



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

Numéro 23-01
31 décembre 2022

BULLETINS D'INFORMATION TRIMESTRIEL ET SEMESTRIEL

Analyse du 4^e trimestre 2022
Validité du 1^{er} trimestre 2023

Analyse du 2^e semestre 2022
Validité du 1^{er} semestre 2023

SOMMAIRE

ÉDITO	2	CONJONCTURE IMMOBILIER D'HABITATION	28
LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE	3	LF GRAND PARIS HABITATION	29
CONJONCTURE IMMOBILIER D'ENTREPRISE	6	MULTIHABITATION	30
LF AVENIR SANTÉ	8	MULTIHABITATION 2	31
ÉPARGNE FONCIÈRE	11	MULTIHABITATION 3	32
SÉLECTINVEST 1	14	MULTIHABITATION 4	33
CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1	16	MULTIHABITATION 5	34
LF EUROPIMMO	18	MULTIHABITATION 6	35
LF OPPORTUNITÉ IMMO	20	MULTIHABITATION 7	36
LF GRAND PARIS PATRIMOINE	22	MULTIHABITATION 8	37
CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT	24	MULTIHABITATION 9	38
CONJONCTURE MARCHÉ VITICOLE	26	MULTIHABITATION 10	39
LF LES GRANDS PALAIS	27	LF RÉNOVIMMO	40
		UFG-PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE	41
		INFORMATIONS GÉNÉRALES	42



Cher(e)s Associé(e)s,

Au cours d'une année 2022 contrastée, marquée par l'apparition de tensions géopolitiques et macro-économiques, l'immobilier et la pierre papier en particulier, sont restés au cœur des stratégies d'investissement des particuliers, des conseillers et des assureurs. Les niveaux de distributions offerts aux investisseurs et l'indexation des loyers des baux commerciaux ont constitué des arguments forts en cette période de retour de l'inflation et ont porté à un très haut niveau la collecte des SCPI. Dans cet environnement, la Française REM a confirmé sa place de leader du marché au travers d'une large gamme de SCPI : thématiques ou diversifiées, patrimoniales et performantes.

Les distributions annoncées début 2022 ont été respectées pour l'ensemble de nos SCPI et les niveaux des réserves ont été préservés à des valeurs parfois élevées, grâce notamment au doublement des volumes d'actifs cédés en 2022 qui ont généré des plus-values significatives sur les fonds. Sur le plan locatif, les taux d'occupation des portefeuilles immobiliers ont globalement bien résisté : nos équipes d'asset management sont restées à l'écoute de nos locataires pour les accompagner au mieux et ont notamment déployé une nouvelle offre de baux flexibles et de services prénégociés qui ont rencontré un très bon accueil de la part des occupants de vos patrimoines (<https://wellcome.la-francaise.com/>).

Ces bons résultats d'exploitation et notre politique conservatrice de valorisation ont contribué à la bonne tenue des valeurs d'expertises immobilières de fin d'année et au maintien des valeurs de parts de nos SCPI.

Pour 2023, nous conserverons une politique active en gestion et sélective à l'investissement avec des caractéristiques ESG qui sont aujourd'hui incontournables. Indépendamment de l'évolution des taux directeurs des banques centrales, nous sommes convaincus que la qualité des actifs et que l'agilité de leur Asset Management seront des facteurs clés de réussite.

Le maintien des taux d'occupation des SCPI à un niveau élevé et l'indexation des loyers qui portera son plein effet en 2023, seront des enjeux importants à double titre : pour les distributions bien entendu mais aussi pour la bonne tenue des valeurs d'expertises, qui repose en partie sur la capitalisation des flux locatifs.

La gestion des charges locatives et en particulier de l'énergie consommée par nos bâtiments sera également une thématique forte de l'année à venir. L'âge et la conception technique des immeubles, la modernité de leurs équipements, la bonne utilisation des actifs par les occupants seront autant de facteurs qui permettront de limiter ces coûts pour les locataires.

Nous tenons à vous remercier très sincèrement de la confiance que vous nous avez témoignée tout au long de cette année.

Toutes les équipes se joignent à moi pour vous souhaiter une très belle année 2023 !

Marc-Olivier Penin

Directeur Général La Française Real Estate Managers

ÉDITO

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

EN FRANCE

75006 PARIS

45 rue Bonaparte

L'actif est localisé rue Bonaparte dans le VI^e arrondissement de Paris, sur un axe reliant la place Saint-Sulpice au boulevard Saint-Germain. Il s'agit d'un lot de copropriété à usage commercial au sein d'un immeuble mixte construit au début du XIX^e siècle. La SCPI Sélectinvest 1 est propriétaire du lot adjacent et ces deux lots seront réunis. L'actif, actuellement vide, développe une surface d'environ 65 m²

Surface : 65 m²

Montant de l'acquisition : 1 117 444 € AEM *

Signature : 04/10/2022

Détenu à 100 % par Sélectinvest 1.



PORTEFEUILLE GRAND FRAIS

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

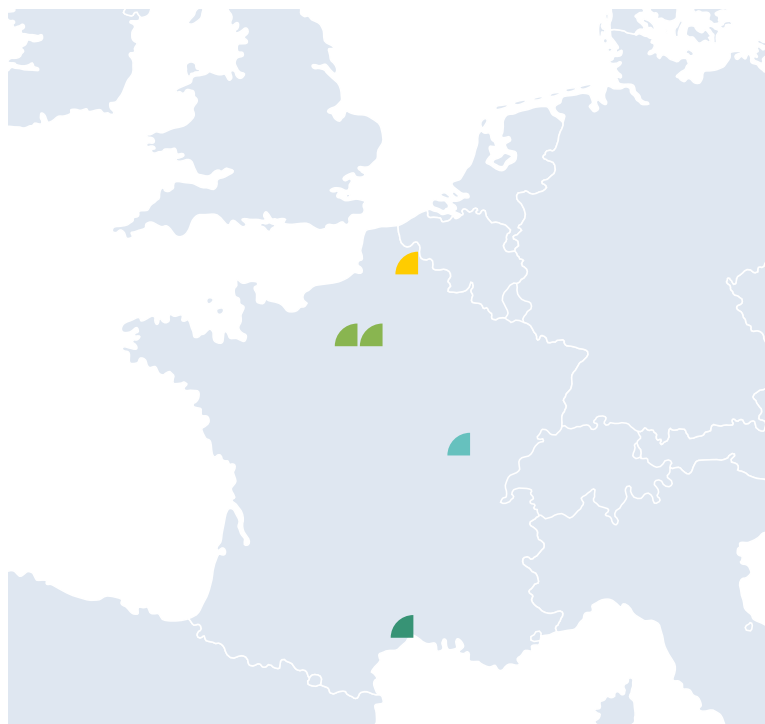
Les implantations ont été choisies avec soin dans le but de capter les clients des distributeurs traditionnels (la majorité des actifs disposent d'une locomotive à moins de 5 minutes). La desserte routière est aussi un critère important dans l'implantation des Grand Frais apportant ainsi une facilité et une rapidité d'accès (la plupart des actifs se situent à moins d'un kilomètre d'une route nationale ou d'une autoroute). L'ensemble des actifs est loué à l'enseigne alimentaire Grand Frais, avec une WALB de 2,8 ans. Le concept Grand Frais repose sur la réunion dans un même lieu différents secteurs de l'alimentaire : fruits et légumes, épicerie, fromagerie, boucherie et poissonnerie.

Surface : 74 956 m²

Montant de l'acquisition : 190 657 551 € AEM*

Signature : 16/12/2022

Acquisition de la totalité des parts de l'OPPCI Fresh Invest Real Estate dont le capital au 31/12/2022 est désormais détenu à 70 % par Épargne Foncière, à 15 % par Sélectinvest 1, à 7,5 % par CM-CIC Pierre Investissement et à 7,5 % par LF Multimmo.



59174 LA SENTINELLE

221 rue Victor Hugo (tranche 1)

Il s'agit d'un portefeuille de 4 bâtiments situés sur la commune de La Sentinelle, au sud-ouest de Valenciennes, dans le département du Nord. La Belgique est à environ 20 km. Localisé à l'intersection de l'A2 et de l'A23, il offre un accès au plus grand réseau autoroutier du nord de la France et un accès rapide aux grandes places européennes. L'ensemble immobilier développera à terme une surface de 14 968 m² (9 % de bureaux, 18 % d'activités et 73 % d'entrepôt/logistique). Les bâtiments 1, 2 et 3 sont livrés (entre 2020 et 2021) et entièrement loués. Une promesse de VEFA a été signée portant sur le bâtiment 4 (de 5 861 m²) qui sera livré mi-2023. Un BEFA de 9 ans fermes est en cours de négociation sur ce bâtiment. 3 locataires potentiels ont été identifiés. La WALB sera alors portée à 7,1 ans.

Surface : 9 106 m²

Montant de l'acquisition : 11 417 846 € AEM*

Signature : 09/12/2022

Détenu à 100 % par LF Opportunité Immo.



LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

EN FRANCE

75006 PARIS

Nespresso – 55 rue de Rennes

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

Surface : 359 m²

Montant de l'acquisition : 15 954 550 € AEM*

Signature : 11/10/2022

Détenu à 100 % par Épargne Foncière.

COMMERCES



21000 DIJON

Rue du 5^e Régiment des Tirailleurs Marocains

Cette acquisition porte sur une résidence services sénior de 120 logements acquise en VEFA, localisée au sein de la ville de Dijon, dans l'Écoquartier de l'Arsernal en plein développement. Ce secteur est très accessible avec la proximité de l'A38 reliant l'A6 en provenance de Paris et de la station de Tramway Bourroches de la ligne 2 située à 250 m. La gare SNCF de Dijon se situe à 4 stations en Tramway du projet. La résidence offrira de nombreux services (Relais santé, piscine, restaurant, cinéma, bibliothèque...) et vise les certifications NF Habitat HQE TRÈS PERFORMANT et BIODIVERCITY Étiquette AABC. Cet actif est pré-loué via un BEFA pour 12 ans fermes. La livraison est prévue au 2^e semestre 2024.

Surface : 2 126 m²

Montant de l'acquisition : 23 780 488 € AEM*

Signature : 20/09/2022

Acquis par l'OPPCI LF Immo Générations dont le capital au 31/12/2022 est détenu à 30,29 % par Épargne Foncière.

SANTÉ



OPPCI LF RÉSIDENCES SENIORS

Cet OPPCI, créé le 8 juillet 2016, a constitué un patrimoine qui est composé de résidences gérées et de résidences seniors situées principalement en France en zone urbaine. Sur 14 actifs acquis 13 ont été livrés. La livraison de la dernière résidence est prévue au 1^{er} trimestre 2023.

Descriptif : Portefeuille constitué de 14 actifs soit 1 407 logements sur 58 506 m²

Montant de l'acquisition : 7 027 497 € AEM*

Signature : 01/10/2022

Acquisition de 2,58 % des parts de l'OPPCI Résidences Seniors par la SCPI LF Avenir Santé.

La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que l'acquisition d'une participation dans l'OPPCI LF Résidences Seniors a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face. Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par la Française REM, l'OPCI LF OPSIS Patrimoine, a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

SANTÉ



34000 MONTPELLIER

954, rue Jean Mermoz

Cette acquisition porte sur un immeuble dédié au coliving et coworking situé dans le centre-ville de Montpellier (à seulement 2 minutes en tramway de l'emblématique « Place de la Comédie ») et à 15 min en transport de la zone de bureaux Le Millénaire. Sur 3 259 m² sont répartis : 75 logements, 120 postes de travail, une salle de sport, un restaurant, une cuisine commune et une conciergerie. Cet actif possède également 68 places de stationnement souterrain.

Il est 100 % loué à The Babel Community, pionnier du coliving en France, pour 11 ans et 11 mois fermes.

Surface : 3 259 m²

Montant de l'acquisition : 15 809 524 € AEM*

Signature : 22/12/2022

Acquis par l'OPPCI LF Immo Générations dont le capital au 31/12/2022 est détenu à 30,29 % par Épargne Foncière.

RÉSIDENTIEL



EN EUROPE

MANCHESTER – ROYAUME-UNI

101 Barbirolli Square, M2 3BG

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

Restructuré en 2018 comprenant l'installation d'un système GTB, de pompes à chaleur, de terrasses accessibles et d'un local vélo, le bâtiment offre des bureaux de première qualité en R+6 avec 68 places de parking sur deux niveaux en infrastructure. Des travaux d'aménagement intérieur importants viennent également d'être réalisés dans le cadre de l'implantation du gouvernement anglais sur les plateaux supérieurs. L'actif développant une surface de 8 161 m² est entièrement loué à deux locataires de qualité, Handelsbanken PLC avec un WALT de 6 ans et au gouvernement du Royaume-Uni avec un WALT de 5 ans.

Surface : 8 161 m²

Montant de l'acquisition : 58 941 338 € AEM*

Signature : 20/12/2022

Acquis par la SCI LF UK Office dont le capital au 31/12/2022 est détenu à 80,24 % par LF Europimmo et à 19,76 % par Épargne Foncière.



BUREAUX

ANVERS – BELGIQUE

De Veldeken, Grote Weide 2

Cette acquisition porte sur une maison de repos située dans un quartier résidentiel aisé d'Anvers, deuxième ville de Belgique, avec une population totale de 462 860 habitants en 2022 (plus de 1,5 million dans la zone urbaine d'Anvers). Des liaisons de tramway et bus relient l'actif aux gares d'Anvers-Central et de Berchem en moins de 15 minutes. L'actif se compose d'un bâtiment en forme de "L" construit en 2008 avec 6 étages. La conception de la propriété reflète le style architectural flamand traditionnel, avec des caractéristiques modernes. L'immeuble est exploité dans le cadre d'un bail long terme avec une WALB de 16 ans, par Vulpia, l'un des principaux exploitants indépendants de maisons de repos en Belgique avec plus de 2 800 employés, opérant 40 maisons de repos soit plus de 4 000 lits. L'établissement, qui bénéficie de 160 lits autorisés et totalise une surface de 7 251 m² avec notamment des espaces de rencontre centraux et des balcons à chaque étage.

Surface : 7 251 m²

Montant de l'acquisition : 30 900 427 € AEM*

Signature : 29/11/2022

Acquis par le FIIS LF Belgium Healthcare dont le capital au 31/12/2022 est détenu à 100 % par LF Avenir Santé.



SANTÉ



ANVERS – BELGIQUE

Rocaille – Mechelsesteenweg 176

Il s'agit de deux immeubles de bureaux mitoyens l'Archimède et le C-Hive édifiés à Anvers, deuxième ville de Belgique. Ces immeubles sont situés à 200 m du tramway, à 10 minutes à pied du centre-ville et à 2 km de la gare d'Anvers-Central. L'ensemble est situé le long de la Mechelsesteenweg dans le quartier Harmonie d'Anvers. L'Archimède est un hôtel particulier de standing en R+2, construit en 1929 et rénové en 2016 et 2020 développant 1 882 m² de bureaux, avec 486 m² de surface mixte au sous-sol. Le bâtiment a été entièrement redécoré et chaque pièce a son propre caractère créatif et fonctionnel. L'actif comprend 3 parkings en sous-sol et 30 extérieurs. Le C-Hive est un immeuble de bureaux moderne, entièrement rénové (2019) d'une surface totale de 5 221 m² répartie sur 10 étages (R+9). Le rez-de-chaussée se compose d'un hall d'entrée de standing, de salles de réunion et d'espaces réservés aux séminaires. Le R+9 comporte une terrasse de 154 m² donnant sur la ville. Le C-Hive offre des plateaux fonctionnels et divisibles de 555 m² autour d'un noyau central. Au sous-sol l'actif bénéficie d'une salle de fitness avec douches ainsi que des archives. L'immeuble comporte 62 parkings en sous-sol ainsi que 95 places de stationnement pour vélos. Ainsi, l'ensemble développe une surface totale de 7 589 m² et est loué à 7 locataires avec une WALB de 6,8 ans.

