PORTE AUX GUEDONS	169 m <sup>2</sup>	Boutiques	320 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	LANGRES (52)	64 Rue Diderot	132 m <sup>2</sup>	Boutiques	243 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	LUCON (85)	2 Rue Victor Hugo	168 m <sup>2</sup>	Boutiques	233 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	MORLAIX (29)	15-16 Place Charles de Gaulle	179 m <sup>2</sup>	Boutiques	300 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	OULLINS (69)	3 Passage de la Ville	117 m <sup>2</sup>	Boutiques	210 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	SALLANCHES (74)	692 Avenue de Genève	196 m <sup>2</sup>	Boutiques	340 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	THOUARS (79)	16 Rue du Onze Novembre / 41 BOULEVARD PIERRE CURIE	115 m <sup>2</sup>	Boutiques	160 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE (69)	84, 110, 118 Rue de la Gare / Impasse Revin	275 m <sup>2</sup>	Boutiques	530 000 €	MAAF ASSURANCES
déc.-22	ABBEVILLE (80)	306 RUE DE MENCHECOURT	338 m <sup>2</sup>	Activités	302 159 €	COLAS
déc.-22	AURILLAC (15)	11 AVENUE DU GARRIC	879 m <sup>2</sup>	Activités	689 104 €	COLAS
déc.-22	CHATILLON-SUR-SEINE (21)	24 RUE DE CRAMONT	200 m <sup>2</sup>	Activités	186 529 €	COLAS
déc.-22	COULANGE-LES-NEVERS (58)	4 RUE LOUISE MICHELLE	852 m <sup>2</sup>	Activités	395 078 €	COLAS
déc.-22	DANNEMARIE-SUR-CRETE (25)	LIEUDIT AUX GRANDS CHAMPS	2 489 m <sup>2</sup>	Activités	1 349 234 €	COLAS
déc.-22	HAM (80)	2 RUE BEAUDELAIRE	1 530 m <sup>2</sup>	Activités	1 120 980 €	COLAS
déc.-22	ERSTEIN (67)	6 RUE GEORGES BESSE	680 m <sup>2</sup>	Activités	500 793 €	COLAS
déc.-22	HEILLECOURT (54)	7 ALLEE DES TILLEULS	2 879 m <sup>2</sup>	Activités	4 130 170 €	COLAS
déc.-22	MALAY-LE-GRAND (89)	3 CHEMIN DES GREVES	249 m <sup>2</sup>	Activités	178 653 €	COLAS
déc.-22	MENDE (48)	3 RUE DES ENTREPRENEURS	1 491 m <sup>2</sup>	Activités	930 294 €	COLAS
déc.-22	MARDEUIL (EPERNAY) (51)	3 RUE DES POINCONNIERS	774 m <sup>2</sup>	Activités	400 874 €	COLAS
déc.-22	NOYELLE-SOUS-LENS (62)	50 AVENUE DES ENTREPRISES	1 886 m <sup>2</sup>	Activités	6 253 088 €	COLAS
déc.-22	PFASTATT (68)	35 RUE DE L'ECLUSE	1 211 m <sup>2</sup>	Activités	1 414 435 €	COLAS
déc.-22	REIMS (51)	3 RUE MODESTE GOULET	1 379 m <sup>2</sup>	Activités	2 589 711 €	COLAS
déc.-22	SEDAN (08)	54 ET 80 AVENUE DE LA MARNE	1 594 m <sup>2</sup>	Activités	491 780 €	COLAS
déc.-22	TRITH SAINT LEGER (59)	10 ZONE ARTISANALE " LES POUTRELLES "	904 m <sup>2</sup>	Activités	743 453 €	COLAS
déc.-22	PLOERMEL (56)	PARC D'ACTIVITE DE BROCELIANDE / 21-23 RUE DES HULOUX	3 104 m <sup>2</sup>	Retail Park	4 470 000 €	Multilocataire (ACTION / BLUEBOX / DARTY / TAKKO FASHION)
déc.-22	SAINTE HERBLAIN (44)	PARC ATLANTIS / 3 RUE VICTOR SHOELCHER / BAT E&F	9 858 m <sup>2</sup>	Bureaux	22 423 030 €	KEREIS France
déc.-22	LONGVIC (21)	14 RUE DE L'INGENIEUR BERTIN	8 330 m <sup>2</sup>	Activités	9 392 580 €	Multilocataires (FEDEX / OTIS...)
déc.-22	AMIENS (80)	60 RUE DE LA CROIX DE PIERRE	2 783 m <sup>2</sup>	Activités	5 910 408 €	COLAS
déc.-22	ANOULD (88)	2274 RUE DE SAINT DIE	1 269 m <sup>2</sup>	Activités	577 330 €	COLAS
déc.-22	APPOIGNY (89)	48 CHEMIN DES RUELLES	1 291 m <sup>2</sup>	Activités	762 180 €	COLAS
déc.-22	BONNEVILLE (74)	605 AVENUE DU FAUCIGNY	1 825 m <sup>2</sup>	Activités	1 704 230 €	COLAS
déc.-22	THAON-LES-VOSGES / CAPAVENIR-VOSGES (88)	CAPAVENIR VOSGES - THAON LES VOSGES	1 355 m <sup>2</sup>	Activités	1 604 094 €	COLAS
déc.-22	CHAUMONT (52)	26 ROUTE DE NEUILLY	908 m <sup>2</sup>	Activités	322 469 €	COLAS
déc.-22	DUNKERQUE (59)	172 AVENUE DE LA GIRONDE	3 007 m <sup>2</sup>	Activités	1 726 637 €	COLAS
déc.-22	EGUENIGUE (90)	LIEUDIT AUX PAGES	1 245 m <sup>2</sup>	Activités	1 066 708 €	COLAS
déc.-22	FREJUS (83)	193 ALLEE SEBASTIEN VAUBAN	1 416 m <sup>2</sup>	Activités	5 931 287 €	COLAS
déc.-22	HERTZING (57)	LIEUDIT LES PINS	730 m <sup>2</sup>	Activités	588 464 €	COLAS
déc.-22	ISTRES (13)	13-15 RUE JOSEPH THORET	1 382 m <sup>2</sup>	Activités	2 581 325 €	COLAS
déc.-22	LA CHAPELLE ST LUC (10)	19 RUE DE LA DOUANE	789 m <sup>2</sup>	Activités	757 445 €	COLAS
déc.-22	LEMPDES (63)	5-11 AVENUE DE L'EUROPE	3 230 m <sup>2</sup>	Activités	5 273 427 €	COLAS
déc.-22	LONGVIC (21)	10 BOULEVARD EIFFEL	2 104 m <sup>2</sup>	Activités	5 732 787 €	COLAS



Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
déc.-22	LUNEVILLE (54)	21 RUE SAINT LEOPOLD	830 m <sup>2</sup>	Activités	377 467 €	COLAS
déc.-22	MANOSQUE (04)	1649 AVENUE SAINT MAURICE	725 m <sup>2</sup>	Activités	1 373 166 €	COLAS
déc.-22	MAUBEUGE (59)	36 RUE DES MAIRIEUX	1 815 m <sup>2</sup>	Activités	1 956 652 €	COLAS
déc.-22	MESSEIN (54)	490 RUE PIERRE EMILE MARTIN	910 m <sup>2</sup>	Activités	1 767 846 €	COLAS
déc.-22	PETITE ROSSELLE (57)	LIEUDIT LE PUIITS GARGAN	1 026 m <sup>2</sup>	Activités	718 830 €	COLAS
déc.-22	ST JEAN DE VEDAS (34)	10 RUE SAINT EXUPERY	1 758 m <sup>2</sup>	Activités	4 194 644 €	COLAS
déc.-22	SAINTE PRIEST (69)	47 RUE DE COLLIERES	1 653 m <sup>2</sup>	Activités	2 125 405 €	COLAS
déc.-22	VESOUL (70)	19 RUE DE L'INDUSTRIE	1 147 m <sup>2</sup>	Activités	577 630 €	COLAS
janv.-23	VILLENEUVE D'ASCQ (59)*	Immeuble HOPE Bât 1 / 273 boulevard de Tournai	4 521 m <sup>2</sup>	Bureaux	12 320 000 €	ENEDIS / Collège de Paris
févr.-23	BIOT (06)	Immeuble "Les Triades", Rue des Amandiers	5 593 m <sup>2</sup>	Bureaux	17 470 930 €	ORANGE
févr.-23	CLOHARS-FOUESNANT - BENODET (29)	Camping du Port de Plaisance / 7 route de Bénodet / Lieudit Prad Poullou	140 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	18 688 230 €	HOMAIR VACANCES
mai-23	VERSAILLES (78)	Immeuble "Le V" 2-12 Parvis Colonel Arnaud Beltrame	14 822 m <sup>2</sup>	Bureaux	94 818 150 €	Multilocataires (SMABTP / REGUS / VINCI ENERGIES / LEON GROSSE...)
mai-23	LA BAULE (44)	Résidence ADONIS - 53 avenue du Maréchal Franchet d'Esperey	2 451 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	8 407 097 €	ADONIS LA BAULE
juin-23	SAINTE MALO (35)	30 RUE DE LA GRASSINAIS	7 702 m <sup>2</sup>	Retail Park	14 267 730 €	Multilocataires (STOKOMANI / GRAND FRAIS / Foirfouille / Mondial Tissus...)
juin-23	VERTOU (44)	4-8 RUE MARIE CURIE	5 008 m <sup>2</sup>	Bureaux	11 719 416 €	HERVE THERMIQUE / MAISONS DU MONDE (siège social)
juin-23	DRAGUIGNAN (83)	865 BOULEVARD SAINT-EXUPERY / ZI SAINT-HERMENTAIRE	1 828 m <sup>2</sup>	Retail Park	3 399 615 €	Gamm Vert
juin-23	GRIMAUD (83)	LIEU-DIT "LE PERAT"	1 200 m <sup>2</sup>	Retail Park	1 559 615 €	Gamm Vert
juin-23	OLLIOULES (83)	546 AVENUE JEAN MONNET	1 907 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 279 615 €	Gamm Vert
juin-23	PERTUIS (84)	201 RUE BENJAMIN FRANKLIN / ZAC SAINT MARTIN	2 555 m <sup>2</sup>	Retail Park	2 024 615 €	Gamm Vert
juil.-23	LA TURBALLE (44)	Camping Les Chardons Bleus / BOULEVARD DE LA GRANDE FALAISE	1 718 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	9 461 916 €	HOMAIR VACANCES
sept.-23	BEAUVOIR (50)	Camping Les Pommiers / 28 Route du Mont-Saint-Michel	870 m <sup>2</sup>	Hôtels, tourisme	4 580 916 €	HOMAIR VACANCES
nov.-23	THUIR (66)	14 Avenue de la Côte Vermeille	2 221 m <sup>2</sup>	Activités	4 538 979 €	COLAS
nov.-23	MONTROND LES BAINS (42)	ZA des Bergères	761 m <sup>2</sup>	Activités	1 841 079 €	COLAS
nov.-23	SILLINGY (Annecy) (74)	81 Route de Clermont	1 442 m <sup>2</sup>	Activités	2 261 379 €	COLAS
nov.-23	GERZAT (63)	4 Rue André Marie Ampère	1 974 m <sup>2</sup>	Activités	3 811 879 €	COLAS
nov.-23	CARCASSONNE (11)	110 Rue Edouard Branly / 385 Boulevard Denis Papin	1 107 m <sup>2</sup>	Activités	2 562 579 €	COLAS
déc.-23	LA GARDE (Toulon) (83)	582 Avenue de Digne	942 m <sup>2</sup>	Activités	1 436 200 €	COLAS
déc.-23	BRESSON (38)	3 rue des Condamines	2 468 m <sup>2</sup>	Activités	4 827 000 €	COLAS
déc.-23	PERRIGNIER (Thonon-les-Bains) (74)	43 Rue des Entreprises	1 969 m <sup>2</sup>	Activités	2 949 400 €	COLAS
déc.-23	SORGUES (84)	1575 Chemin Grange des Roues	1 548 m <sup>2</sup>	Activités	4 797 700 €	COLAS
déc.-23 (4)	LES CLAYES-SOUS-BOIS (78)	ZAC Alpha Park, 90 avenue Henri Barbusse	12 454 m <sup>2</sup>	Retail Park	36 429 854 €	Multilocataires (Adidas / Boulanger / Cultura / Fitness Park / Castorama...)

\* Actif acquis en indivision

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

(2) Actifs acquis à travers la SCI HOPLA.

(3) Actif acquis à travers l'OPCI ATLAND VOISIN RAYAS.

(4) Actif acquis à travers la SCI ALPHA PARK 1

## RAPPORT DE GESTION

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

### VEFA\* non livrées au 31/12/2023

Ville	Surface	Typologie immeuble	Montant décaissé	Livraison prévisionnelle
MONTPELLIER (34)	7 488 m <sup>2</sup>	Bureaux	16 740 309 €	mars-24

\* Vente en l'État Futur d'Achèvement

### Synthèse du patrimoine

	Nombre immeubles	Valeur Nette Comptable
Livrés	408	2 481,8 M€
	Nombre immeubles	Montant décaissé au 31/12/2023
VEFA	1	16,7 M€
		Valeur comptable (imm. livrés) +
	Nombre immeubles	Montant décaissé (vefa)
GLOBAL	409	2 498,5 M€

valeur conventionnelle d'acquisition pour Seclin Marcel Dassault / 9 campings SCI HOPLA / 6 galeries marchandes OPCI Rayas / ALPHA PARK 1

### Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	1 360,7 M€	1 364,3 M€	1 185,0 M€	1 237,3 M€
Commerces	723,8 M€	735,9 M€	654,5 M€	674,6 M€
Activités/entrepôts	217,7 M€	221,0 M€	186,9 M€	191,8 M€
Autres	196,2 M€	205,0 M€	163,8 M€	170,2 M€
<b>TOTAL</b>	<b>2 498,5 M€</b>	<b>2 526,2 M€</b>	<b>2 190,2 M€</b>	<b>2 273,9 M€</b>

Incluant les échéances payées sur 1 immeuble en VEFA non livré au 31/12/2023.

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Faits Caractéristiques de l'exercice

- › L'exercice 2023 a été marqué par la prise de participation à hauteur de 50 % dans la SCI ALPHA PARK en date du 29 décembre 2023 pour un coût d'acquisition de 10 996 021 €.
- › Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :

Les conséquences financières directes des conflits en Ukraine et au Proche-Orient sont limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste vigilante sur l'évolution de ces conflits et leurs

conséquences économiques notamment sur l'inflation des coûts pour les entreprises. La société est également attentive à l'évolution des taux d'intérêts qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

Le contexte du marché immobilier sur 2023 n'a pas eu d'incidence sur le prix de souscription des parts de la SCPI.

### Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

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

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

#### Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

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

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

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

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

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

doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

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

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

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

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

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

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

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

### Prélèvement sur prime d'émission

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

### Comptabilisation et évaluation des titres de participation

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

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

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2022	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2023
Terrains nus	-				-
Terrains et constructions	1 963 559 640	260 324 197	- 7 411 225	18 588 487	2 235 061 098
Constructions sur sol d'autrui	2 678 902	8 070	-	37 364	2 724 336
Acomptes sur acquisitions	233 332	4 218 357	-	- 233 332	4 218 357
Immobilisation VEFA <sup>(1)</sup>	25 709 794	9 287 000	-	- 18 392 519	16 604 275
Agencements bruts	1 888 192	570 648	-	-	2 458 839
Immobilisations financières contrôlées	139 929 052	35 802 643	-	-	175 731 695
<b>TOTAL</b>	<b>2 133 998 912</b>	<b>310 210 915</b>	<b>- 7 411 225</b>	<b>0</b>	<b>2 436 798 601</b>

(1) Vente en État Futur d'Achèvement.

### État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2022	Dotations	Reprise	Exercice 2023
Dépréciations exceptionnelles	-	-	-	-
Agencements et aménagements	720 991	301 319	-	1 022 310
Bail à construction	454 397	109 055	-	563 453
<b>TOTAL</b>	<b>1 175 388</b>	<b>410 375</b>	<b>-</b>	<b>1 585 763</b>

### Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2023	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2023
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	
<b>DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...</b>						
N +1	1 847 460	-	1 076 836	5 000	1 173 960	1 745 336
N +2	371 299	-	283 341	4 000	156 400	494 240
N +3	590 460	-	67 200	37 200	361 200	259 260
N +4	325 200	-	30 800	14 000	188 000	154 000
N +5	130 800	-	168 400	15 000	1 800	282 400
<b>TOTAL</b>	<b>3 265 220</b>	<b>-</b>	<b>1 626 577</b>	<b>75 200</b>	<b>1 881 360</b>	<b>2 935 236</b>
Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles			1 626 577		1 881 360	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles					- 254 784	
Total dotation/reprise au compte de résultat			174 726		429 510	
Total dotation/reprise nette					- 254 784	

## Immobilisations Financières

(en euros)

Les titres de participations détenus<sup>(1)</sup> se décomposent comme suit au 31 décembre 2023 (chiffres exprimés en quotes-parts EPARGNE PIERRE) :

Société détenue	Date d'acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2023	Capitaux Propres	Quote-part détenue
SCI SECLIN DASSAULT	24/01/2020	57 143 404 €	59 502 107 €	18 106 €	2 866 480 €	22 413 328 €	100%
SCI HOPLA	20/04/2021	49 996 553 €	45 594 614 €	5 002 200 €	3 057 775 €	41 893 923 €	45%
OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS	30/06/2022	29 385 690 €	30 016 793 €	29 314 446 €	1 880 454 €	30 016 793 €	100%
SCI ALPHA PARK	29/12/2023	10 996 022 €	12 032 071 €	7 543 800 €	342 221 €	9 867 221 €	50%

Filiale	Décomposition	Valeur comptable	Valeur estimée au 31/12/2023
SCI SECLIN DASSAULT	VNC des Immeubles	26 349 689	
	Écart d'acquisition affecté	30 850 311	
	<b>Total immeubles :</b>	<b>57 200 000</b>	<b>58 600 000</b>
	Dettes bancaires	-	-
	Autres actifs et passifs	- 1 385 750	902 107
	Écart d'acquisition non affecté	1 329 154	-
<b>TOTAL</b>		<b>57 143 404</b>	<b>59 502 107</b>
SCI HOPLA	VNC des Immeubles	74 683 772	
	Écart d'acquisition affecté	7 724 301	
	<b>Total immeubles :</b>	<b>82 408 073</b>	<b>78 290 000</b>
	Dettes bancaires	- 32 411 520	- 33 599 520
	Autres actifs et passifs	-	904 134
	Écart d'acquisition non affecté	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>49 996 553</b>	<b>45 594 614</b>
OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS	VNC des Immeubles	57 096 301	
	Écart d'acquisition affecté	2 214 389	
	<b>Total immeubles :</b>	<b>59 310 690</b>	<b>59 148 000</b>
	Dettes bancaires	- 29 925 000	- 29 700 000
	Autres actifs et passifs	-	568 793
	Écart d'acquisition non affecté	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>29 385 690</b>	<b>30 016 793</b>
SCI ALPHA PARK	VNC des Immeubles	35 500 000	
	Écart d'acquisition affecté	1 113 951	
	<b>Total immeubles :</b>	<b>36 613 951</b>	<b>37 650 000</b>
	Dettes bancaires	-	-
	Autres actifs et passifs	- 25 617 929	- 25 617 929
	Écart d'acquisition non affecté	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>10 996 022</b>	<b>12 032 071</b>

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

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif. Les données détaillées liées à l'OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS concernent les immeubles détenus au niveau des filiales.

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

## Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
Créances locataires	7 328 936	6 778 502
Créances douteuses	3 147 524	1 944 169
<b>TOTAL</b>	<b>10 476 460</b>	<b>8 722 671</b>
Dépréciation des créances locataires	2 310 989	1 547 388

Évolution des dépréciations	Exercice 2002	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2023
Dépréciation des créances locataires	1 547 388	1 599 174	835 573	2 310 989

## Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
État et autres collectivités	6 395 502	11 155 206
Syndics	14 219 915	14 791 562
Autres débiteurs	495 835	356 776
Avoirs à recevoir	-	-
Avances Fournisseurs	738 403	514 768
Produits à recevoir	122 931	464 998
<b>TOTAL</b>	<b>21 972 586</b>	<b>27 283 310</b>

## Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
Valeurs mobilières de placement	-	-
Autres disponibilités	83 439 704	92 575 458

## Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
Emprunts	213 309 219	227 923 706
Emprunts intérêts courus	195 465	216 015
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	213 504 684	228 139 721
Total des dépôts de garantie reçus	22 013 184	17 121 134
<b>TOTAL</b>	<b>235 517 868</b>	<b>245 260 855</b>

## État des emprunts

(en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	8 409 100	35 029 204	101 479 915	144 918 219
Emprunt in fine	-	43 650 000	23 250 000	66 900 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	250 500	1 090 500	150 000	1 491 000
Emprunt in fine	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8 659 600</b>	<b>79 769 704</b>	<b>124 879 915</b>	<b>213 309 219</b>

## Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
Honoraires dus à la société de gestion	2 432 227	3 722 798
Fournisseurs et comptes rattachés	28 742 881	37 663 499
Locataires créditeurs	4 590 237	3 250 291
<b>TOTAL</b>	<b>35 765 345</b>	<b>44 636 588</b>

## Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
État et autres collectivités	2 213 325	761 893
Associés dividendes bloqués	6 701	4 439
Dividendes du 4e trimestre	35 224 112	28 724 323
Associés souscriptions en attente	2 100 034	972 212
Dettes diverses	639 638	675 888
Divers - charges à payer	4 465 713	3 053 129
<b>TOTAL</b>	<b>44 649 522</b>	<b>34 191 884</b>

## Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
Charges constatées d'avance	+ 33 517	+ 7 358
Produits constatés d'avance	- 2 822 052	- 4 745 816
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	+ 354 946	+ 419 564
<b>TOTAL</b>	<b>- 2 433 589</b>	<b>- 4 318 895</b>



## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAL SOCIAL	Exercice 2023
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	306 728 480 €
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	- 47 735 040 €
<b>SOIT, CAPITAL AU 31/12/2023</b>	<b>2 019 265 760 €</b>

PRIME D'ÉMISSION	Exercice 2023
Sur les souscriptions en 2023	92 018 544 €
Sur les retraits en 2023	- 8 114 957 €
Prélèvements sur la prime d'émission	- 49 563 115 €

Résultat de l'exercice	2023
Le résultat de l'exercice 2023	123 066 659 €
Distribution 2023	120 483 734 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 14 juin 2024 (première convocation) et du 24 juin 2024 (seconde convocation).