Surface : 7 589 m²

Montant de l'acquisition : 23 389 262 € AEM*

Signature : 20/10/2022

Acquis par le FIIS D-Square Real Estate dont le capital au 31/12/2022 est détenu à 100 % par LF Europimmo.



BUREAUX

* AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).

CONJONCTURE IMMOBILIER D'ENTREPRISE

par Virginie Wallut, Directrice Recherche & ISR immobilier

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRALE

Bonne résistance de l'économie française en 2022

L'année a été marquée par le retour de l'inflation à des niveaux inédits depuis plusieurs décennies. Sur un an l'inflation a bondi de 5,2 % en moyenne en France contre 1,6 % en 2021. Même si la hausse des prix est en partie amortie par les dispositifs de soutien publics et le bouclier tarifaire, elle pénalise toutefois l'économie ainsi que le revenu des ménages et des entreprises.

Dans ce contexte, l'économie française a fait preuve d'une belle résilience et devrait afficher une croissance annuelle du PIB de 2,6 %. Au quatrième trimestre, en dépit d'évolutions favorables en novembre et décembre, la croissance trimestrielle du PIB serait modeste car pénalisée par la baisse du PIB en octobre. En raison des grèves dans les raffineries et de la maintenance des centrales nucléaires, l'activité avait fortement reculé ce mois-là dans l'industrie, mais aussi dans les services marchands, dont certaines composantes (commerce de détail, restauration) – en particulier dans les zones rurales – ont été également affectées par les pénuries de carburant.

En 2022, le marché de l'emploi reste bien orienté, grâce notamment au dynamisme des créations d'emplois : 230 000 emplois au premier semestre et 180 000 au second. À la fin du troisième trimestre, l'emploi salarié se situait au-dessus de son niveau d'avant crise dans tous les grands secteurs d'activité qu'il s'agisse de la construction, du tertiaire ou même de l'industrie.

L'année 2022 s'achève, cependant, dans un climat économique particulièrement incertain, sur fonds de guerre en Ukraine, de crise énergétique et des questionnements quant à la gestion de l'épidémie de Covid-19 en Chine.

Face à la persistance de l'inflation, les banques centrales ont adopté une approche moins accommodante en relevant leur taux directeur et en freinant leur programme d'assouplissement quantitatif. Ce resserrement de la politique monétaire devrait se poursuivre en 2023, en Europe, et continuer à se transmettre de manière progressive et ordonnée sur les taux d'emprunt, notamment immobiliers.

Source : INSEE, Banque de France

MARCHÉ LOCATIF BUREAUX

Une demande de bureaux dynamique dans les localisations centrales

L'année 2022 s'est terminée de façon dynamique sur le marché locatif de bureaux francilien avec plus de 600 000 m² de bureaux commercialisés au cours du quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'élève à 2 108 300 m², affichant une hausse de 10 % par rapport à 2021. Cette bonne performance s'explique notamment par les chiffres élevés de créations de l'emploi auxquels la demande de surface de bureaux est historiquement corrélée.

Le marché des grandes surfaces (transactions de plus de 5 000 m²) termine l'année en hausse de 20 % avec un volume de 709 000 m² contre 550 000 m² un an auparavant, mais reste 15 % en deçà de sa moyenne décennale. Le retour à la normale est en revanche confirmé pour les autres segments du marché, avec un résultat en ligne avec la moyenne décennale pour les petites et moyennes surfaces.

Au 31 décembre 2022, l'offre immédiate de bureaux en Île-de-France atteint 4 320 000 m², en hausse de 7 % par rapport à son niveau il y a un an. Ainsi, le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France progresse pour atteindre 7,2 % en moyenne.

L'année a été marquée par une concentration de l'activité sur les pôles tertiaires les plus établis. Le marché locatif de bureaux est aujourd'hui scindé en deux entre d'un côté les localisations centrales qui combinent demande élevée et vacances faibles, et de l'autre les périphéries qui peinent à retrouver des niveaux de demande satisfaisants alors que leur offre continue à croître.

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

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

Source : CBRE, MBE BNP Paribas Real Estate, JLL

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Une fin d'année marquée par l'attentisme des investisseurs

L'année 2022 s'achève sur des résultats plutôt bons : 26,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France en 2022, ce qui représente une activité stable sur un an. Toutefois, l'activité a été pénalisée au deuxième semestre par le resserrement de la politique monétaire de la banque centrale européenne (BCE) et la hausse des taux sans risque qui s'en est suivie. Avec 5,7 milliards d'euros investis, les volumes d'investissement sont en fort recul au quatrième trimestre, limités par l'absence de consensus sur les valeurs dans un contexte très évolutif de la politique monétaire européenne. Fin 2022, le marché était caractérisé par l'attentisme des investisseurs, en attente de la stabilisation des prévisions d'inflation et d'une plus grande lisibilité de la politique monétaire de la BCE à moyen terme.

En 2022, le marché a été porté par le regain d'appétit des investisseurs pour l'ensemble des typologies d'actif commerce (pieds d'immeuble, centres commerciaux et retail parks). Au total les actifs commerce représentent 21 % des volumes investis en immobilier tertiaire. Avec 6,5 milliards d'euros investis, le secteur des locaux industriels (activités et logistique) totalise 25 % des montants, porté par le potentiel de réversion des loyers alimentée par la faiblesse de l'offre locative.

Avec 14 milliards d'euros investis en 2022, le segment des bureaux représente 54 % des volumes investis sur le marché français contre deux tiers habituellement. Le marché a été affecté par le faible dynamisme de l'Île-de-France traditionnellement animé par les grandes transactions. Le marché des régions, lui a mieux résisté et affiche une progression de 13 % sur un an.

La hausse des taux sans risque (OAT) a poussé à la hausse les taux de rendement immobilier. Pour autant, le marché n'a pas connu un décompression généralisée significative des taux mais plutôt des ajustements différenciés selon la qualité des actifs, leur taille, leur occupation locative et leur nature. Fin décembre 2022, les taux de rendement prime pour les actifs bureaux s'établissaient à 3,25 % quand ceux des actifs logistiques s'établissaient à 4 % et ceux des pieds d'immeuble des commerces de centre-ville à 3,4 %.

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

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE (IDF)

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Volume d'investissement France	26,1 Mds €	28,4 Mds €	↘
Bureau	14,4 Mds €	16,3 Mds €	↘
Commerce	5,1 Mds €	3,2 Mds €	↗
Logistique	6,2 Mds €	6,7 Mds €	↘
Taux de rendement prime			
Bureau Paris	3,25 %	2,60 %	↗
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,40 %	3,05 %	↗
Retail parks	5,10 %	5,50 %	↘
Logistique	4,00 %	3,40 %	↗

* Quartier Central des Affaires.

Source : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

LOGISTIQUE**Des hausses de loyer soutenues dans les bassins de consommation les plus établis**

Après une année record en 2021, le marché français de l'immobilier logistique conserve une bonne dynamique avec plus de 4 millions de m² commercialisés en 2022, un volume supérieur de 10 % à la moyenne décennale. Les logisticiens et les acteurs de la grande distribution alimentaire ont continué à animer la demande, dans un contexte de transformation de la chaîne d'approvisionnement, tandis que les spécialistes du e-commerce affichaient un volume en retrait.

Si les locaux neufs demeurent le principal soutien du marché, représentant 58 % du volume global commercialisé, la part des transactions sur des entrepôts de seconde main a nettement progressé, soulignant un effet de report qui s'opère sur des bâtiments existants, faute d'offre neuve disponible sur plusieurs marchés.

L'offre immédiate en France affiche une baisse de plus de 16 % sur un an et permet au taux de vacance moyen en France d'atteindre 3,8 %. Du côté de l'offre future, la politique de sobriété foncière et la conjoncture macroéconomique limitent le potentiel de développement. La hausse des coûts de construction et de financement ainsi que la décompression des taux de rendement pourraient venir également freiner le renouvellement de l'offre.

La rareté de l'offre dans les bassins de consommation les plus établis, combinée à une demande toujours dynamique, soutient une croissance significative des loyers. Ainsi, l'Île-de-France et la région Rhône-Alpes ont vu leur loyer moyen, pour les entrepôts logistiques de classe A, augmenter respectivement de 3 % et 4 % sur un an. Sur les marchés les plus offreurs, la tendance est haussière mais la croissance des loyers reste modérée.

Source : CBRE, JLL

COMMERCE**L'inflation pèse sur les résultats des commerces**

Si la hausse de l'inflation pèse sur la consommation des ménages, certaines artères et secteurs d'activité affichent des chiffres d'affaires en croissance en 2022, même si le niveau de fréquentation qui prévalait avant le Covid-19 n'a pas encore été retrouvé. Le retour est plus poussif pour les commerces dont la clientèle dépend des quartiers d'affaires, plus impactés par le déploiement du télétravail. En centre-ville les enseignes de prêt-à-porter ont laissé plus de place aux enseignes de l'équipement de la maison et du sport, tandis que l'alimentaire affine son développement en ciblant les petites surfaces pour répondre aux enjeux de la proximité. Parallèlement, le marché accélère le déploiement des formats discount qui connaissent un rebond d'activité dans le contexte inflationniste.

La vacance commerciale affiche une baisse sur l'ensemble de l'année à l'échelle nationale, notamment sur les artères prime des centres-villes des grandes métropoles françaises qui bénéficient du retour de la clientèle internationale.

Le contrôle de la hausse des coûts de production et d'approvisionnement accentué par la hausse du dollar, l'augmentation des coûts de l'énergie et le financement de la transition climatique constituent les priorités post-Covid des enseignes. Pour de nombreuses entreprises, ces dépenses grandissantes ne sont compensées ni par le dynamisme des ventes, ni par la possibilité d'augmenter le prix final. Pour certaines enseignes fragiles, se pose la question de la soutenabilité des hausses de loyers induites par l'évolution de l'indice des loyers commerciaux, en hausse de 5,4 % sur un an, au troisième trimestre 2022. L'indexation des loyers est toutefois plafonnée à 3,5 % pour les TPE et PME. La forte hausse des coûts de l'énergie, et par ricochet, celle des charges locatives, devraient dessiner une nouvelle hiérarchie des loyers, favorables aux immeubles répondant aux critères de durabilité.

Source : CBRE



LF AVENIR SANTÉ

Situation au 4^e trimestre 2022 / Validité 1^{er} trimestre 2023

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Avenir Santé participe au développement d'une offre immobilière de santé avec la constitution, directe ou indirecte d'un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers situés dans des états qui sont ou ont été membres de l'Union européenne. Ce patrimoine diversifié sera constitué : à 90 % minimum, d'actifs en lien avec le secteur médico-social ou ayant un lien direct ou indirect avec la santé et à titre accessoire, d'autres locaux (emplacements de parkings, bureaux, locaux d'entrepôts, commerces, etc.), dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 20/07/2021
N° de siren : 901 601 583 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 300 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 21-16 du 22 octobre 2021
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	3 188
Nombre de parts	351 556
Capital social effectif	52 733 400 €
Variation depuis le 01/01/2022	+43 754 700 €
Capitalisation	105 466 800 €
Prix de souscription*	300,00 €
Valeur de retrait	273,00 €
Valeur de réalisation**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents**	ND

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	45 % / 40 %
Réel au 31/12/2022	21,27 % / 21,27 %

* Dont commission de souscription égale à 10,8 % TTC soit 32,4 € TTC.

** Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Au 4^e trimestre 2022, LF Avenir Santé enregistre une collecte brute de **22,4 millions d'euros** qui a constitué de nouvelles ressources permettant de financer les acquisitions décrites ci-contre. Le faible volume des retraits représente un montant non significatif. Au 31 décembre 2022, la capitalisation de LF Avenir Santé a atteint près de **105,5 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	74 710
Souscriptions compensant les retraits	11
Parts en attente de retrait au 31/12/2022	-

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 4^e mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Informations assemblée générale

Lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 9 associés seront à désigner pour constituer le conseil de surveillance et ce pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité, leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues (limité à 10 mandats, selon les Statuts - article 20.1), avant le 31 mars 2023, à la société de**

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	
Distribution	14,16 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ⁽¹⁾	4,72 %
- dont distribution des réserves	ND ⁽⁴⁾
Distribution brute avec fiscalité	14,19 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) ⁽²⁾	4,73 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) ⁽³⁾	ND ⁽⁴⁾

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le TDVM est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère versée au titre de l'année N ; (ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

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

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

⁽³⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ; (ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

⁽⁴⁾ Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

⁽⁵⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nouvelle présentation ASPIM

31/12/2022



100,0 %	Locaux occupés
0,0 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2022

100,0 %

31/12/2022

100,0 %

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - 01 53 62 40 60.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

gestion par courrier : La Française REM - Service juridique produits immobiliers - 128 bd Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : conseildesurveillance@la-francaise.com.

Commentaire de gestion

LF Avenir Santé enregistre une collecte nette de 87,5 millions d'euros en 2022. Ces ressources nouvelles lui ont permis de développer son portefeuille en France et en Europe avec 5 actifs acquis et une participation en 2022 pour un montant total de 82,5 millions d'euros dont 2 sur ce 4^e trimestre : une maison de repos de 7 251 m² située dans un quartier résidentiel aisé à Anvers en Belgique. L'immeuble est exploité dans le cadre d'un bail long terme par Vulpia, l'un des principaux exploitants indépendants de maisons de repos en Belgique. Votre SCPI a également acquis ce 4^e trimestre une participation dans l'OPPCI LF Résidences Séniors (voir ci-contre et page 4). Le résultat 2022 de votre SCPI permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **3,54 € par part**. Le montant de vos acomptes distribués en 2022 s'élève à **14,16 €** conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

Le taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) de LF Avenir Santé atteint **4,73 %**.

Compte tenu de la hausse des taux survenue au cours de l'été 2022, la SCPI a stoppé le recours au financement bancaire sur la fin de l'année, réduisant ainsi sa capacité d'investissement. Dans ces conditions, les prévisions de distribution pour 2023 ont été revues à la baisse à 4,30/4,50 %.

Votre SCPI publiera début avril son rapport annuel ESG (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022. Ce rapport sera disponible sur le site Internet du groupe La Française à la rubrique « Produits », dans votre extranet ou directement sur : <https://ifrgou.pe/bt>.