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2023	Exercice 2022
Loyers facturés	135 669 343	106 272 509
Charges et taxes refacturées aux locataires	28 282 624	25 455 796
Produits annexes	1 977 620	1 978 333
Reprises de provisions pour créances douteuses	835 573	579 189
Reprises de provisions pour gros entretien	429 510	431 845
Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan	9 264 867	27 808 067
Produits financiers liés à l'activité immobilière*	9 575 280	8 039 255
<b>TOTAL</b>	<b>186 034 817</b>	<b>170 564 993</b>

\* Dividendes reçus des participations contrôlées.

## Charges de l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2023	Exercice 2022
<b>Décomposition des postes du résultat</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	28 282 622	25 455 795
Gros entretien	429 510	431 845
Charges d'entretien du patrimoine locatif	277 839	794 230
Dotations aux provisions pour créances douteuses	1 599 174	1 041 492
Dotations aux provisions pour gros entretien	174 726	330 300
Dotations aux amortissements des agencements	301 319	221 842
Dotations aux amortissements des baux à construction	109 055	109 055
Autres amortissements	64 618	158 072
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	13 951 506	31 701 790
Charges financières liées à l'activité immobilière (Intérêts d'emprunts sur acquisitions)	4 262 986	4 558 633
<b>TOTAL</b>	<b>49 453 356</b>	<b>64 803 054</b>
<small>(1) Charges ayant leur contrepartie en produits</small>		
Charges locatives récupérables	11 481 996	12 386 806
Impôts et taxes récupérables	16 800 626	13 068 989
<b>TOTAL</b>	<b>28 282 622</b>	<b>25 455 795</b>
<small>(2) Autres charges immobilières</small>		
Charges locatives non récupérables	2 535 530	2 042 756
Impôts et taxes non récupérables	2 215 334	2 316 304
Frais sur acquisitions	8 903 385	27 059 216
Pertes sur créances irrécouvrables	35 211	65 531
Autres charges	262 046	217 984
<b>TOTAL</b>	<b>13 951 506</b>	<b>31 701 790</b>

## Charges financières liées à l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2023	Exercice 2022
<b>Décomposition des postes du résultat</b>		
Charges financières liées à l'activité immobilière		
Intérêts d'emprunts	3 901 505	3 809 782
Frais d'emprunts	361 482	748 851
<b>TOTAL</b>	<b>4 262 986</b>	<b>4 558 633</b>

## Charges d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2023	Exercice 2022
Commissions de la société de gestion	14 611 822	11 497 786
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	41 338 462	54 787 093
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>55 950 283</b>	<b>66 284 879</b>

(1) Charges d'exploitation de la société

Commissions de souscriptions	39 874 702	52 620 381
Honoraires des Commissaires aux comptes	19 983	22 240
Honoraires de relocations	490 216	245 393
Honoraires de dépositaire	206 457	187 836
Honoraires d'expertises immobilières	175 330	85 050
Honoraires divers	383 210	528 743
Frais d'actes et contentieux	116 971	34 182
Autre frais	71 593	1 063 268
<b>TOTAL</b>	<b>41 338 462</b>	<b>54 787 093</b>

## Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2023	Exercice 2022
Intérêts sur placement de la trésorerie	1 545 919	229 240
Rémunération de VEFA et produits financiers divers	815 161	1 292 626
<b>TOTAL</b>	<b>2 361 080</b>	<b>1 521 866</b>

## Produits exceptionnels

(en euros)

Autres produits exceptionnels	Exercice 2023	Exercice 2022
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	241 283	267 795
<b>TOTAL</b>	<b>241 283</b>	<b>267 795</b>

## Charges exceptionnelles

(en euros)

Autres charges exceptionnelles	Exercice 2023	Exercice 2022
Charges exceptionnelles	50 793	12 274
<b>TOTAL</b>	<b>50 793</b>	<b>12 274</b>

## Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

---

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

- > **Honoraires de gestion : 14 611 822 €**
- > **Honoraires de souscription : 39 874 702 €**

Les biens acquis en indivision en 2023 sont :

- > **Actifs en indivision acquis en 2023 entre la SCPI ÉPARGNE PIERRE et la SCPI MY SHARE SCPI :**
  - Lieudit Les Carrières - Lezennes - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (VEFA)

Promesse de vente à MyShareEducation de l'immeuble de Montpellier Bertin.

Contrat d'acquisition d'un immeuble en VEFA avec la SCPI Immo Placement concernant l'immeuble de Saint-Apollinaire, quote-part Epargne Pierre 60%.

## Evénements post-clôture

---

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

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

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre SCPI EPARGNE PIERRE, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport du Conseil de Surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Au cours de l'exercice 2023, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises (13 Mars, 27 Juin et 21 Novembre). Ainsi, au cours de ces différentes réunions, votre Conseil de Surveillance a conduit ses débats avec l'implication qui s'impose. Par ailleurs, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant d'approuver le développement de l'activité de la SCPI, ainsi que les orientations prises par la Société de Gestion.

Notre réunion du 13 Mars 2024, à laquelle a participé le Commissaire aux Comptes, a été plus particulièrement consacrée à la présentation et à l'examen détaillé du compte de résultat, des états financiers et de l'ensemble des comptes annuels de l'exercice 2023.

## 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte nette de notre SCPI EPARGNE PIERRE s'est établie à 337 millions d'euros pour l'année 2023 (399 M€ de collecte brute et 62 M€ de retraits). Ce niveau de collecte se situe en repli par rapport à l'exercice 2022 (526 M€) et confirme la tendance générale observée en 2023, à savoir un net ralentissement de la collecte qui s'est concrétisée plus particulièrement sur le second semestre de l'année. Toutefois, ces données n'affectent en rien la confiance et l'engouement des épargnants pour notre SCPI car la collecte nette reste tout de même positive.

Au 31 décembre 2023, notre SCPI a atteint une capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) qui s'élève désormais à 2,625 milliards d'euros, représentant un total de 12 620 411 parts détenues par 46 830 associés. Nous vous rappelons également que le capital social de notre SCPI se situe à 2,019 milliards d'euros.

## 2. SITUATION ET ÉTAT DU PATRIMOINE

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

Sur l'exercice 2023, la Société de Gestion a procédé à l'acquisition de 23 actifs, ainsi qu'une acquisition en VEFA pour le compte de notre SCPI et ce, pour un montant global de 277 millions d'euros (actes en mains) et affichant un rendement brut moyen de 5,95% (rappel volume moyen par acquisition : 12 M€).

En matière d'arbitrage, la Société de Gestion a procédé à deux cessions d'immeubles en 2023 pour un montant global de 10,7 M€.

Pour conclure sur ce point, votre Conseil de Surveillance a tenu à noter avec une grande satisfaction la très bonne adéquation réalisée en 2023 par la Société de Gestion entre le niveau de collecte nette (337 M€) et les investissements réalisés. Cette adéquation qui se confirme depuis 2018 traduit un pilotage sur mesure réalisé par la Société de Gestion sur un ajustage permanent entre collecte et investissement.

Au niveau de la gestion locative, le taux d'occupation financier moyen (TOF) se situe à 95,43% pour l'exercice 2023 et il demeure très stable par rapport à l'exercice 2022. La répartition géographique des immeubles de notre SCPI se situe assez équitablement positionnée sur l'ensemble du territoire français avec toutefois une prédominance pour la région Paris-Ile de France à hauteur de 32% (en % des valeurs vénales).

La répartition sectorielle fait apparaître une dominante en immeubles de bureaux (environ 52%), un ratio de 30% en ce qui concerne les immeubles dédiés au commerce et 18% pour les locaux d'activité, de tourisme, de santé/éducation (éléments calculés en % des valeurs vénales). L'analyse de ces éléments nous conduit à qualifier EPARGNE PIERRE comme une SCPI diversifiée.

Au 31/12/2023, la vacance locative est constituée de 81 lots représentant une surface de 57 816 m<sup>2</sup>, soit l'équivalent de 5,34% des surfaces totales de notre SCPI. Cette situation n'appelle pas de commentaires particuliers de notre part mais votre Conseil reste très à l'écoute sur ce critère de la vacance locative.

Enfin, le chapitre « contentieux » concerne 46 dossiers, dont 19 pour lesquels la Société de Gestion a trouvé un accord de règlement (amiable ou judiciaire). Le Conseil de Surveillance apprécie la vigilance et la réactivité de la Société de Gestion sur toutes les procédures liées au retard de paiement des loyers.

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

La valeur du patrimoine de notre SCPI EPARGNE PIERRE ressort à 2 526 millions d'euros au 31 décembre 2023 en valeur hors droits. Lors de notre réunion du 13 Mars 2024, la Société de Gestion nous a informés de la structure de financement de notre SCPI avec un encours d'endettement bancaire global de 213,3 millions d'euros au 31/12/2023 auquel il convient d'ajouter les reprises de dettes financières détenues en indirect (SCI HOPLA et OPPI RAYAS) à hauteur de 62 M€ et également des engagements sur les actifs acquis en VEFA à hauteur de 32,9 M€ à cette même date. Au 31 décembre 2023, l'encours global d'endettement de notre SCPI, se situe à hauteur de 308,2M€, soit un taux de 12%, un ratio bien inférieur au plafond maximum autorisé par notre Assemblée Générale, limite fixée à 30% de la capitalisation.

La trésorerie s'élève à un montant de 83 440 k€ fin 2023 contre 92 575 k€ fin 2022.

Enfin vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance. Nous avons noté aussi des valeurs d'expertise 2023 en légère baisse par rapport à 2022 (-2.02%) et ce, à périmètre constant, ce qui traduit l'excellente qualité de notre patrimoine confirmée par les experts.

### 4. COMPTE SOCIAUX

Les principales données économiques et financières de l'exercice 2023 figurent dans le rapport annuel de la Société de Gestion auquel nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter. Néanmoins, nous ne ferons que quelques commentaires relatifs aux points qui nous paraissent importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat net comptable bénéficiaire de 123 066 659 € correspondant à un résultat net par part de 11,22 €. Le dividende distribué aux associés s'est élevé à 10,98 € sur l'exercice 2023 traduisant ainsi une rentabilité de 5,28% en terme de taux de distribution.

Le compte de résultat 2023 intègre une forte progression des produits de l'activité immobilière et notamment du poste loyers en corrélation avec l'augmentation du patrimoine immobilier.

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

Le report à nouveau (RAN), après affectation du résultat approuvé par l'assemblée générale, s'élève à 0,32 € par part au 31/12/2023, ce critère nous paraît en cohérence avec la politique de distribution pratiquée par la Société de Gestion.

### 5. PERSPECTIVES 2024

Le rythme de collecte affiché par notre SCPI sur les premiers mois de l'année 2024, si cela venait à se confirmer, devrait permettre à la Société de Gestion de pouvoir envisager de nouveaux investissements.

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

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 13 Mars 2024 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appellent pas de remarques particulières de la part de votre Conseil de Surveillance et par conséquent, nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2023 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

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

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

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier Épargne Pierre,

## I. 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 Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## II. Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## III. Justification des appréciations

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

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

### Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable.

### Évaluation des placements immobiliers

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

## IV. Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

## V. Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

## VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

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

fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- › il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- › il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- › il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- › il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Saint Marcel, le 13 mai 2024

Le commissaire aux comptes

**AGM AUDIT LEGAL**

**YVES LLOBELL**

Associé



# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier Épargne Pierre,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par L. 214-106 du code monétaire et financier.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la société de Gestion ATLAND Voisin

Mission générale de gestion de la SCPI Épargne Pierre et de son patrimoine :

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

#### Commission de gestion :

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

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2023 s'élève 14 611 822 euros hors taxes.

#### Commission de souscription :

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

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 39 874 702 euros hors taxes au cours de l'exercice 2023.

### Commission de cession :

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

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

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

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Fait à Saint Marcel, le 13 mai 2024  
Le commissaire aux comptes  
**AGM AUDIT LEGAL**  
**YVES LLOBELL**  
Associé

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Du vendredi 14 juin 2024 (Sur 1<sup>ère</sup> convocation) / lundi 24 juin 2024 (sur 2<sup>nd</sup>e convocation)

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

### Première résolution

#### Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### Troisième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

### Quatrième résolution

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et reconstitution du report à nouveau.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 qui s'élève :

- > à 123 066 658,84 €
- > augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent : 3 986 335,03 €
- > soit un total de 127 052 993,87 €
- > sera affecté de la façon suivante :
  - distribution aux associés : 120 483 733,98 € correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés
  - le solde, au compte report à nouveau, à hauteur de : 6 569 259,89 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s'élèvera à 6 569 259,89 €.

#### Cinquième résolution

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

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

- › des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- › des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes

› de l'expertise des immeubles réalisée par GALTIER VALUATION approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 2 227 489 039 €, soit 176.50 € par part
- valeur de réalisation : 2 267 165 663 €, soit 179.64 € par part
- valeur de reconstitution : 2 780 256 436 €, soit 220.30 € par part

#### Sixième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

#### Septième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30 % maximum de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

#### Huitième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

#### Neuvième résolution

##### Nomination de l'expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale nomme, pour une durée de 5 ans, GALTIER VALUATION – 595 avenue André Malraux– 54600 VILLERS LES NANCY, en qualité d'expert externe en évaluation, dont le mandat arrivera à échéance lors de l'Assemblée Générale 2029 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Dixième résolution

#### Introduction d'une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier et modifications corrélatives de l'article 20 des statuts et du Chapitre III de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

- (i) approuve l'ajout d'une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un montant de 2,5% HT du montant HT desdits travaux, qui sera versée par la Société à la Société de Gestion, pour tout programme de travaux supérieur à 250 000 euros HT ;
- (ii) décide de modifier l'article 20 « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts afin d'ajouter le paragraphe suivant :

« Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250.000 € HT de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état). Elle sera égale à 2,5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du montant des travaux immobilisés HT et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux. »

- (iii) décide de modifier, selon des termes similaires, le Chapitre III – Frais, de la note d'information de la Société.