Distribution 2022	
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2022)	3,54 €
2 ^e trimestre (versé le 28/07/2022)	3,54 €
3 ^e trimestre (versé le 28/10/2022)	3,54 €
4 ^e trimestre (versé le 30/01/2023)	3,54 €
- dont plus-value ⁽⁵⁾	-
- dont produits financiers	0,12 €
- après prélèvements sociaux	3,52 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,50 €

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2022

Nombre d'immeubles en direct	0
Surface en exploitation	19 033 m ²
Nombre d'immeubles via des SCI	19
Loyers encaissés au cours du trimestre	*

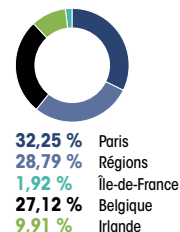
* Les loyers sont encaissés pas les SCI et autres sociétés à prépondérance immobilière dans lesquelles LF Avenir Santé détient des titres de participation.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

SECTORIELLE



GÉOGRAPHIQUE



De Veldekens - Anvers - Belgique



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Investissement en Belgique via le FIIS LF Belgium Healthcare

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital du FIIS LF Belgium Healthcare qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
SANTÉ	De Veldekens - Grote Weide 2 - ANVERS - BELGIQUE (Voir descriptif page 5)	7 251	31 200 000 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Avenir Santé détient 100 % du capital du FIIS LF Belgium Healthcare.

Investissement en France dans l'OPPCI LF Résidences Séniors

Ce trimestre, votre SCPI a acquis une participation dans l'OPPCI LF Résidences Séniors :

Type	Adresse	Surface (m²) totale	Montant de la participation
SANTÉ	14 actifs - 1 407 logements en France (Voir descriptif page 4)	58 506	4 852 407 €

À l'issue de cette acquisition, LF Avenir Santé détient 2,58 % du capital de l'OPPCI LF Résidences Séniors.

La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que l'acquisition d'une participation dans l'OPPCI LF Résidences Séniors a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face. Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par la Française REM, l'OPCI LF OPSIS Patrimoine, a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

NOTATION D'IMMEUBLE

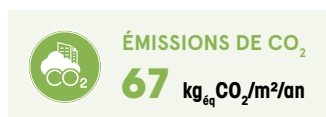
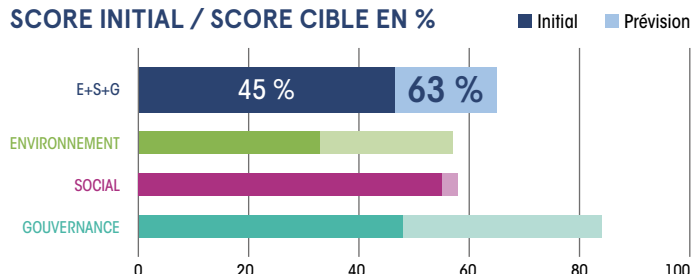
De Veldekens, Grote Weide 2 - ANVERS - BELGIQUE

Une résidence senior située dans la banlieue résidentielle aisée d'Anvers d'une superficie de 7 250 m².

Construite en 2008, elle dispose d'une capacité de 175 lits, elle est gérée par Vulpia, le plus important exploitant de résidences séniors en Belgique. Très bien située au regard des transports en communs et des commerces, elle propose de nombreux services aux occupants (restaurant, bar, espaces communs, coiffeur, jardins et terrasses).



SCORE INITIAL / SCORE CIBLE EN %



ENVIRONNEMENT

- Gestion des déchets ;
- Performance énergétique.

SOCIAL

- Transport en commun à moins de 400 m ;
- Animations ;
- Services (conciergerie, restauration, coiffure, lingerie) ;
- Espaces de détente intérieurs et extérieurs ;
- Analyse annuelle de la qualité de l'eau ;
- Connectivité (wifi et fibre optique).

GOUVERNANCE

- Property manager sélectionné sur le suivi des critères ESG.

NOS ENGAGEMENTS POUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES

ENVIRONNEMENT

- Installation d'équipements hydro-économes ;
- Guide utilisateur ;
- Installation de détecteurs de présence et de LED pour l'éclairage.

SOCIAL

- Analyse annuelle de la qualité de l'air ;
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

GOUVERNANCE

- Tenue d'un comité vert.



ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 4^e trimestre 2022 / Validité 1^{er} trimestre 2023

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI Épargne Foncière, une des premières SCPI créée du marché, possède un patrimoine immobilier d'entreprise et de commerce diversifié géographiquement. Épargne Foncière est la SCPI la plus importante du marché avec plus de 5 milliards d'euros de capitalisation.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 06/11/1968
N° de siren : 305 302 689 RCS Paris
Terme statutaire : 31/12/2060
Capital maximum statutaire : 2 000 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 21-03 du 16 mars 2021
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	54 197
Nombre de parts	6 175 726
Capital social effectif	944 886 078 €
Variation depuis le 01/01/2022	+106 042 158 €
Capitalisation	5 156 731 210 €
Prix de souscription*	835,00 €
Valeur de retrait	772,38 €
Valeur de réalisation**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents**	ND

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 25 %
Réel au 31/12/2022	17,27 % / 16,50 %

* Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 75,15 € TTC.

** Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

101 Barbirolli Square – Manchester – Royaume-Uni



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Ce 4^e trimestre 2022, la collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **152,9 millions d'euros**. En 2022, **vostra SCPI aura collecté plus de 728,5 millions d'euros, un nouveau record qui confirme l'attractivité commerciale de la SCPI la plus importante et la plus emblématique du marché.**

La contrepartie au retrait de 68 947 parts représentant 57,6 millions d'euros, **95,3 millions d'euros** ont constitué donc de nouvelles ressources qui ont permis de financer les 4 acquisitions décrites ci-après.

Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de retrait et Épargne Foncière capitalise **5,2 milliards d'euros**.

Nouvelles souscriptions	114 176
Souscriptions compensant les retraits	68 947
Parts en attente de retrait au 31/12/2022	-

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 4^e mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 13 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Ses membres ont été informés des derniers investissements en bureaux réalisés (sous promesse de vente) à Strasbourg (67), dans un immeuble récent entièrement loué et, à Bordeaux (33), dans une opération en état futur d'achèvement livrable en 2024. La SCPI aura investi un montant record de 547 millions d'euros en 2022.

Grâce à une situation locative satisfaisante et à la finalisation d'un important programme d'arbitrage, concentré sur le dernier trimestre de l'année, et source de plus-values, l'atterrissage des comptes confirme la capacité distributive de la SCPI pour le 4^e trimestre avec un acompte de 9,18 euros par part, et, sur la base du budget présenté, de la maintenir pour 2023. Le report à nouveau représente plus de 8 mois de distribution.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part devrait légèrement baisser.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	
Distribution	36,54 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ⁽¹⁾	4,38 %
- dont distribution des réserves	ND ⁽⁴⁾
Distribution brute avec fiscalité	38,40 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) ⁽²⁾	4,64 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) ⁽³⁾	ND ⁽⁴⁾

Commentaire de gestion

Ce 4^e trimestre 2022, Épargne Foncière a collecté en nette plus de 95 millions d'euros et clôture l'année avec une collecte nette de 578 millions d'euros, un nouveau record pour la SCPI. Ces ressources nouvelles ont contribué à la réalisation sur 2022 de 16 acquisitions pour plus de 547 millions et au financement des 3 restructurations en cours.

La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022 a freiné le recours au financement bancaire. Le ratio d'endettement de votre SCPI est donc en légère baisse à 17,27 % au 31 décembre 2022.

Votre SCPI a également poursuivi son plan d'arbitrage en cédant pas moins de 26 actifs en 2022 (dont 8 sur ce dernier trimestre), soit 51 800 m² cédés pour un montant total de plus de 189 millions d'euros, permettant de résorber 18 000 m² de locaux vacants. Ce dernier trimestre a été principalement marqué par la cession du Kappa à Saint-Ouen (93) et de l'immeuble Boulevard Saint-Michel à Paris 5^e (75) pour plus de 126 millions d'euros, cessions qui ont permis de dégager des plus-values distribuables.

L'activité locative de ce 4^e trimestre a été une nouvelle fois très soutenue et les indicateurs sont stables d'un trimestre à l'autre : le taux d'occupation physique s'établit à 91,6 % (vs. 91,7 % au trimestre précédent) et le taux d'occupation financier reste à un niveau élevé à 94,9 % (vs. 95,2 % au trimestre précédent). À noter, dans l'immeuble Ampère E+ à La Défense (92), le maintien en place de Sogeprom qui renonce à son congé et le départ de Genegis (groupe Société Générale) ainsi que, en Allemagne, le départ de Porsche à Stuttgart. Ce dernier actif, qui bénéficie d'une indemnité locative jusqu'en juin 2024, va faire l'objet d'une restructuration importante avant sa commercialisation.

Ce 4^e trimestre a été également marqué par la livraison de 2 actifs acquis en VEFA : l'hôtel 4*, le Bellune, 36 Boulevard Victor à Paris 15^e (75) et l'immeuble de bureaux Wellcome à Malakoff (92), préloqué à 70 %.

Le maintien des bons résultats de votre SCPI permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **9,18 € par part dont 3,00 € de plus-value**. Le montant de vos acomptes distribués en 2022 s'élève à **36,54 €**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an. Le taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) d'Épargne Foncière atteint **4,64 %**.

Distribution 2022	
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2022)	9,09 €
2 ^e trimestre (versé le 28/07/2022)	9,09 €
3 ^e trimestre (versé le 28/10/2022)	9,18 €
4 ^e trimestre (versé le 30/01/2023)	9,18 €
- dont plus-value ⁽⁵⁾	3,00 €
- dont produits financiers	0,12 €
- après prélèvements sociaux	9,16 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,14 €

Variation du prix de part 2022	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
+0,97 %	4,30 %	5,13 %	6,80 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le TDVM est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère versée au titre de l'année N ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

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

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

⁽³⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

⁽⁴⁾ Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

⁽⁵⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.



ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 4^e trimestre 2022 / Validité 1^{er} trimestre 2023

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Reignault - 92400 COURBEVOIE	Maintien en place	14 219	4 498	39,30 %
BUR	La Coupole 100-104 boulevard du Montparnasse - 75014 PARIS	Renouvellement	5 757	797	100 %
BUR	Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Location	10 848	880	100 %
BUR	Maillot 2000 - 2 ^e et 3 ^e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	Location	2 142	483	100 %
BUR	Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr - 69009 LYON	Location	9 508	1 088	100 %
BUR	26 boulevard de Beaubourg - 77183 CROISSY-BEAUBOURG	Renouvellement	3 211	1 442	100 %
BUR	Latitude 770 avenue Alfred Sauvy - 34470 PEROLS	Maintien en place	5 465	784	100 %
BUR	Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA	Location	7 864	1 607	50 %
BUR	Equinox 129 rue Félix Faure - 69003 LYON	Location	10 207	1 665	25 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Reignault - 92400 COURBEVOIE	14 219	5 603	39,30 %
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	30,98 %
BUR	Dessous des Berges 58 A rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	9 504	833	100 %
BUR	Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	7 103	3 008	30 %
BUR	Matière Grise 5 rue Louis-Jacques Daguerre - 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	10 162	646	100 %
BUR	Le Confluent 4 rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT	8 545	410	100 %
BUR	Aviso - Bât. C 15 rue Jean Jaurès - 92800 PUTEAUX	3 574	305	100 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK
DE LOCAUX
VACANTS
100 528 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Gavroche 190 rue Championnet - 75018 PARIS	5 328	5 328	100 %
BUR	Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	10 848	4 247	100 %
BUR	Le Prisme 148-152 Route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	10 358	5 105	74 %
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	30,98 %
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Reignault - 92000 COURBEVOIE	6 119	5 872	39,30 %
BUR	Plaine Espace 13-15 avenue de la Métallurgie - 93200 SAINT-DENIS	6 364	5 187	100 %
BUR	Le Stephenson 1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 331	9 009	47 %
BUR	Dessous des Berges 58 A rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	9 504	2 480	100 %
BUR	Basalt 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr - 69009 LYON	9 508	3 130	100 %
BUR	Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE	13 042	3 435	100 %
BUR	Elisabethstraße 65 - DÜSSELDORF - ALLEMAGNE	8 699	8 581	30,98 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	30 %
BUR	Le Wanna - 45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	6 267	5 951	15 %
BUR	15 rue de Musset - 75016 PARIS	508	508	100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Investissement en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI (%)
COM	Nespresso - 55 rue de Rennes - 75006 PARIS (Voir descriptif page 4)	359	15 954 550 €	100 %

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

Investissement en France via l'OPPCI Fresh Invest Real Estate

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de l'OPPCI Fresh Invest Real Estate qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) totale	Montant de la participation
COM	Portefeuille Grand Frais (Voir descriptif page 3)	74 956	94 977 944 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Épargne Foncière détient 70 % du capital de l'OPPCI Fresh Invest Real Estate.

Investissement au Royaume-Uni via la SCI LF UK Office

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF UK Office qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	101 Barbirolli Square - MANCHESTER - ROYAUME-UNI (Voir descriptif page 5)	8 161	13 430 841 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Épargne Foncière détient 19,76 % du capital de la SCI LF UK Office.

Investissements en France via l'OPPCI LF Immo Générations

Ce trimestre et le trimestre précédent, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de l'OPPCI LF Immo Générations qui ont permis de financer les deux acquisitions suivantes :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
SAN	Rue du 5 ^e Régiment des Tirailleurs Marocains - 21000 DIJON (voir descriptif page 4)	2 126	1 800 000 €
RESI	954, rue Jean Mermoz - 34000 MONTPELLIER (voir descriptif page 4)	3 259	4 820 000 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Épargne Foncière détient 30,29 % du capital de l'OPPCI LF Immo Générations.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	6 rue Roger Camboulives 31100 TOULOUSE	2 538	43 %	5 654 000 €	100 %
COM	Cial Les Louvrais Rue Henri Dunant - 95300 PONTOISE	2 641	100 %	2 600 000 €	100 %
BUR	Le Président - 7 ^e étage 40-42 avenue Georges Pompidou - 69003 LYON	276	0 %	994 994 €	100 %
BUR	Le Président - 1 ^{er} , 2 ^e et 6 ^e étages 40-42 avenue Georges Pompidou - 69003 LYON	1 151	15 %	4 305 006 €	100 %
COM	Boulevard de l'Europe 55100 HAUDAINVILLE	1 750	0 %	1 650 000 €	100 %
BUR	Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne - 93400 SAINT-OUEN	15 928	0 %	111 900 000 €	55 %
BUR	91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	6 306	100 %	81 025 920 €	80 %
BUR	181-193 cours du Médoc 33000 BORDEAUX	1 072	0 %	3 000 000 €	100 %



Nespresso – 55 rue de Rennes – Paris (75)

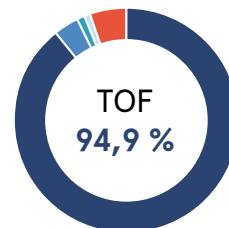


Portefeuille Grand Frais

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nouvelle présentation ASPIM

31/12/2022



TOF =	89,9 %	Locaux occupés
	3,6 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
	0,7 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
	0,7 %	Locaux vacants sous promesse de vente
	5,1 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2022

91,7 %

31/12/2022

91,6 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2022

Nombre d'immeubles en direct

307

Nombre d'immeubles via des SCI

157

Surface en exploitation

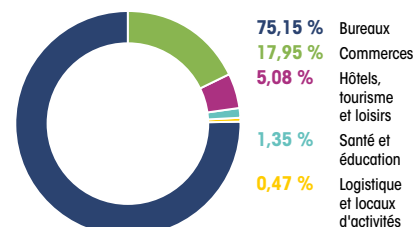
1 190 672 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

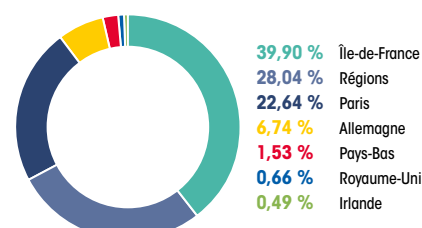
37 956 179 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





SÉLECTINVEST 1

Situation au 4^e trimestre 2022 / Validité 1^{er} trimestre 2023

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Avec une capitalisation de 1,6 milliard d'euros, Sélectinvest 1 a constitué au cours de ses 50 années d'existence un patrimoine diversifié de bureaux et commerces en Île-de-France, en régions et en Allemagne.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 26/01/1968
N° de siren : 784 852 261 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 459 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 17-38 du 01 septembre 2017
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	21 000
Nombre de parts	2 523 820
Capital social effectif	386 144 460 €
Variation depuis le 01/01/2022	+852 363 €
Capitalisation	1 615 244 800 €
Prix de souscription*	640,00 €
Valeur de retrait	600,00 €
Valeur de réalisation**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents**	ND

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 25 %
Réel au 31/12/2022	24,70 % / 24,57 %

* Dont commission de souscription égale à 7,5 % TTC, soit 48,00 € TTC.

** Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Les souscriptions de ce 4^e trimestre 2022 ont atteint **2,8 millions d'euros**. Elles ont permis de financer la contrepartie au retrait de 4 362 parts représentant 2,8 millions d'euros. Le nombre de parts en attente s'élève à 12 500 et représente 0,5 % du total des parts Sélectinvest 1 qui capitalise **1,6 milliard d'euros** au 31 décembre 2022.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	4 362
Parts annulées ou remboursées	-
Parts en attente de retrait au 31/12/2022	12 500

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 13 décembre dernier au siège de la société de gestion. Grâce à une situation locative maîtrisée, l'atterrissage des comptes confirme la capacité distributive de la SCPI pour le 4^e trimestre avec un acompte de 6,57 euros par part, et, sur la base du budget présenté, de la maintenir pour 2023. En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part resterait stable.

Commentaire de gestion

En 2022, Sélectinvest 1 a enregistré une collecte brute de 22 millions d'euros qui ont permis de compenser 29 000 parts en attente de retrait. La collecte nette pour cette année s'élève à 3,5 millions d'euros.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	
Distribution	26,16 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ⁽¹⁾	4,10 %
- dont distribution des réserves	ND ⁽⁴⁾
Distribution brute avec fiscalité	26,50 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) ⁽²⁾	4,17 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) ⁽³⁾	ND ⁽⁴⁾

Ce 4^e trimestre 2022, l'exécution du programme d'arbitrage de votre SCPI s'est poursuivie avec 3 actifs cédés soit 11 200 m² dont 1 800 m² vacants. Parmi eux, le Kappa à Saint-Ouen (93) pour près de 45 millions d'euros.

Ce sont au total 7 cessions pour 18 700 m² correspondant à un montant total de plus de **61 millions d'euros** qui ont été réalisées cette année.

Le produit de ces arbitrages et les nouvelles ressources issues de la collecte ont permis à Sélectinvest 1 de participer à 5 acquisitions pour près de 60 millions d'euros dont 2 à usage de commerce sur ce dernier trimestre. La politique de financement des investissements déployée depuis ces dernières années a permis de porter le ratio d'endettement à 24,70 % au 31 décembre 2022. La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022 a cependant freiné le recours au financement bancaire sur la fin de l'année.

L'activité locative au 4^e trimestre, particulièrement soutenue, affiche un solde négatif d'un peu plus de 5 300 m². Les principaux mouvements concernent la relocation de plus de 3 700 m² dans l'immeuble Iléo à Boulogne-Billancourt (92) et les départs de la RATP à Fontenay-sous-Bois (93) et de Porsche à Stuttgart en Allemagne. Ce dernier actif, qui bénéficie d'une indemnité locative jusqu'en juin 2024, va faire l'objet d'une restructuration importante avant sa commercialisation. A noter également le maintien en place de Sogeprom qui renonce à son congé dans l'immeuble Ampère E+ à La Défense (92).

Votre SCPI affiche donc un taux d'occupation physique en baisse à 88,1 % (vs. 88,8 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier se maintient à 94,6 % (vs. 94,5 % au 3^e trimestre) en raison des garanties et indemnités locatives.

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **6,57 € par part**. Le montant de vos acomptes distribués en 2022 s'élève à **26,16 €**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

Le taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) de Sélectinvest 1 atteint **4,17 %**.

Distribution 2022	
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2022)	6,51 €
2 ^e trimestre (versé le 28/07/2022)	6,51 €
3 ^e trimestre (versé le 28/10/2022)	6,57 €
4 ^e trimestre (versé le 30/01/2023)	6,57 €
- dont plus-value ⁽⁵⁾	-
- dont produits financiers	0,12 €
- après prélèvements sociaux	6,55 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,53 €

Variation du prix de part 2022	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
+0,79 %	3,05 %	3,77 %	3,82 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le TDVM est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère versée au titre de l'année N ;

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

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

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

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

⁽³⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global est la somme :

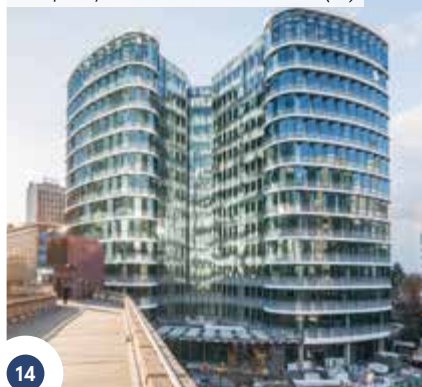
(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

⁽⁴⁾ Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

⁽⁵⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

Campus Cyber – 5/7 rue Bellini – Puteaux (92)



45 rue Bonaparte – Paris (75)



Portefeuille Grand Frais



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Location	17 669	3 743	28 %
BUR	Ampère E+ - 34-40 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	Maintien en place	14 219	4 498	18,20 %
BUR	Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	Entrée / Sortie	2 951	657	35 %
COM	Sablons Z.A.C. des Sablons - 41350 VINEUIL	Location	1 099	849	100 %
BUR	Equinox 129 rue Félix Faure - 69003 LYON	Location	10 207	1 665	25 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Péripole 1 - Bât. A - Aravis et Bât. B - Belledonne 44 rue Roger Salengro - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	9 786	9 786	100 %
BUR	Ampère E+ - 34-40 rue H. Régnauld - 92400 COURBEVOIE	14 219	5 603	18,20 %
BUR	Lumicon - Mittlerer Pfad 13-15 - STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	13 %
BUR	Vélizy Valley - Bât Ariane 18 rue Grange Dame Rose - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	7 103	3 008	20 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnauld - 92400 COURBEVOIE	10 990	10 990	40 %
BUR	Iléo - Horizon Seine - 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 669	6 751	28 %
BUR	Le Cinco - 5 place du Marivel - 92310 SÈVRES	7 452	2 612	100 %
BUR	Lumicon - Mittlerer Pfad 13-15 - STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	3 935	13 %
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Régnauld - 92400 COURBEVOIE	14 219	5 875	18,20 %
BUR	Nieuport - 13 avenue Morane Saulnier 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	4 249	3 590	100 %
BUR	Péripole 1 - Bât. A - Aravis et Bât. B - Belledonne 44 rue Roger Salengro - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	9 786	9 786	100 %
ACT	Green Square - 80-84 rue des Meuniers - 92220 BAGNEUX	10 563	2 286	100 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Espace Kennedy 67 avenue J.F. Kennedy - 33700 MÉRIGNAC	3 209	3 209	100 %
BUR	Le Forum - 7 rue Pierre Dreyfus - 92110 CLICHY	4 038	4 038	100 %
BUR	Le Vectorial - 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	20 %
BUR	Le Wanna 45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	6 267	5 951	30 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Investissement en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI (%)
COM	45 rue Bonaparte - 75006 PARIS (voir descriptif page 3)	65	1 117 444 €	100 %

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

Investissement en France via l'OPPCI Fresh Invest Real Estate

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de l'OPPCI Fresh Invest Real Estate qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) totale	Montant de la participation
COM	Portefeuille Grand Frais (voir descriptif page 3)	74 956	20 352 417 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Sélectinvest 1 détient 15 % du capital de l'OPPCI Fresh Invest Real Estate.

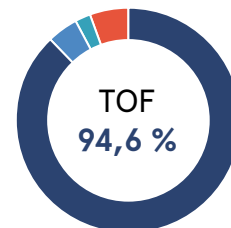
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Centre République 75 avenue Léon Gambetta - 59000 LILLE	2 139	83 %	4 600 000 €	100 %
BUR	4 avenue du Maréchal de Montgomery 14000 CAEN	2 669	0 %	3 300 000 €	100 %
BUR	Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne - 93400 SAINT-OUEN	15 928	0 %	111 900 000 €	40 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nouvelle présentation ASPIM

31/12/2022



87,9 %	Locaux occupés
4,4 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
2,3 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
5,4 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2022

88,8 %

31/12/2022

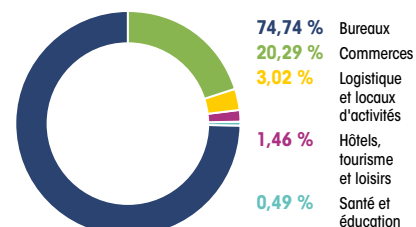
88,1 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2022

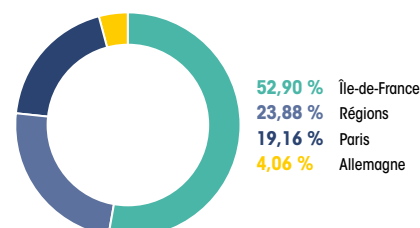
Nombre d'immeubles en direct	174	Nombre d'immeubles via des SCI	103
Surface en exploitation	518 406 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	18 923 372 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Situation au 4^e trimestre 2022 / Validité 1^{er} trimestre 2023

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Pionnière sur le marché des SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1 a constitué, après plus de 49 années d'existence et au gré de différentes fusions, un patrimoine riche et varié. La taille et la capacité d'arbitrage et d'investissement de cette SCPI lui assurent une bonne mutualisation locative et géographique.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 15/06/1973
N° de siren : 419 867 213 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 1 000 000 044 €
Visa AMF : SCPI n° 17-32 du 01 septembre 2017
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	19 530
Nombre de parts	3 858 790
Capital social effectif	590 394 870 €
Variation depuis le 01/01/2022	-5 945 121 €
Capitalisation	1 099 755 150 €
Prix de souscription*	285,00 €
Valeur de retrait	262,20 €
Valeur de réalisation**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents**	ND

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés	30 % / 30 %
Réel au 31/12/2022	26,00 % / 25,05 %

* Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 27,36 € TTC.

** Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

La Canopée – 390 rue C. N. Ledoux – Aix-en-Provence (13)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute s'élève ce trimestre à 19 700 euros dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 69 parts.

Ce trimestre, le fonds de remboursement a permis de traiter 15 079 parts sur la base du prix fixé à 233,00 euros par part. Au 31 décembre 2022, le nombre de parts en attente de retrait représente 3 % du total des parts Crédit Mutuel Pierre 1 qui capitalise **1,1 milliard d'euros**.

Le fonds de remboursements de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 affichait fin novembre 2022 un solde de 0,2 million d'euros. La société de gestion a donc décidé une nouvelle dotation du fonds de remboursement à hauteur de 2 millions d'euros fin décembre 2022. Le prix de sortie actualisé en mars dernier reste lui inchangé à 233 euros par part.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	69
Parts annulées ou remboursées	15 079
Parts en attente de retrait au 31/12/2022	115 754

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 15 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Ses membres ont été informés, dans le cadre du plan d'action 2021-2023, de la réalisation effective d'un programme d'arbitrages de 83 millions d'euros ayant permis de maximiser la distribution de plus-values en 2022 et d'atteindre un report à nouveau représentant 9 mois de distribution en fin d'année.

Le conseil a ensuite pris connaissance de l'atterrissage des comptes 2022 et du budget 2023 qui permettent d'assurer un taux de distribution de 4,00 % pour l'année écoulée et de le maintenir pour 2023.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part diminuerait très légèrement.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	
Distribution	11,40 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ⁽¹⁾	4,00 %
- dont distribution des réserves	ND ⁽⁴⁾
Distribution brute avec fiscalité	11,97 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) ⁽²⁾	4,20 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) ⁽³⁾	ND ⁽⁴⁾

Variation du prix de part 2022	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	2,48 %	3,53 %	3,71 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le TDVM est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère versée au titre de l'année N ;

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

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

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

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

⁽³⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

⁽⁴⁾ Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

⁽⁵⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

Retail Park – Portef-sur-Garonne (31)



Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 15 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité, leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues (un minimum de 100 parts est requis, selon la 3^e résolution approuvée en AGE de juin 2020), leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, avant le 31 mars 2023, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 bd Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : conseil surveillance@la-francaise.com.**

Commentaire de gestion

Dans le cadre de son plan d'action, Crédit Mutuel Pierre 1 termine l'année en cédant 3 actifs sur le 4^e trimestre, qui ont dégagé de nouvelles plus-values distribuables. Ce sont au total 26 actifs et plus de 36 200 m² qui ont été cédés en 2022 pour un montant total de 82,5 millions d'euros. Ces arbitrages ont permis de résorber plus de 3 000 m² de locaux vacants.

Ces ressources nouvelles ont contribué au financement des 6 acquisitions réalisées sur l'exercice pour 60 millions d'euros. La politique de financement des investissements déployée depuis ces dernières années a permis de porter le ratio d'endettement à 26,00 % au 31 décembre 2022. La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022 a cependant freiné le recours au financement bancaire sur la fin de l'année.

L'activité locative au 4^e trimestre affiche un solde négatif de 7 230 m². Les principaux mouvements concernent la relocation de plus de 3 700 m² dans l'immeuble Iléo à Boulogne-Billancourt (92) et les départs de Genegis (groupe Société Générale) de l'immeuble Ampère E+ à La Défense (92) et de Porsche à Stuttgart en Allemagne. Ce dernier actif, qui bénéficie d'une indemnité locative jusqu'en juin 2024, va faire l'objet d'une restructuration importante avant sa commercialisation.

À noter également le maintien en place de Sogeprom qui renonce à son congé dans l'immeuble Ampère E+.

Votre SCPI affiche ainsi un taux d'occupation physique en baisse à 79,7 % (vs. 82,3 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier est en hausse à 91,4 % (vs. 90,8 % au 3^e trimestre) en raison de l'indemnité locative versée par Porsche et une baisse des franchises allouées ce trimestre.

Le résultat 2022 permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **2,85 € par part, dont 0,45 € de plus-value**. Le montant de vos acomptes distribués en 2022 s'élève à **11,40 €**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

Le taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) de Crédit Mutuel Pierre 1 atteint **4,20 %**.