### Onzième résolution

#### Introduction d'un mécanisme de compensation différée des souscriptions et retraits et modifications corrélatives de l'article 9 des statuts et du Chapitre II de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

- (i) décide de préciser que les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné peuvent être compensées avec les souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois et non encore investies, dans la limite de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la Société ;
- (ii) décide, en conséquence, de modifier l'article 9 « Retrait des associés » des statuts en insérant un nouveau paragraphe après le 2<sup>ème</sup> paragraphe qui sera rédigé comme suit :

« Les demandes de retrait enregistrées au cours d'un mois donné peuvent être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois, dans la limite de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la Société. Etant précisé que ces retraits ne pourront avoir pour effet de réduire le capital social effectif à un montant inférieur à celui prévu par l'article 7 ci-dessus. Ce mécanisme de compensation différée est précisé dans la note d'information. »

- (iii) décide, en conséquence, de modifier la note d'information de la manière suivante :

➤ Ajout de la phrase suivante dans l'avertissement de la note d'information :

« L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels dividendes versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
- conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie, cet investissement comporte un risque de liquidité. **Un mécanisme de compensation différée a été mis en place au sein de la SCPI,**
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence. »

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

### Résolution proposée à titre ordinaire

- Ajout du paragraphe suivant après le 2<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 1 « Retrait des Associés » du Chapitre II – Modalités de sortie de la note d'information :

« Mécanisme de compensation différée :

*Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné peuvent être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois, dans la limite d'un montant de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI.*

*Les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne peuvent pas être utilisées pour compenser les retraits.*

*Les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de*

*Liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides. Ces sommes feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte spécifique.*

*L'utilisation de ce mécanisme fera l'objet d'une information des Associés dans les bulletins périodiques d'information et le rapport annuel, notamment s'agissant du montant disponible et des opérations de compensations réalisées au cours de la période écoulée.*

*Lors de la mise en œuvre de ce mécanisme, la Société de Gestion agira de manière indépendante et prendra en compte les intérêts des Associés restants.*

*Ce mécanisme de compensation pourra être mis en œuvre dès son adoption y compris sur les sommes collectées au cours des 12 derniers mois. »*

## RÉSOLUTION PROPOSÉE À TITRE ORDINAIRE

### Douzième résolution

---

#### Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet d'apporter aux statuts et à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

# GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN

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

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

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

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

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

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la Lutte Contre le Blanchiment d'argent et le Financement du Terrorisme « LCB-FT ».
- Pour l'actif de vos SCPI : le Comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du Comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

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

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

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

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

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

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

La RÉMUNÉRATION d'ATLAND Voisin est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. A cet égard, ATLAND Voisin a, au 31 décembre 2023, enregistré 39 874 702 € au titre des commissions de souscription et 11 611 822 € au titre des commissions de gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- › la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un Comité d'investissement et d'un Comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- › la nature et la complexité de l'activité de la société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI ;
- › le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le Comité de rémunération, mis en place au niveau d'ATLAND actionnaire indirect d'ATLAND Voisin, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations en charge pour ATLAND Voisin pour l'exercice 2023 a représenté 6 426 027 € pour un effectif de 89,20 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2023.

La Société de Gestion ATLAND Voisin a consacré un budget de 32,05% (18,19% en rémunération fixe et 13,86% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



# RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE

## CONTEXTE

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

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

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

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

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

## CLASSIFICATION « DISCLOSURE »

### Cadre juridique

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

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

caractéristiques environnementales et sociales promues par la Société et la stratégie de prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité par la Société sont publiées au sein de cette l'annexe sur les informations précontractuelles SFDR jointe à la Note d'Information.

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

### Prise en compte des risques de durabilité

Dans le cadre de l'article 6 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR", la SCPI Épargne Pierre a conçu et mise en place une méthodologie d'intégration des risques liés à la durabilité :

#### > Risques physiques :

##### ■ Risque liés au changement climatique :

Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat), induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif. Afin de prendre en compte les risques physiques liés au changement climatique, le fonds a retenu la méthodologie suivante : Etat des lieux, priorisation des risques, diagnostic sur site, définition d'un plan d'action.

- **Perte de biodiversité** : La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier. La quasi-totalité des acquisitions réalisées par la Société de Gestion s'effectue en zone fortement urbanisée où l'enjeu principal n'est plus la conservation de la biodiversité mais bien sa redynamisation. Dès lors, la Société de Gestion préfère se concentrer sur la redynamisation du patrimoine après acquisition plutôt que sur son exclusion à l'investissement.

➤ **Risques de transition**

■ **Risques de transition liés au changement climatique :**

Le risque de transition équivaut ici à l'exposition des actifs aux évolutions induites par la mise en place d'un modèle économique bas carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les moins performants sur le marché.

Dans les métiers d'exploitation de bâtiment, la première source d'émission de gaz à effet de serre est liée aux consommations énergétiques, c'est pourquoi, pour prendre en compte ce risque, le fonds mesure la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les fonds qu'elle gère, en kWh par m<sup>2</sup> et par an. Le fonds fera son possible pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants, des plateformes et prestataires ou à défaut de la Plateforme OPERAT pour les sites concernés par le décret Eco Energie Tertiaire.

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut acteur de la transition du parc immobilier. A ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer le bien, notamment en matière de décarbonation de la source énergétique.

■ **Risques de transition lié à la perte de biodiversité :**

Concernant le thème de la biodiversité, le risque de transition équivaut à l'exposition des actifs induite par la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité de la Convention sur la diversité biologique. L'évolution de la réglementation en faveur de la conservation de la diversité biologique et de l'utilisation durable de la diversité biologique pourrait, si le patrimoine géré par la SCPI ne prend suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché.

Afin de prendre ce risque en compte, la SCPI agit à son niveau pour une préservation et une redynamisation de la biodiversité via sa stratégie d'alignement aux objectifs de long terme liés à la biodiversité et contribue par ce biais, à la réduction du risque et de ses expressions systémiques.

Par ailleurs, concernant l'acquisition de VEFA, depuis 2023, un cahier des charges est imposé aux promoteurs retenus intégrant l'exigence de la réalisation d'au moins une action favorisant la biodiversité, telles que :

- Réalisation d'une étude écologique ;
- Mise en place d'équipements favorisant la biodiversité ;
- Engagement dans une certification ;
- Réduction de l'artificialisation.

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

- Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur. Une telle allégation une altération de la réputation de la SGP et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La Société respecte la réglementation en vigueur et va même au-delà en mettant en oeuvre les meilleures pratiques du marché.
- Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la Société de gestion. Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La SCPI est exposée aux risques de responsabilité vis-à-vis de la gestion de l'ensemble de son patrimoine et le prend en compte dans la définition de ses actions de gestion.

La Société EPARGNE PIERRE intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et s'engage dans une démarche d'amélioration continue par le biais du label ISR, allant au-delà de la réglementation et mettant en oeuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

## Annexe mise en conformité règlement "disclosure"

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

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ...%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ...% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisé dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ...%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

### Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

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

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

- La consommation d'énergie : consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides (kWh par m<sup>2</sup> par an).
- L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux : Présence ou non d'un synoptique par réseau et par zone (Parties Communes et Parties Privatives).
- Les émissions de gaz à effet de serre : émissions de gaz à effet de serre sur les périmètres 1 et 2 (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>).
- Les combustibles fossiles : pourcentage des investissements dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.
- Dispositifs de tri sélectif présents sur le site : part des investissements dans des biens ne disposant pas, voire peu, d'un tri des déchets d'activité sur site.
- La biodiversité : présence ou non d'aménagements faunistiques et/ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).
- La mobilité : pourcentage des investissements dans des biens immobiliers situés à plus de 800 mètres de transports en commun.
- La sécurité et santé des occupants : part des investissements dans des biens n'ayant pas fait l'objet d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau et/ou de l'air.
- Les services rendus aux occupants : part des investissements dans des biens ne disposant pas, voire peu, de services aux occupants au sein du bâtiment et/ou à moins de 800 mètres.