Distribution 2022	
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2022)	2,85 €
2 ^e trimestre (versé le 28/07/2022)	2,85 €
3 ^e trimestre (versé le 28/10/2022)	2,85 €
4 ^e trimestre (versé le 30/01/2023)	2,85 €
- dont plus-value ⁽⁵⁾	0,45 €
- dont produits financiers	0,03 €
- après prélèvements sociaux	2,84 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,84 €

Retail Park – Roques-sur-Garonne (31)



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Location	17 669	3 659	36 %
BUR	Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	Entrée / Sortie	2 951	657	50 %
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	Maintien en place	14 219	4 498	6 %
BUR	Wood Park Parc d'affaires du Château Rouge 59700 MARCQ-EN-BARCEUL	Location	4 266	672	80 %
BUR	Equinox 129 rue Félix Faure - 69003 LYON	Location	10 207	1 665	25 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	14 219	5 509	6 %
BUR	32 rue de Chabrol - 75010 PARIS	2 622	2 622	100 %
BUR	Star Park B 17 rue Marius Terce - 31300 TOULOUSE	2 671	2 671	100 %
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	7 %
BUR	Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	2 951	657	50 %
BUR	Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	7 103	3 008	20 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK
DE LOCAUX
VACANTS
61 229 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	10 990	10 990	35 %
BUR	32 rue de Chabrol - 75010 PARIS	2 622	2 622	100 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 669	6 751	36 %
BUR	Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 331	9 009	53 %
BUR	Parc des Fontaines - Bât. C 163-169 avenue Georges Clémenceau - 92000 NANTERRE	4 085	4 085	100 %
BUR	Le Prisme 1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT	4 632	4 632	100 %
BUR	Le Tropical 18 place des Nymphéas - 93420 VILLEPINTE	6 408	3 622	100 %
BUR	21 rue des Bretons - 93210 LA PLAINE ST-DENIS	1 747	1 747	100 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	30 %
BUR	Le Wanna 45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	6 267	5 951	25 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

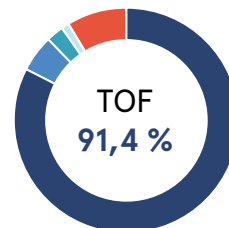
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Le Telinvest 16 rue Henri Barbusse - 38100 GRENOBLE	2 784	0 %	5 875 000 €	100 %
BUR	Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne - 93400 SAINT-OUEN	15 928	0 %	111 900 000 €	5 %
BUR	65 rue Chardon Lagache 75016 PARIS	486	100 %	3 536 000 €	100 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nouvelle présentation ASPIM

31/12/2022



82,7 %	Locaux occupés
5,3 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
2,5 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
1,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
8,6 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2022

82,3 %

31/12/2022

79,7 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2022

Nombre d'immeubles en direct

81

Nombre d'immeubles via des SCI

61

Surface en exploitation

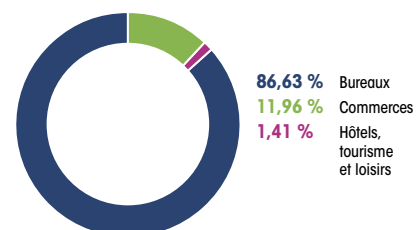
301 088 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

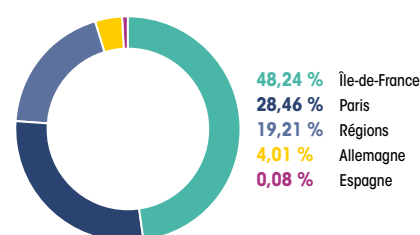
9 877 043 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





LF EUROPIMMO

Situation au 4^e trimestre 2022 / Validité 1^{er} trimestre 2023

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Europimmo vise à constituer un patrimoine immobilier européen, avec comme premiers pays cibles : l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique, l'Irlande, le Luxembourg et plus récemment le Royaume-Uni. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux dans des marchés locatifs profonds.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 31/07/2014
N° de siren : 803 857 846 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 2 000 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 19-18 du 20 août 2019.
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	13 760
Nombre de parts	1 080 665
Capital social effectif	864 532 000 €
Variation depuis le 01/01/2022	+95 036 000 €
Capitalisation	1 129 294 925 €
Prix de souscription*	1 045,00 €
Valeur de retrait	961,40 €
Valeur de réalisation**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents**	ND

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	35 % / 30 %
Réel au 31/12/2022	19,53 % / 19,53 %

* Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC soit 100,32 € TTC.

** Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Au cours de ce 4^e trimestre 2022, les souscriptions enregistrées ont atteint **35,7 millions d'euros**. Les retraits de 9 271 parts représentent 9,7 millions d'euros ; le solde de 26,0 millions d'euros a permis de financer les acquisitions décrites ci-contre.

Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de retrait. La capitalisation de LF Europimmo a atteint **1,1 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	24 886
Souscriptions compensant les retraits	9 271
Parts en attente de retrait au 31/12/2022	-

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 6^e mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 14 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Ses membres ont été informés des deux derniers investissements en bureaux réalisés à Anvers (Belgique) et Manchester (Royaume-Uni). Le conseil continue à être vigilant sur les enjeux locatifs en Allemagne. Il a ensuite pris connaissance de l'atterrissage des comptes 2022 et du budget 2023 qui permettent de confirmer le taux de distribution de 4,02 % pour l'année écoulée, dont une forte contribution des plus-values dans l'acompte versé pour le 4^e trimestre, et de le maintenir pour 2023.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation devrait connaître un repli de plus de 6 %, principalement lié à la baisse sensible des valeurs d'expertise au Royaume-Uni et aux Pays-Bas, sans affecter toutefois la valeur de la part.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	
Distribution	42,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ⁽¹⁾	4,02 %
- dont distribution des réserves	ND ⁽⁴⁾
Distribution brute avec fiscalité	45,11 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) ⁽²⁾	4,32 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) ⁽³⁾	ND ⁽⁴⁾

Commentaire de gestion

LF Europimmo enregistre en 2022 un montant de collecte nette de 124 millions d'euros. La SCPI a donc poursuivi ses investissements en Europe avec 6 acquisitions réalisées sur l'année pour 140,6 millions d'euros, dont 2 sur ce 4^e trimestre à Anvers en Belgique et à Manchester au Royaume-Uni (voir ci-contre).

La politique de financement des investissements déployée depuis ces dernières années a permis de porter le ratio d'endettement à 19,53 % au 31 décembre 2022. La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022 a cependant freiné le recours au financement bancaire sur la fin de l'année.

Ce trimestre, votre SCPI a réalisé ses premiers arbitrages avec la cession de l'immeuble du Boulevard Saint-Michel à Paris 5^e (75) pour 16,2 millions d'euros, permettant de dégager des plus-values distribuables. Elle a également cédé les parts qu'elle détenait dans le fonds d'investissement belge propriétaire du siège de Engie, boulevard Simon Bolivar à Bruxelles, pour 60,6 millions d'euros, soit un prix net vendeur de 24,5 millions d'euros après remboursement du prêt.

L'activité locative au 4^e trimestre affiche un solde négatif en raison du départ de Porsche à Stuttgart en Allemagne. Ce dernier actif, qui bénéficie d'une indemnité locative jusqu'en juin 2024, va faire l'objet d'une restructuration importante avant sa commercialisation.

Votre SCPI affiche donc un taux d'occupation physique en baisse à 89,5 % (vs. 94,6 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier se maintient à 96,0 % (vs. 95,6 % au 3^e trimestre) en raison des garanties et indemnités locatives.

Le résultat 2022 de votre SCPI permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **10,50 € par part, dont 4,20 € de plus-value**. Le montant de vos acomptes distribués en 2022 s'élève à **42,00 €**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

Le taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) de LF Europimmo atteint **4,32 %**.

Distribution 2022	
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2022)	10,50 €
2 ^e trimestre (versé le 28/07/2022)	10,50 €
3 ^e trimestre (versé le 28/10/2022)	10,50 €
4 ^e trimestre (versé le 30/01/2023)	10,50 €
- dont plus-value ⁽⁵⁾	4,20 €
- dont produits financiers	0,45 €
- après prélèvements sociaux	10,43 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,37 €

Variation du prix de part 2022	TRI 5 ans	TRI 7 ans
0,00 %	3,15 %	3,78 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le TDVM est la division :

- (i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère versée au titre de l'année N ;
- (ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

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

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

⁽³⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global est la somme :

- (i) du taux de distribution de l'année N ;
- (ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

⁽⁴⁾ Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

⁽⁵⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

101 Barbirolli Square – Manchester – Royaume-Uni



Rocaille – Anvers – Belgique



Hansastraße 33 – Nuremberg – Allemagne



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	Location	7 864	1 607	50 %
BUR	Cours du Midi 10-10 bis cours de Verdun - 69002 LYON	Location	5 948	540	100 %

LIBÉRATION



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	49,02 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	49,02 %
BUR	Elisabethstraße 65 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE	8 695	8 581	49,02 %
BUR	Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN - ALLEMAGNE	6 730	6 730	49,02 %
BUR	90 Bartholomew close LONDRES - ROYAUME-UNI	2 873	1 030	80,24 %
BUR	C-Hive Mechelsesteenweg 176 / 180 - ANVERS - BELGIQUE	5 521	1 508	100 %
BUR	Laimer Atrium Landsberger Straße 314 - MUNICH - ALLEMAGNE	14 185	1 474	49,02 %
BUR	Cours du Midi 10-10 bis, Cours de Verdun - 69002 LYON	5 948	698	100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Investissement en Belgique via le FIIS D-Square Real Estate

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital du FIIS D-Square Real Estate qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Rocaille - Mechelsesteenweg 176 - ANVERS - BELGIQUE (Voir descriptif page 5)	7 589	21 608 494 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Europimmo détient 100 % du capital du FIIS D-Square Real Estate.

Investissement au Royaume-Uni via la SCI LF UK Office

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF UK Office qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	101 Barbirolli Square - MANCHESTER - ROYAUME-UNI (Voir descriptif page 5)	8 161	53 723 405 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Europimmo détient 80,24 % du capital de la SCI LF UK Office.

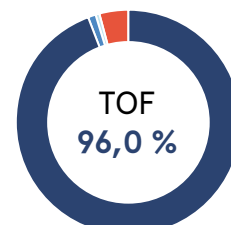
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	91 boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS	6 306	100 %	81 025 920 €	20 %
BUR	Boulevard Simon Bolivar 34 North et Boulevard Simon Bolivar 34 Star - BRUXELLES - BELGIQUE	76 956	0 %	60 615 400 €	15,23 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nouvelle présentation ASPIM

31/12/2022



94,2 %	Locaux occupés
1,0 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,8 %	Locaux vacants sous promesse de vente
4,0 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2022

94,6 %

31/12/2022

89,5 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2022

Nombre d'immeubles en direct

5

Nombre d'immeubles via des SCI

47

Surface en exploitation

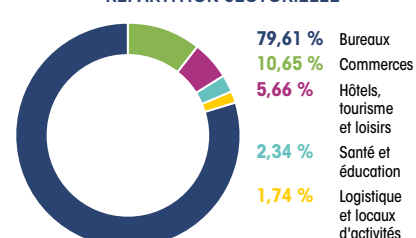
266 325 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

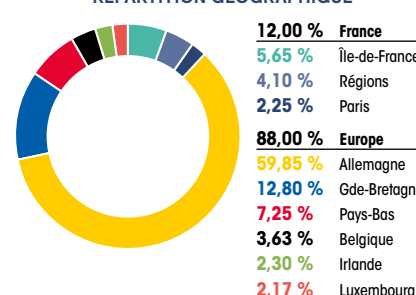
906 631 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LF OPPORTUNITÉ IMMO

Situation au 4^e trimestre 2022 / Validité 1^{er} trimestre 2023

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Opportunité Immo, SCPI de type « classique », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers reposant principalement sur les besoins immobiliers des PME et PMI, ou d'entités locales d'entreprises de taille plus importante. Dans un souci de mutualisation des risques locatifs, LF Opportunité Immo peut diversifier son patrimoine en investissant dans des locaux de toutes catégories (bureaux, commerces, entrepôts, locaux industriels ou techniques).

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 25/07/2012
N° de siren : 752 974 089 RCS Paris
Durée : 50 ans
Capital maximum statutaire : 300 000 000 €
Visa AMF : SCPI n°22-12 en date du 12 août 2022
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	5 086
Nombre de parts	1 494 419
Capital social effectif	224 162 850 €
Variation depuis le 01/01/2022	+38 866 650 €
Capitalisation	303 367 057 €
Prix de souscription*	203,00 €
Valeur de retrait	184,73 €
Valeur de réalisation**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents**	ND

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 25 %
Réel au 31/12/2022	8,29 % / 6,61 %

* Dont commission de souscription égale à 10,80 % TTC, soit 21,92 € TTC.

** Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Lina-Ammon-Strasse 10 – Nuremberg – Allemagne



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le volume des capitaux collectés ce 4^e trimestre représente 9,8 millions d'euros dont 6,4 millions d'euros ont assuré avec la contrepartie au retrait de 31 667 parts. Le solde de 3,4 millions d'euros a permis de financer l'acquisition décrite ci-après.

Au 31 décembre 2022, LF Opportunité Immo capitalise près de 303,4 millions d'euros.

Nouvelles souscriptions	16 805
Souscriptions compensant les retraits	31 667
Parts en attente de retrait au 31/12/2022	-

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 4^e mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 14 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Ses membres ont été informés de l'acquisition d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments entièrement loués à La Sentinelle (59). L'activité locative continue à être soutenue et les taux d'occupation sont à un niveau très satisfaisant. Ainsi l'atterrissage des comptes 2022 permet de confirmer un taux moyen de distribution de 5,40 % avec un acompte au 4^e trimestre de 2,73 euros par part. Sur la base du budget présenté, la capacité distributive devrait se maintenir à ce niveau en 2023.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part devrait légèrement progresser.

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 12 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	
Distribution	10,80 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ⁽¹⁾	5,33 %
- dont distribution des réserves	ND ⁽⁴⁾
Distribution brute avec fiscalité	10,81 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) ⁽²⁾	5,40 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) ⁽³⁾	ND ⁽⁴⁾

de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité, leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, avant le 31 mars 2023, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 bd Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : conseildesurveillance@la-francaise.com.**

Commentaire de gestion

En 2022, votre SCPI a bénéficié du fort intérêt des investisseurs pour les biens dédiés aux secteurs de la logistique et l'activité. La collecte nette de LF Opportunité a atteint 52,5 millions d'euros en forte hausse par rapport à 2021. La SCPI a donc poursuivi ses investissements en 2022 avec 2 acquisitions réalisées pour 29,5 millions d'euros dont un bel ensemble immobilier composé de 4 bâtiments acquis ce dernier trimestre à La Sentinelle proche de Valenciennes (59). (voir ci-contre). De nouvelles acquisitions signées début 2023 seront présentées dans le prochain bulletin.

La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022 a cependant stoppé la nouvelle politique de financement des investissements qui permettait à LF Opportunité Immo de bénéficier d'un effet de levier. Le ratio d'engagement de votre SCPI est donc en légère baisse à 8,29 % au 31 décembre 2022.

Le bilan commercial de l'activité locative de votre SCPI, encore très dynamique ce trimestre, est positif avec environ 2 300 m² de locaux vacants résorbés. Le taux d'occupation physique s'affiche à nouveau en progression à 97,5 % (vs. 96,2 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier est également en progression à 97,0 % (vs. 96,1 %).

Le résultat 2022 de votre SCPI permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **2,73 € par part**. Le montant de vos acomptes distribués en 2022 s'élève à **10,80 €**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

Le taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) de LF Opportunité Immo atteint **5,40 %**.