- L'accessibilité : part des investissements dans des biens n'étant pas traités (ou peu) en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- La relation utilisateurs : présence ou non de livret d'accueil et/ou de guides de bonnes pratiques à destination des occupants de l'actif.
- La résilience du bâtiment : pourcentage des investissements dans des actifs soumis à des risques physiques qui pourraient être provoqués par le dérèglement climatique.

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

Ci-dessous le résultats des indicateurs en 2023 :

- La consommation d'énergie :

La consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides du patrimoine d'Épargne Pierre est de 115,69 kWh/m<sup>2</sup>/an sur un taux de couverture de 84% du patrimoine en m<sup>2</sup>.

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

83% des actifs en valeur vénale ont au moins un synoptique des fluides.

- Les émissions de gaz à effet de serre :

La performance environnementale du fonds est de 10.58 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pour les émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1 et 2.

- Les combustibles fossiles :

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

- Dispositifs de tri sélectif présents sur le site :

Nous avons moins de 1% des actifs en valeur vénale qui n'ont pas au moins un élément de tri des déchets supplémentaire au tri des ordures ménagères.

› La biodiversité :

19,3% du patrimoine en valeur vénale intègre au moins un équipement favorisant la biodiversité. 39% du patrimoine en valeur vénale dispose d'un calcul CBS<sup>(1)</sup>.

› La mobilité :

70% du patrimoine de la SCPI EPARGNE PIERRE en valeur vénal disposent d'un transports en commun à moins de 800 mètres.

› La sécurité et santé des occupants :

51% du patrimoine en valeur vénale à mise en oeuvre des mesures de qualité de l'eau et/ou des mesures de qualité de l'air, ce qui veut dire que 43% du patrimoine n'ont pas fait l'objet de mesures.

› Les services rendus aux occupants :

83% du patrimoine en valeur vénale a au moins un service de proximité à moins de 800 mètres.

› L'accessibilité :

3% du patrimoine immobiliers de la SCPI EPARGNE PIERRE ne traite pas ou peu de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

› La relations utilisateurs:

100% du patrimoine en valeur vénale a fait l'objet d'un envoi de guide des gestes vert.

› La résilience du bâtiment :

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

Au global, nous avons 71% dont la résilience climatique a été mesurée néanmoins nous n'avons pas encore réalisé la consolidation de l'ensemble.

Nous avons cartographié environ 71% du patrimoine en valeur étudié avec la méthodologie BAT ADAPT ainsi que celle d'un de bureau d'étude.

...Et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs	2022	2023
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité	19%	19,3
Part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m	74%	70%
Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude/ mesures de la qualité de l'air et de l'eau	38%	51%
Part du patrimoine dont l'Administrateurs de biens (ou un autre prestataire majeur de rang 1) dispose d'une clause ESG dans son contrat	71%	Ce pourcentage correspond à l'ensemble des actifs disposant d'un contrat GTC <sup>(2)</sup> ou AT 65%
Part des actifs faisant l'objet d'une analyse d'exposition aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir	74%	71%
Part du patrimoine engagé dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d'accueil et/ou de guide écogestes)	100%	100%

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

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

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

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

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

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

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

(1) Coefficient de Biotope par Surface

(2) Gestion Technique Centralisée

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

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

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

- **Combustibles fossiles** : Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers.
  - Indicateur de mesure : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
  - Résultats : 0%.
- **Efficacité énergétique** : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.
  - Indicateur de mesure : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
  - Modalités de prise en compte : en cours de consolidation.
- **Emissions de GES<sup>(1)</sup>**.
  - Indicateurs de mesure :
    - Emissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
    - Emissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
    - Emissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers ;
    - Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers.
  - Résultats sur 2023 :
    - Emissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers = 7174,511 Tonnes eq CO2 (uniquement lié aux consommations d'énergie, sur un taux de couverture en m<sup>2</sup> de 87% des actifs de Epargne Pierre).
    - Emissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers = 4045,07 Tonnes eq CO2 (uniquement lié aux consommations d'énergie, sur un taux de couverture en m<sup>2</sup> de 87% des actifs de Epargne Pierre).
    - Emissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers = pas de données disponibles.

- Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers = 11219,58 Tonnes eq CO2 (uniquement lié aux consommations d'énergie, sur un taux de couverture en m<sup>2</sup> de 87% des actifs de Epargne Pierre).
- **Consommation d'énergie** : Intensité de consommation d'énergie.
  - Indicateur de mesure : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m<sup>2</sup>par an ;
  - Résultat sur 2023 : 115,7 kWh/m<sup>2</sup>/an.
- **Biodiversité** : Artificialisation des sols.
  - Indicateur de mesure : Part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que les toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs ;
  - Modalités de prise en compte et résultat sur 2023 : La société de gestion est partie du CBS<sup>(2)</sup> pour en déduire cet indicateur. Le coefficient de biotope de surface (CBS) des projets où sont présents des espaces extérieurs végétalisés a été calculé. Ce qui est demandé ici est le pendant) : La moyenne pour le fonds EPARGNE PIERRE est de 0,80 (données Janvier 2024).

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

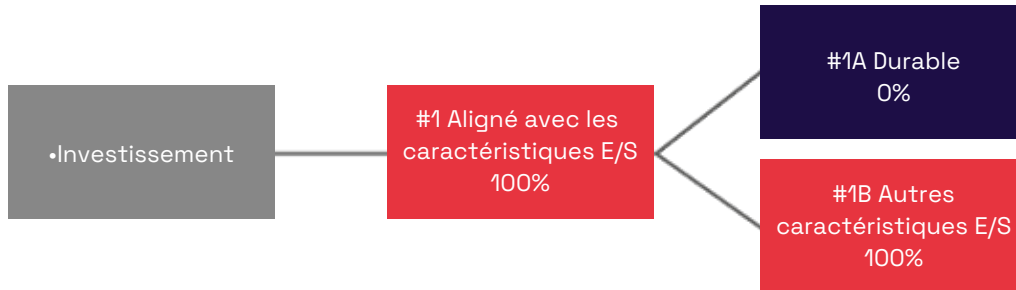
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs en valeur vénale	Pays
1 299 517 286 €	Bureau	51,78	France
668 432 864 €	Retail Park	26,64	France
217 330 091 €	Activité/ Entrepôt	8,66	France
116 384 824 €	Santé/ Education	4,64	France
119 635 000 €	Hôtellerie/ Tourisme	4,77	France
83 536 416 €	Commerce/ Pied d'immeuble	3,33	France
4 351 958 €	Alternatif	0,17	France
300 910 €	Résidentiel	0,01	France

(1) Gaz à Effet de Serre

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

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

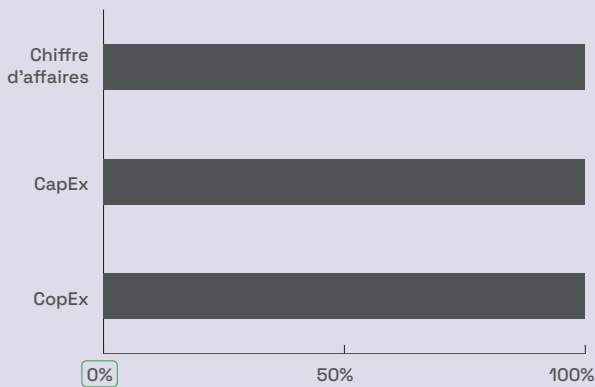
Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100%.

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

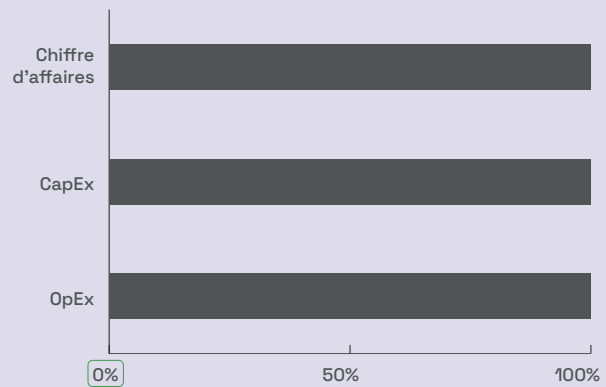
Le fonds ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable et dispose de 0% d'investissements alignés sur la Taxinomie.

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

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses\*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines\*



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

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

Non concerné.

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

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

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

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

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

Non concerné - Le fonds ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

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

Non concerné - Le fonds ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable sur le plan social.

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

Non concerné - aucun investissement n'entrait dans la catégorie « Autres ».

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

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

- Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :
  - Pour la performance énergétique nous avons :
    - Étendu le suivi des consommations d'énergie privatives et communes.
    - Réalisé des études de faisabilité pour l'implantation d'énergie renouvelable.
    - Négocié de nombreux contrats de performance
  - Pour la Biodiversité, nous avons :
    - Calculé le Coefficient de biotope des actifs ayant des espaces de plaines terre ou des espaces végétalisés.
    - Recensé les actifs ayant un équipement d'accueil de la biodiversité
  - Pour la gestion des déchets, nous avons :
    - Créé des nouveaux espaces de stockages lorsque cela étaient possible

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

- Pour la sécurité et santé des occupants, nous avons :
  - Réalisé des mesures de qualité de l'air ou qualité de l'eau
  - Réalisé les mesures correctives pour la mise au norme si nécessaire.

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

- Pour la gestion de la chaîne d'approvisionnement, nous avons :
  - Intégré les clauses ESG dans l'ensemble des nouveaux contrats d'assistant ou gestionnaire technique.
  - Réalisé l'évaluation de l'ensemble des prestataires sous l'oeil RSE.
- Pour la relation utilisateurs, nous avons :
  - Transmis des guides des éco-gestes à l'ensemble des locataires.
  - Réalisé des comités vert quand cela étaient prévu.

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

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

Non concerné - Le fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

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

Non concerné - Le fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

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

Non concerné - Le fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

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

Non concerné - Le fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

## Taxonomie européenne sur la finance durable

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# ÉPARGNE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier  
Faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2023 : 2 019 265 760 €  
RCS 794 246 975 DIJON  
Siège social : 15 Place Grangier  
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.59.90.90  
Email : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)  
Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

## SOCIÉTÉ DE GESTION

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

## RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Jean-Christophe ANTOINE

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

## EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

GALTIER VALUATION  
595 avenue André Malraux  
54600 VILLERS LES NANCY

## DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France  
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : M. Michel CATTIN

Membres :

Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté représentée par M. Julien OLLAGNIER  
M. Thierry BLANCHIN  
M. Philippe BROCARD  
M. François COMPAIN  
Mme Marie-Christine DELAFONTAINE  
Madame Claudia D'HALLUIN  
SAS EMMA représentée par M. Primo BEACCO  
M. François POLLAUD









# Évènements clés pour nos SCPI et ATLAND Voisin en 2023/2024

2023



## Épargne Pierre fête ses 10 ans

Épargne Pierre célèbre ses 10 ans et se place 2<sup>ème</sup> SCPI par la collecte brute<sup>(1)</sup>, portée par ses résultats année après année.



## ATLAND Voisin élue 3<sup>ème</sup> Société de Gestion par la presse professionnelle

ATLAND Voisin arrive 3<sup>ème</sup> dans la catégorie « gérant de SCPI avec un encours supérieur à 1 Md€ » au Palmarès des Fournisseurs des CGP par Gestion de Fortune.



## Immo Placement et Foncière Rémusat fusionnent

Les SCPI Immo Placement et Foncière Rémusat fusionnent et créent la SCPI à capital fixe de référence.



## Épargne Pierre Europe souffle sa première bougie

À l'occasion de son premier anniversaire, Épargne Pierre Europe confirme son décollage tant en matière de collecte que d'investissement.

2024  
Janvier à Avril



## ATLAND Voisin élue 3<sup>ème</sup> Société de Gestion par Gestion de Fortune

ATLAND Voisin se place 3<sup>ème</sup> dans la catégorie « gérant de SCPI avec un encours supérieur à 1 Md€ » dans le cadre du Palmarès des Fournisseurs réalisé par Gestion de Fortune ; et se place ainsi sur le podium pour la 7<sup>e</sup> année consécutive.

(1) source : Le marché des parts des SCPI Année 2023, IEIF



### Épargne Pierre Europe obtient le Label ISR

Épargne Pierre Europe s'engage dans une démarche environnementale et sociale et obtient le Label ISR, moins de six mois après son lancement.

### Épargne Pierre arrive 2<sup>ème</sup> au classement « Mieux vivre votre argent »

Épargne Pierre reçoit le 2<sup>ème</sup> prix de sa catégorie dans le cadre du Grand Prix des SCPI décerné par « Mieux Vivre Votre Argent ».



### ATLAND Voisin arrive en tête des Sociétés de Gestion de SCPI préférées des CGP

ATLAND Voisin se place 2<sup>ème</sup> dans la catégorie « Produit Financier Immobilier » au titre de la qualité de services aux professionnels du patrimoine, et arrive même 1<sup>ère</sup> parmi les sociétés de gestion de SCPI - un prix décerné par Périclès Groupe pour le compte de l'association professionnelle Apeci.

### Épargne Pierre obtient la Victoire de bronze décernée par Le Particulier

Épargne Pierre reçoit la Victoire de Bronze dans la catégorie « SCPI diversifiée », à l'occasion des Victoires des SCPI 2023 décernées par Le Particulier.



### ATLAND Voisin lance son nouvel espace client et partenaire

ATLAND Voisin met en ligne un nouvel espace en ligne enrichi et avec une ergonomie améliorée.

### Audit de renouvellement du Label ISR pour Épargne Pierre

ATLAND Voisin présente au certificateur AFNOR les actions entreprises et les résultats obtenus en matière d'ESG dans le cadre du plan 2021-2024 ; et présente également la nouvelle stratégie ISR pour le cycle 2024-2027.



# 3

# ème

acteur du marché  
des SCPI en 2023

En 2023, ATLAND Voisin est arrivé 3<sup>ème</sup> sur le marché des SCPI par la collecte nette, avec 398 M€ confiés par les épargnants et leurs conseillers.

(Source : Analyse de l'année 2023 des SCPI - IEIF, mars 2024)

**ATLAND**  
VOISIN

ATLAND Voisin au capital de 349 400 € - 310 057 625 RCS Dijon - Agrément AMF n° GP-14000026  
Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.59.90.90 - E-Mail : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com) - Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