Distribution 2022	
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2022)	2,67 €
2 ^e trimestre (versé le 28/07/2022)	2,67 €
3 ^e trimestre (versé le 28/10/2022)	2,73 €
4 ^e trimestre (versé le 30/01/2023)	2,73 €
- dont plus-value ⁽⁵⁾	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,73 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,73 €

Variation du prix de part 2022	TRI 5 ans	TRI 10 ans
+1,5 %	3,53 %	4,69 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le TDVM est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère versée au titre de l'année N ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

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

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

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

⁽³⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

⁽⁴⁾ Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

⁽⁵⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

221 rue Victor Hugo (tranche 1) – La Sentinelle (59)



Technoparc de Lamirault – Collégien (77)



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
ACT	Zac des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol - 31770 COLOMIERS	Location	10 173	2 492	100 %
ACT	Technoparc de Lamirault T2-Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN	Location	7 899	808	100 %
ACT	Parc d'activités du Tertre - Bât. A 1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	Location	2 566	912	100 %
ACT	Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil - 78700 CONFLANS-SAINT-HONORINE	Location	3 532	500	100 %
ACT	Croissy Beaubourg - Bât. A et B 3 allée du 1 ^{er} Mai - 77183 CROISSY-BEAUBOURG	Location	5 311	398	100 %

LIBÉRATION



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
ACT	Business Plaza - Bât. 3 & 4 159 rue Thor - 34000 MONTPELLIER	3 535	365	100 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK
DE LOCAUX
VACANTS
4 803 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
ACT	Technoparc de Lamirault T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN	7 899	1 585	100 %
ACT	Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil - 78700 CONFLANS-SAINT-HONORINE	3 532	994	100 %
ACT	Technoparc de Lamirault - Bât. A et B 2 et 4 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN	3 606	835	100 %
ACT	Oxygene - Bât. A 13 rue Chappe - 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	2 728	552	100 %
ACT	Business Plaza - Bât. 3 & 4 159 rue Thor - 34000 MONTPELLIER	3 535	365	100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Investissement en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI (%)
LOG	221 rue Victor Hugo - 59174 LA SENTINELLE (Voir descriptif page 3)	9 106	11 417 846 €	100 %

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

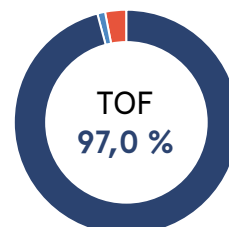
Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nouvelle présentation ASPIM

31/12/2022



95,9 %	Locaux occupés
1,1 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
3,0 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2022

96,2 %

31/12/2022

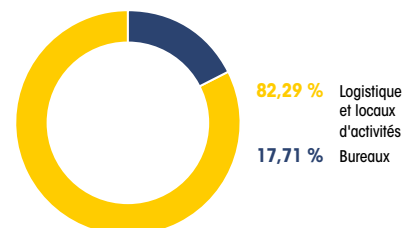
97,5 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2022

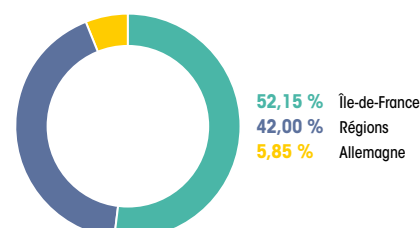
Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
37	7
Surface en exploitation	Loyers encaissés au cours du trimestre
194 474 m²	3 467 060 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Situation au 4^e trimestre 2022 / Validité 1^{er} trimestre 2023



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

LF Grand Paris Patrimoine vise à investir dans des immeubles situés à Paris et dans sa région et à titre accessoire dans des actifs situés en France, en régions, dans les grandes aires urbaines de plus de 300 000 habitants. Le patrimoine sera composé à 75 % au moins de locaux de bureaux et de commerces, et d'au plus 25 % de locaux logistiques, hôteliers et de résidences de services gérées. La SCPI prend également en compte des critères extra-financiers dans ses politiques de sélection et de gestion des actifs afin de protéger leur valeur actuelle et future au regard de leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 13/10/1999
N° de siren : 424 708 782 RCS Paris
Durée : 90 ans
Capital maximum statutaire : 955 500 000 €
Visa AMF : SCPI n°18-25 en date du 21 août 2018
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	11 856
Nombre de parts	4 715 603
Capital social effectif	707 340 450 €
Variation depuis le 01/01/2022	+97 639 350 €
Capitalisation	1 461 836 930 €
Prix de souscription*	310,00 €
Valeur de retrait	285,20 €
Valeur de réalisation**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents**	ND

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

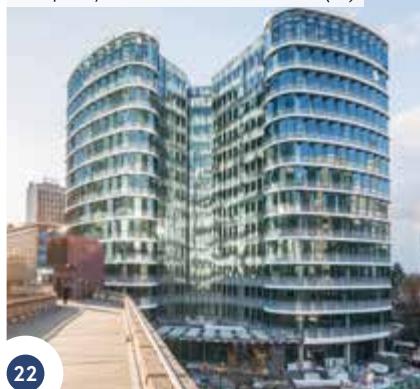
Engagements autorisés/
dont dettes bancaires **35 % / 35 %**

Réel au 31/12/2022 **31,55 % / 30,95 %**

* Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 29,76 € TTC.

** Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Campus Cyber – 5/7 rue Bellini – Puteaux (92)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute de ce 4^e trimestre 2022 atteint **83,7 millions d'euros**. Ce volume confirme l'intérêt des épargnants pour cette SCPI orientée sur la thématique du Grand Paris. Les retraits de 204 543 parts incluant la sortie d'un associé institutionnel représentent 63,4 millions d'euros. Les nouvelles ressources, à hauteur de **20,3 millions d'euros**, permettront de financer les futures acquisitions. Au 31 décembre 2022, LF Grand Paris Patrimoine capitalise près de **1,5 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	65 347
Souscriptions compensant les retraits	204 543
Parts en attente de retrait au 31/12/2022	-

Délai de jouissance des parts

Souscription : Les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 4^e mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 15 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Ses membres ont pris connaissance avec satisfaction de l'évolution sur un an des scores des 50 actifs audités dans le cadre du label ISR qui montre une progression sur tous les critères (environnement, social et gouvernance) ainsi que celle de la performance énergétique (en kW/m²/an) et environnementale (en kg de CO₂/m²/an) du patrimoine de la SCPI.

Les indicateurs de l'activité locative confirment leur bonne orientation avec des taux d'occupation toujours supérieurs à 90 %.

L'attribution des comptes 2022 et le budget 2023 confirment ainsi les prévisions antérieures avec un taux de distribution de 4,53 % pour l'année écoulée et son maintien pour 2023. Le report à nouveau représente toujours près de 11 mois de distribution.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part devrait baisser de l'ordre de 3%, compte tenu à la fois de l'impact des frais d'acquisition sur les nouvelles acquisitions et de la légère baisse des valeurs d'expertise du patrimoine existant.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022

Distribution	14,04 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ⁽¹⁾	4,53 %
- dont distribution des réserves	ND ⁽⁴⁾
Distribution brute avec fiscalité	14,04 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) ⁽²⁾	4,53 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) ⁽³⁾	ND ⁽⁴⁾

Variation du prix de part 2022	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	5,19 %	4,76 %	3,69 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le TDVM est la division :

- (i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère versée au titre de l'année N ;
- (ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

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

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

⁽³⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global est la somme :

- (i) du taux de distribution de l'année N ;
- (ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

⁽⁴⁾ Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

⁽⁵⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

44 rue Alphonse Penaud – Paris (75)



Commentaire de gestion

LF Grand Paris Patrimoine enregistre une nouvelle collecte nette record de près de 202 millions d'euros en 2022.

Ces ressources nouvelles lui ont permis de renforcer son exposition au Grand Paris avec 7 opérations d'investissement pour 257 millions d'euros dont l'emblématique Immeuble Campus Cyber à Puteaux (92). Au 31 décembre 2022, 93 % du Patrimoine de LF Grand Paris Patrimoine est exposé au Grand Paris.

La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022 a freiné le recours au financement bancaire. Le ratio d'engagement de votre SCPI est donc en légère baisse à 31,55 % au 31 décembre 2022.

Le plan d'arbitrage de votre SCPI s'est limité en 2022 à la cession d'un seul actif situé à Roissy-en-France (95) pour un montant total de 1,9 million d'euros.

L'activité locative au 4^e trimestre affiche un solde négatif de 1 620 m². Les principaux mouvements concernent la relocation de plus de 3 700 m² dans l'immeuble Iléo à Boulogne-Billancourt (92). À noter également, dans l'immeuble Ampère E+ à La Défense (92), le maintien en place de Sogeprom qui renonce à son congé et le départ de Genegis (groupe Société Générale) ainsi que le départ de Thalès à Vélizy-Villacoublay (78).

Ce 4^e trimestre a été également marqué par la livraison de l'immeuble de bureaux Wellcome à Malakoff (92), prêté à 70 % et bénéficiant d'une garantie locative sur l'intégralité de la surface, cet actif contribue déjà à la performance de votre SCPI.

Les taux d'occupation physique et financier sont en retrait par rapport au trimestre précédent et s'affichent respectivement à 90,0 % (vs. 91,6 %) et 95,4 % (vs. 97,4 %).

Le résultat 2022 de votre SCPI permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **3,51 € par part**. Le montant de vos acomptes distribués en 2022 s'élève à **14,04 €**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

Le taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) de LF Grand Paris Patrimoine atteint **4,53 %**.

Un rapport annuel ESG (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 est disponible sur le site Internet du groupe La Française à la rubrique « Produits », dans votre extranet ou directement sur : <https://lfgrou.pe/bt>.

Distribution 2022

1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2022)	3,51 €
2 ^e trimestre (versé le 28/07/2022)	3,51 €
3 ^e trimestre (versé le 28/10/2022)	3,51 €
4 ^e trimestre (versé le 30/01/2023)	3,51 €
- dont plus-value ⁽⁵⁾	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,51 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,51 €

Portefeuille Caducée – 12 rue Armand Moisant – Paris (75)



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	Maintien en place	14 219	4 498	36,50 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Location	17 669	3 743	36 %
BUR	Equinox 129 rue Félix Faure - 69003 LYON	Location	10 207	1 665	25 %
BUR	Le Prélude 140-142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	Renouvellement	8 485	428	100 %
BUR	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	Report de Congé	17 075	468	50 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	14 219	5 509	36,50 %
BUR	Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose - 78140 VÉLZY-VILLACOUBLAY	7 103	3 008	30 %
BUR	Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 075	468	50 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK
DE LOCAUX
VACANTS
23 245 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	10 990	10 990	20 %
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	14 219	5 875	36,50 %
BUR	Wellcome 172-174 boulevard Camelinat - 92240 MALAKOFF	14 257	4 105	70 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 669	6 751	36 %
BUR	Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose - 78140 VÉLZY-VILLACOUBLAY	7 103	7 103	30 %
BUR	Equinox 129 rue Félix Faure - 69003 LYON	10 207	3 258	25 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	20 %
BUR	Le Wanna 45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	6 267	5 951	30 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

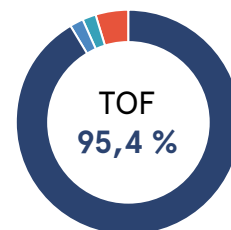
Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nouvelle présentation ASPIM

31/12/2022



91,5 %	Locaux occupés
2,1 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
1,8 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
4,6 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2022

91,6 %

31/12/2022

90,0 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2022

Nombre d'immeubles en direct

34

Nombre d'immeubles via des SCI

25

Surface en exploitation

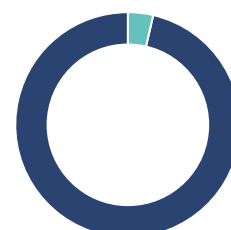
233 424 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

7 889 031 €

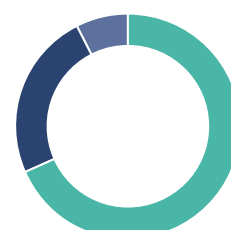
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



96,21 % Bureaux
3,79 % Santé et éducation

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



68,43 % Île-de-France
24,27 % Paris
7,30 % Régions



CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT

Situation au 4^e trimestre 2022 / Validité 1^{er} trimestre 2023

SCPI À CAPITAL FIXE

CM-CIC Pierre Investissement regroupe des patrimoines comparables en nature et géographiquement complémentaires. Son actif est exclusivement constitué d'immobilier d'entreprise, situé en province et en Ile-de-France.

Sa politique d'investissement repose sur des critères clairs et stables :

- Immeubles situés dans les grandes métropoles régionales et en Ile-de-France,
- Immeubles à usage de bureaux ou surfaces commerciales situées dans des centres commerciaux et en centre ville,
- Investissements dans des immeubles dont le coût moyen unitaire est de l'ordre de 1 à 4 millions d'euros dans le souci de répartir au mieux les risques et d'obtenir une rentabilité plus importante.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 08/01/1986

N° de siren : 334 325 586 RCS Paris

Capital maximum statutaire : 82 327 700 €

Terme statutaire : 01/12/2081

Visa AMF : SCPI n°22-11 en date du 9 août 2022

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

Agrement AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007

et AIFM en date du 24/06/2014

Dépositaire : Société Générale Securities Services



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	2 658
Nombre de parts	441 186
Capital social effectif	67 324 984 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	108 611 169 €
Dernier prix d'exécution acquéreur	246,18 €
Dernier prix d'exécution vendeur	229,00 €
Valeur de réalisation*	ND
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français*	ND
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents*	ND

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	25,0 M€ / 20,0 M€ 24 % / 19 %
Réel au 31/12/2022	2,3 M€ / 2,3 M€ 2,17 % / 2,17 %

* Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

IMM Armor III – Saint-Herblain (44)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le marché secondaire sur le 4^e trimestre 2022 a porté sur **1 622 parts**, soit 0,37 % des parts sociales, échangées sur la base d'une valeur moyenne de 229,12 €/part (net vendeur), soit un prix d'achat moyen de 246,31 €/part.

Date session	Acquéreur (prix payé) ¹	Vendeur (prix d'exécution)	Nombre de parts échangées
18/10/2022	247,25 €	230,00 €	200
15/11/2022	246,18 €	229,00 €	1 322
20/12/2022	246,18 €	229,00 €	100

¹ Le prix payé par l'acquéreur correspond au prix d'exécution majoré de 5 % de droits de mutation et d'une commission de 2,50 % du prix d'exécution issu de la confrontation.

Le tableau ci-dessous précise les cinq prix d'achat les plus faibles et les cinq prix de vente les plus élevés figurant sur le registre des ordres, ainsi que les quantités correspondantes à la date de rédaction du bulletin.

• Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2022

Prix de vente demandé ¹	Nombre de parts demandées
215,00 €	10
225,00 €	145
229,00 €	1 795
230,00 €	2 721
231,00 €	60

• Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2022 : néant

¹ L'acquéreur devra s'acquitter en sus de 5 % de droits de mutation et d'une commission de cession de 2,50 % du prix d'exécution issu de la confrontation.

Les prochaines confrontations mensuelles sont fixées au 17/01/2023, 21/02/2023, 21/03/2023 et 18/04/2023.

Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site Internet <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	
Distribution	12,18 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ⁽¹⁾	4,93 %
- dont distribution des réserves	ND ⁽⁴⁾
Distribution brute avec fiscalité	12,38 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) ⁽²⁾	4,93 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) ⁽³⁾	ND ⁽⁴⁾

Variation du prix moyen de la part 2022	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
-1,71 %	2,21 %	5,09 %	7,15 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le TDVM est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère versée au titre de l'année N ;

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

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

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

(ii) par le prix acquéreur moyen N-1 ;

⁽³⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

⁽⁴⁾ Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

⁽⁵⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

La Pilaterie – Villeneuve-d'Ascq (59)



Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 13 décembre dernier au siège de la société de gestion. Ses membres ont été informés, d'une part, de la finalisation du programme d'arbitrages avec 3 actifs cédés au cours du 4^e trimestre et source de plus-values et, d'autre part, du réemploi imminent du produit de ces ventes dans l'acquisition d'une participation dans un portefeuille de commerces alimentaires en France.

L'atterrissage des comptes 2022 démontre l'amélioration de la capacité distributive de la SCPI pour le 4^e trimestre avec un acompte en hausse à 3,18 euros par part et, sur la base du budget présenté, de la maintenir à ce niveau pour 2023. Le report à nouveau représente près de 9 mois de distribution. En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part resterait stable.

Commentaire de gestion

Dans la poursuite de sa politique d'arbitrage, votre SCPI a signé, en fin de trimestre, la vente de deux immeubles représentant 3 913 m² de bureau : à Lille (Immeuble Urbawood – 587 m²) et à Rosny-sous-Bois (Immeuble Spak – 1 663 m²) pour un montant global de 6,5 M€. Concomitamment, un investissement de 14,3 M€ correspondant à 7,5 % des parts de l'OPPCI Fresh Invest Real Estate (propriétaire des murs de magasin de l'enseigne Grand Frais) a été régularisé avec recours partiel au crédit. À l'issue de ces mouvements, le parc immobilier de la SCPI est de 52 150 m² (vs. 48 807 m² au trimestre précédent). L'activité locative de ce 4^e trimestre 2022 fait ressortir, quant à elle, un bilan à l'équilibre avec quelques locations qui ont compensé la libération en septembre de l'immeuble Le Vega à Chessy (679 m²). Il en résulte un taux d'occupation physique en légère hausse à 90,90 % (vs. 89,50 % au trimestre précédent) et un taux d'occupation financier (méthode ASPIM) qui s'affiche à un bon niveau à 91,5 % (vs. 90,7 % au trimestre précédent). Enfin, les échanges de parts se maintiennent à un volume et des valeurs relativement stable depuis le début de l'exercice.

Distribution 2022

1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2022)	3,00 €
2 ^e trimestre (versé le 28/07/2022)	3,00 €
3 ^e trimestre (versé le 28/10/2022)	3,00 €
4 ^e trimestre (versé le 30/01/2023)	3,18 €
- dont plus-value ⁽⁵⁾	1,98 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,18 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,18 €

Portefeuille Grand Frais



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Espace Saint-Christophe 3 avenue de Béguines - 95800 CERGY	Location	3 546	332	50 %
BUR	1 allée Thierry Sabine 51100 REIMS	Location	890	201	100 %
BUR	7 allée Colette Duval 37000 TOURS	Location	779	96	100 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Vega 5 rue de la Galmy - 77700 CHESSY	679	481	100 %
BUR	Le Vega 5 rue de la Galmy - 77700 CHESSY	679	198	100 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	1 326	1 326	100 %
BUR	Le Colisée 4-5 place Charles Hernu - 69100 VILLEURBANNE	932	932	100 %
BUR	Le Vega 5 rue de la Galmy - 77700 CHESSY	679	679	100 %
BUR	Le Sirius - Bât. B 7 boulevard Ampère - 44470 CARQUEFOU	1 272	748	100 %
BUR	30-32 quai de la Loire 75019 PARIS	612	612	37,50 %
BUR	3 rue Nationale 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	1 482	1 037	24,93 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Investissement en France via l'OPPCI Fresh Invest Real Estate

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de l'OPPCI Fresh Invest Real Estate qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) totale	Montant de la participation
COM	Portefeuille Grand Frais (Voir descriptif page 3)	74 956	10 176 208 €

À l'issue de cette augmentation de capital, CM-CIC Pierre Investissement détient 7,5 % du capital de l'OPPCI Fresh Invest Real Estate.

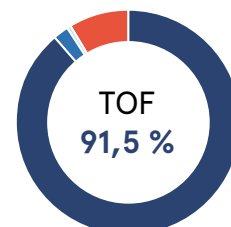
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Urbawood 58 allée Marie-Thérèse Vicot-Lhermite - 59000 LILLE	587	100 %	1 205 000 €	100 %
PARK	Parking Silo 19 avenue Marie-Louise Delwaille - 59000 LILLE	0	0 %	120 000 €	100 %
ACT	Immeuble Henri Spaak 12 rue Jules Ferry - 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	3 326	0%	5 155 000 €	50 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nouvelle présentation ASPIM

31/12/2022



88,8 %	Locaux occupés
2,1 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,6 %	Locaux vacants sous promesse de vente
8,5 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2022

89,5 %

31/12/2022

90,9 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2022

Nombre d'immeubles en direct

55

Nombre d'immeubles via des SCI

38

Surface en exploitation

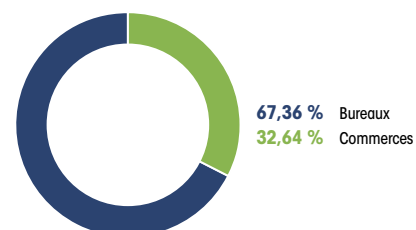
52 150 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

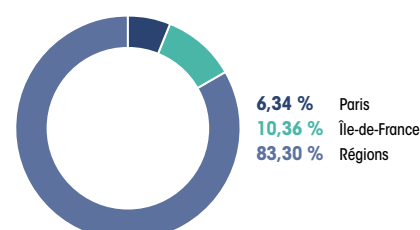
1 850 236 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



CONJONCTURE MARCHÉ VITICOLE

De manière générale, le millésime 2022 a été marqué par la sécheresse estivale et par des aléas climatiques. Cependant, ces aléas n'ont pas empêché la plupart des régions françaises de retrouver des volumes de récolte dignes de ce nom. Selon les Services de la Statistique et de la Prospective (SSP) et Agreste, la production viticole en France s'établit à 45,3 millions d'hectolitres en 2022. C'est une production supérieure de 19 % par rapport au millésime 2021 historiquement bas et de 4 % par rapport à la moyenne quinquennale (2017-2021).

À Bordeaux, on parle de 2022 comme d'un grand millésime solaire, prometteur, pour lequel la qualité devrait être remarquable. Les rendements ont été très hétérogènes dans la région.

En Bourgogne, 2022 est une année bénie : quantité et qualité sont au rendez-vous.

Dans la vallée du Rhône, les vignerons s'attendaient également au pire (déséquilibre, degrés trop élevés, vins trop solaires), et ont finalement été sauvés par les précipitations juste avant les vendanges. Certains parlent même d'un millésime d'anthologie, proche, en qualité, de 2015.

En Champagne, on parle tour à tour d'un millésime « exceptionnel », « prometteur ». Qualité et Quantité sont bien présents dans un marché très porteur.



LF LES GRANDS PALAIS

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES



SCPI - Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
 Date de création : 17 décembre 2018
 N° de siren : 844 687 483 RCS PARIS
 Capital maximum statutaire : 30 002 000,00 €
 Terme statutaire : 16 décembre 2117
 Visa AMF : SCPI n°19-30 en date du 29/11/2019
 Société de gestion : La Française Real Estate Managers
 Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
 et AIFM en date du 24/06/2014
 Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	139
Nombre de parts	3 841
Capital social effectif	2 688 700 €
Variation depuis le 01/01/2022	+287 700 €
Capitalisation	4 125 234 €
Prix de souscription*	1 074,00 €
Valeur de retrait	988,08 €
Valeur de réalisation	ND
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	ND
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents**	ND
Taux d'occupation financier	100 %
Loyers encaissés	53 374 €

* Dont commission de souscription égale à 9,6% TTC soit 103,10 € TTC.

** Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute s'élève ce semestre à 0,5 million d'euros dont 0,43 million d'euros a assuré la contrepartie au retrait de 411 parts.

Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de retrait et la capitalisation de LF Les Grands Palais s'élève à **4,1 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	71
Souscriptions compensant les retraits	411
Parts en attente de retrait au 31/12/2022	-

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Commentaires de gestion

LF Les Grands Palais enregistre en 2022 un montant de collecte nette de 0,43 million d'euros.

La SCPI avait réalisé sa première acquisition le 29 décembre 2020. Il s'agissait d'une parcelle d'environ 40 ares située dans la prestigieuse AOP Pomerol. Au cours du second semestre 2022, elle a acquis une nouvelle parcelle de vignes en AOP POMEROL d'environ 31 ares. Elle repose sur un des terroirs caractéristiques de l'appellation, portant ainsi la surface totale détenue en AOP POMEROL par la SCPI à 71 ares. Cette parcelle est située non loin de la parcelle déjà détenue et est également exploitée par Romain Rivière. Ce dernier s'est engagé à entamer la conversion en agriculture biologique dès 2022.

La seconde acquisition, réalisée sur de très beaux terroirs de Saint-Estèphe en février 2021, a été louée temporairement dans le cadre d'une convention SAFER. Depuis décembre 2022, l'ensemble des parcelles (environ 3,90 hectares) est loué dans le cadre d'un bail à long terme de 25 ans. L'exploitant est le prestigieux voisin Château Le Boscq, Cru Bourgeois Exceptionnel, permettant ainsi une valorisation optimale de l'entité louée, sur une longue période.

La SCPI souhaite poursuivre sa politique d'investissement, en fonction de la collecte, en diversifiant géographiquement ses actifs.

Les revenus de votre SCPI en 2022 ont permis de distribuer un acompte annuel de 9,72 € par part. Le taux de distribution 2022 de LF Les Grands Palais atteint ainsi 0,93 %.

Modification du prix de part de la SCPI LF Les Grands Palais

Pour la deuxième année consécutive, les valeurs d'expertise du patrimoine de votre SCPI s'apprécient significativement. Nous avons donc le plaisir de vous annoncer que depuis le 31 décembre 2022, La Française REM a fait évoluer une nouvelle fois le prix de la part de votre SCPI viticole en l'augmentant de 3,27 %, passant ainsi de 1 040,00 € à 1 074,00 €.

Ainsi, à compter du 31 décembre 2022, le prix de souscription de la SCPI LF Les Grands Palais est composé de la manière suivante :

- Valeur nominale : 700,00 €,
- Prime d'émission : 374,00 €,

Soit un prix de souscription total net de tout autre frais de 1 074,00 euros dont 85,92 euros HT, correspondant à la commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission (8,0 % HT).

- Valeur de retrait : 988,08 €.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	
Distribution	9,72 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ⁽¹⁾	0,93 %
- dont distribution des réserves	ND ⁽⁴⁾
Distribution brute avec fiscalité	9,72 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) ⁽²⁾	0,93 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) ⁽³⁾	ND ⁽⁴⁾

Distribution 2022	
Montant annuel (versé le 30/01/2023)	9,72 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	9,72 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,72 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le TDVM est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère versée au titre de l'année N ;
 (ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

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

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

⁽³⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;
 (ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

⁽⁴⁾ Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.



CONJONCTURE IMMOBILIER D'HABITATION

DES PRIX TOUJOURS EN HAUSSE DANS UN MARCHÉ QUI RALENTIT

La fin d'année 2022 a été marquée par un ralentissement de l'activité immobilière. Côté acheteurs, les projets ont été mis en attente, une situation liée à la conjoncture économique, la hausse du coût de l'énergie et du coût de la vie, mais aussi aux conditions de crédit avec l'augmentation des taux. En seulement 12 mois, les taux de crédit immobilier sont passés de 1 à 2 % en moyenne sur 20 ans. Par ailleurs, le télescopage entre le taux de crédit et le taux d'usure a rendu inéligible certains dossiers de crédit. Le nombre de Français propriétaires de leur résidence principale a ainsi connu sa première baisse en 2022, pour atteindre 57,4 % contre 57,8 % en 2021.

Au total, le volume de vente des logements anciens est en retrait en 2022, à fin septembre. La baisse reste toutefois légère avec 1,133 million de biens vendus sur les 12 derniers mois en France à comparer à 1,206 million de transactions enregistrées pour l'année 2022.

Côté prix, 2022 a vu la hausse des prix se poursuivre mais à un rythme moins soutenu. Elle s'élevait à 4 % en moyenne, en France, pour les logements anciens. La hausse des prix a été plus prononcée en régions qu'en Île-de-France où les prix ont augmenté de 7,1 % et 0,2 % respectivement.

Le nombre de logements autorisés reste stable au troisième trimestre, à un niveau élevé, principalement sous l'effet du nombre exceptionnel de demandes de permis de déposées en lien avec l'entrée en vigueur de la RE 2020. L'accélération de la hausse des coûts de construction se traduit par un recul des mises en chantier qui devrait s'accroître ;

certain promoteurs étant obligés de reporter leurs projets pour éviter de travailler à perte. L'offre locative se tend à Paris comme dans les grandes métropoles. Sauf exception, dans les zones où l'offre est supérieure à la demande, il est peu probable que les prix diminuent de manière significative.

À la différence du marché transactionnel qui s'infléchit progressivement, la situation sur le marché de la location s'est encore tendue en 2022. Entre les contraintes environnementales grandissantes imposées aux bailleurs et les conditions d'accès à la primo-accession qui pèsent sur les foyers souhaitant passer du statut de locataire à propriétaire, l'offre de biens à louer continue de chuter cette année.

Après un début d'année dynamique, le marché de l'investissement institutionnel en immobilier résidentiel a été moins actif au second semestre. Fin septembre, le montant global des investissements résidentiels en France s'établissait à 4,4 milliards d'euros. Les résidences gérées ont totalisé près d'un milliard d'euros à fin septembre, confirmant l'attrait pour cette classe d'actifs.

Poussés par l'inflation, les taux obligataires ont continué d'augmenter, entraînant une hausse des taux de rendement immobiliers. Les taux de rendement prime des actifs résidentiels classiques s'établissaient à 2,8 %, fin septembre, à Paris, et 3,5 % à Lyon ; quand ceux du résidentiel gérés atteignaient 3,9 % pour les résidences seniors et 3,7 % pour les résidences étudiantes.

Source : INSEE, Notaires de France, CBRE, Knight Frank



LF GRAND PARIS HABITATION

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI SPÉCIALISÉE « PINEL » À CAPITAL FIXE FERMÉ

La stratégie d'investissement de la SCPI LF Grand Paris Habitation vise la sélection d'opérations de qualité dans la zone du Grand Paris :

- Des immeubles avec une réelle qualité de construction et d'aménagement, respectant les normes environnementales en vigueur,
- Des zones ciblées dynamiques sur les plans économique et démographique : recentrage sur des biens situés sur la zone du Grand Paris et présentant un potentiel de valorisation.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à capital fixe

Date de création : 18 juillet 2019

N° de siren : 852 578 921 RCS Paris

Terme statutaire : 17/07/2036

Visa AMF : SCPI n°19-20 en date du 3 septembre 2019

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007

et AIFM en date du 24/06/2014

Dépôt : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	244
Nombre de parts	4 913
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	-
Date de dissolution statutaire	17/07/2036
Capital social	6 386 900 €
Capital social au 01/01/2022	6 386 900 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	7 369 500 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**

* Montant publié en avril 2023 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.

** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	20
Nombre de lots cédés	-
Nombre de lots livrés	12
Superficie détenue	1 196 m ²
Nombre de lots loués	10
Nombre de lots vacants	2
Relocations du semestre	0
Loyers encaissés du semestre	29 547 €
Taux d'occupation financier	-
Taux d'occupation physique	-

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locale

Le patrimoine est constitué de 20 lots répartis sur 4 propriétés situées à Antony, Châtenay-Malabry, Clamart et Pontoise. La livraison des 8 derniers lots sur Pontoise est prévue fin du 1^{er} trimestre 2023. L'intégralité du portefeuille sera donc livrée. Les loyers facturés sur ce semestre s'élèvent à 29 547 euros. Au 31 décembre 2022, sur les 12 lots livrés détenus par la SCPI, 2 lots sont vacants.

Afin de combler le report à nouveau déficitaire de 11,34 euros par part, aucune distribution ne sera réalisée en 2023. La SCPI devrait commencer à distribuer son résultat après avoir atteint son rythme de croisière (ensemble du patrimoine en exploitation), soit au 1^{er} semestre 2024.

Châtenay-Malabry : Livraison mi juillet 2022 (3 appartements)



Clamart : Livraison fin juillet 2022 (6 appartements)



Information conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 6 octobre dernier au siège de la société de gestion. Monsieur Guy Gallic et Madame Danielle Scheier ont été renouvelés respectivement au poste de Président et Secrétaire.

Marché des parts

Au 2^e semestre 2022, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation.

Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par LF Grand Paris Habitation est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	21/09/2022	21/12/2022
Acquéreur (prix payé)	-	-
Vendeur (prix d'exécution)	-	-
Nombre de parts échangées	-	-

- Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 22/12/2022 : néant

- Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 22/12/2022 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 22/03/2023 et 21/06/2023.

Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	0,00 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	-
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) ⁽²⁾	-
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)	-
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	-
- après prélèvements fiscaux et sociaux	-

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

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

(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.

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

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

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.



MULTIHABITATION

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI SPÉCIALISÉE « ROBIEN » À CAPITAL FIXE

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 04/02/2004
N° de siren : 452 021 702 RCS Paris
Terme statutaire : 04/02/2019
Visa AMF : SCPI n° 04-08 du 13/02/2004
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014
Société en Liquidation



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	2 049
Nombre de parts	69 775
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	09/07/2018
Date de dissolution statutaire	04/02/2019
Capital social	47 865 650 €
Capital social au 01/01/2022	47 865 650 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	65 309 400 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**

* Montant publié en avril 2023 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.

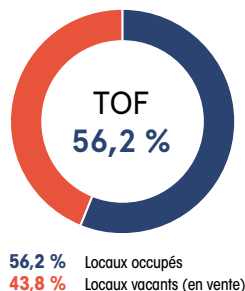
** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	387
Nombre de lots cédés	386
Nombre de lots détenus	1
Superficie détenue	23 m ²
Nombre de lots loués	1
Nombre de lots vacants	0
Relocations du semestre	0
Loyers encaissés du semestre	19 889 €
Taux d'occupation physique	100,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2022



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locale

Exploitation : Le patrimoine était constitué de 387 lots répartis sur 26 propriétés situées en Île-de-France et en Régions. Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 19 889 euros contre 247 027 euros au précédent semestre. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 56,19 % contre 51,63 % au cours du semestre précédent. Au 31 décembre 2022, il ne reste qu'un seul lot sur la SCPI (local commercial rue Richard Lenoir à Paris). Compte-tenu de la faiblesse du résultat prévisionnel, il n'y aura plus de distribution de revenus.

Arbitrage : Au cours de ce semestre 73 ventes ont été réalisées. Pour rappel, 72 de ces lots ont fait l'objet d'une vente en portefeuille à Mata Capital dont l'acte a été signé le 28 juillet 2022, pour un prix global de 19,4 M€ et un montant d'expertise de 18,6 M€. La SCPI est entrée en phase de liquidation depuis le 4 février 2019. Le boni de liquidation sera versé après l'approbation des comptes de clôture. Ces comptes devraient être soumis au vote des associés. Le produit de la liquidation vous aura donc été versé sous forme d'acomptes au fil des cessions.

L'acompte sur liquidation relatif à la vente en bloc a été versé en octobre 2022 pour une valeur de 230,00 € par part. Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 1 336,00 euros par part.

Réduction de capital :

Janvier 2017	107,00 euros
Octobre 2017	107,00 euros
Janvier 2018	150,00 euros
Juillet 2018	100,00 euros
Janvier 2019	100,00 euros
Total	564,00 euros

Acompte de liquidation :

Juillet 2019	102,00 euros
Janvier 2020	90,00 euros
Juillet 2020	95,00 euros
Janvier 2021	90,00 euros
Juillet 2021	110,00 euros
Janvier 2022	55,00 euros
Octobre 2022	230,00 euros
Total	772,00 euros

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Cessions

Adresse	Surface (m ²)	Date acquisition	Date de vente	Description
2 rue Lamartine - LA MADELEINE (59)	51,60	07/10/2004	28/07/2022	1 lot
9 rue des Haras - MONTMORENCY (95)	48,16	21/07/2004	15/12/2022	1 lot
4 à 20 allée Jean Daquet - L'ISLE ADAM (95)	233,40	29/03/2005	28/07/2022	2 lots
14 rue de Solferino - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	78,70	08/10/2004	28/07/2022	1 lot
117/119 avenue Maurice Berteaux - LE PLESSIS-TRÉVISE (94)	402,85	07/12/2004	28/07/2022	6 lots
87/89 boulevard Louis Botinelly - MARSEILLE (13)	74,02	03/09/2004	28/07/2022	1 lot
10 à 36 rue d'Empuries - PERPIGNAN (66)	333,57	03/06/2005	28/07/2022	4 lots
2 allée Nicolas Poussin - SAINT-CYR-L'ÉCOLE (78)	62,81	15/10/2004	28/07/2022	2 lots
17 rue Jean Louis Barrault - MEYZIEU (69)	70,15	21/07/2005	28/07/2022	1 lot
21 avenue Jacques Cartier - BUSSY-SAINT-GEORGES (77)	168,70	20/07/2005	28/07/2022	3 lots
13 à 18 impasse des Érables - MONTMORENCY (95)	162,60	14/04/2005	28/07/2022	2 lots
822 avenue de Vaunegrier - VILLENEUVE-LOUBET (06)	119,80	06/12/2005	28/07/2022	1 lot
126 rue de la Scie - DIVONNE-LES-BAINS (01)	104,70	10/06/2005	28/07/2022	1 lot
50 avenue Dumontel - CACHAN (94)	473,76	16/06/2005	28/07/2022	6 lots
379 corniche des Santolines et des Iles - MANDELIEU-LA-NAPOULE (06)	865,80	19/06/2006	28/07/2022	16 lots
72/76 quai Marcel Dassault - SAINT-CLOUD (92)	47,40	28/04/2006	28/07/2022	1 lot
59 à 63 rue de Plaisance - NOGENT-SUR-MARNE (94)	194,50	29/06/2006	28/07/2022	2 lots
32 et 36 avenue Charles de Gaulle - LE PLESSIS-ROBINSON (92)	68,10	04/08/2006	28/07/2022	1 lot
71 à 91 rue de la Circulade - JUVIGNAC (34)	427,57	30/06/2006	28/07/2022	5 lots
140/156 avenue des Pignatières - SAINT-LAURENT-DU-VAR (06)	539,17	01/08/2006	28/07/2022	9 lots
80/82 rue Curial - PARIS (75)	312,90	21/07/2006	28/07/2022	7 lots

Marché des parts

Au 2^e semestre 2022, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation.

Nous vous rappelons que la valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et encore possédés par Multihabitation est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2021 diminuée des deux acomptes sur liquidation versés en janvier (55 euros) et octobre 2022 (230 euros), soit 30,46 euros par part au 31 décembre 2022.

Date session	21/09/2022	21/12/2022
Acquéreur (prix payé)	-	-
Vendeur (prix d'exécution)	-	-
Nombre de parts échangées	-	-

• Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 22/12/2022

Prix	Nombre de parts demandées
425,00 €	7
450,00 €	20
550,00 €	20
639,24 €	14
1 500,00 €	7

• Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 22/12/2022 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 22/03/2023 et 21/06/2023.

Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	0,00 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)	-
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM)	-
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)	-
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	-
- après prélèvements fiscaux et sociaux	-

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

MULTIHABITATION 2

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI SPÉCIALISÉE « ROBIEN » À CAPITAL FIXE

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES


Date de création : 18/01/2005

N° de siren : 480 367 275 RCS Paris

Terme statutaire : 18/01/2020

Visa AMF : SCPI n° 05-04 du 01/02/2005

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007

et AIFM en date du 24/06/2014

Société en Liquidation

Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	1 719
Nombre de parts	68 690
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	15/06/2019
Date de dissolution statutaire	18/01/2020
Capital social	60 996 720 €
Capital social au 01/01/2022	60 996 720 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	78 169 220 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**

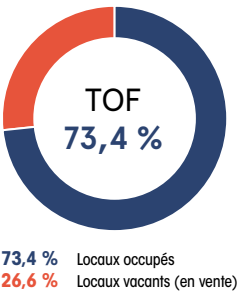
* Montant publié en avril 2023 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
 ** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	425
Nombre de lots cédés	301
Nombre de lots détenus	124
Superficie détenue	8 391 m²
Nombre de lots loués	83
Nombre de lots vacants	41
Relocations du semestre	0
Loyers encaissés du semestre	517 520 €
Taux d'occupation physique	66,15 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2022



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locale

Exploitation : Le patrimoine était constitué de 425 lots répartis sur 24 propriétés situées en Île-de-France et en Régions. Les loyers encaissés sur ce semestre s’élèvent à 517 250 euros contre 647 380 euros au précédent semestre. Le taux d’occupation financier pour la période s’élève à 73,44 % contre 75,95 % au précédent semestre. Au 31 décembre 2022, sur les 124 lots restants et détenus par la SCPI, il restait 41 lots vacants et 7 lots sous congés. La distribution a été revue à la hausse : 6,00 euros en fin janvier 2023, représentant la totalité de la distribution de l’année.

Arbitrages : Au cours de ce semestre, 22 ventes ont été signées pour un montant de 6 001 340 euros, frais d’agence inclus. Au 31 décembre 2022, sur les 425 lots principaux acquis, 301 ont été vendus, soit 71 % du patrimoine. Sur les 124 lots restants, parmi les 41 lots vacants, 18 lots sont en attente de signature (offre + promesse). Le premier mandat des accords collectifs a été signé le 22 juin 2021. À ce jour, 35 lots ont été vendus dans le cadre des accords collectifs et 17 lots sont en cours de signature. La SCPI est entrée en phase de liquidation depuis le 18 janvier 2020. La cession des actifs restants se poursuivra sur une période de minimum 2 ans. La dernière année permettra d’apurer les comptes. Le boni de liquidation sera versé après l’approbation des comptes de clôture. Ces comptes devraient être soumis au vote des associés en 2025. Le produit de la liquidation vous aura donc été versée sous forme d’acomptes au fil des cessions. En complément des réductions de capital effectuées, un septième acompte de liquidation, d’un montant de 80,00 euros, a été versé aux associés fin janvier 2023. Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d’arbitrage 952,00 euros par part :

Réduction de capital :

Janvier 2018	100,00 euros
Octobre 2018	100,00 euros
Juillet 2019	162,00 euros
Total	362,00 euros

Acompte de liquidation :

Janvier 2020	107,00 euros
Juillet 2020	50,00 euros
Janvier 2021	125,00 euros
Juillet 2021	130,00 euros
Janvier 2022	49,00 euros
Juillet 2022	49,00 euros
Janvier 2023	80,00 euros
Total	590,00 euros

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Cessions

Adresse	Surface (m²)	Date acquisition	Date de vente	Description
15 rue Édouard Manet - ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	58,40	26/07/2005	septembre 2022	1 lot
268 rue de Lausanne - DIVONNE-LES-BAINS (01)	518,65	20/10/2005	août/sept/oct./déc. 2022	5 lots
2 rue de l'Aviateur Martel - BUSSY-SAINT-GEORGES (77)	82,20	28/11/2005	décembre 2022	2 lots
21 rue Jean Bouin - POISSY (78)	123,09	29/08/2006	sept./nov. 2022	2 lots
12 rue Galceran De Villaseca - PERPIGNAN (66)	101,50	28/11/2006	sept./oct. 2022	2 lots
45 rue Henri Barbusse - VILLEJUIF (94)	41,51	15/12/2006	12/09/2022	1 lot
23 avenue Maréchal Foch - ARGENTEUIL (95)	38,70	02/02/2007	30/09/2022	1 lot
20 rue Baudet - SAINT-DENIS (93)	290,50	14/06/2007	sept./oct. 2022	4 lots
4 allée Firmin Bouisset - TOULOUSE (31)	138,46	25/04/2007	sept./nov. 2022	3 lots
112, 114 et 116 rue Carnot - SURESNES (92)	75,60	28/06/2007	29/09/2022	1 lot

Marché des parts

Lors de la confrontation du 21 septembre dernier, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation. Lors de la confrontation du 21 décembre, 16 parts ont été échangées au prix de 377,97 euros payé par l'acquéreur.

Nous vous rappelons que la valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et encore possédés par Multihabitation 2 est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2021 diminuée des deux acomptes sur liquidation versés en janvier (49 euros) et juillet 2022 (49 euros), soit 481,13 euros par part au 31 décembre 2022.

Date session	21/09/2022	21/12/2022
Acquéreur (prix payé)	-	377,97 €
Vendeur (prix d'exécution)	-	339,34 €
Nombre de parts échangées	-	16

• Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 22/12/2022

Prix	Nombre de parts demandées
450,00 €	17
550,00 €	26
600,00 €	20
650,00 €	130
680,00 €	47

• Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 22/12/2022 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 22/03/2023 et 21/06/2023.

Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	6,00 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	NS
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) ⁽²⁾	NS
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)	-
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)	6,00 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	6,00 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,00 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ et ⁽²⁾ En raison du faible montant de la distribution 2022 de votre SCPI en liquidation, nous ne communiquons plus le taux de distribution devenu non-significatif.



MULTIHABITATION 3

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI SPÉCIALISÉE « ROBIEN / ROBIEN RECENTRÉ » À CAPITAL FIXE

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 17/07/2006
N° de siren : 491 034 294 RCS Paris
Terme statutaire : 16/07/2021
Visa AMF : SCPI n° 06-13 du 12/07/2006
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014
Société en Liquidation



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	1 156
Nombre de parts	43 583
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	29/07/2020
Date de dissolution statutaire	16/07/2021
Capital social	39 399 032 €
Capital social au 01/01/2022	39 399 032 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	50 294 782 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**

* Montant publié en avril 2023 sur le site internet

du Groupe La Française : www.la-francaise.com.

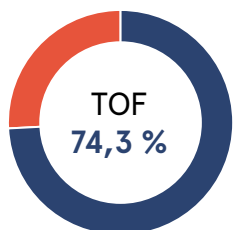
** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	263
Nombre de lots cédés	170
Nombre de lots détenus	93
Superficie détenue	5 683 m ²
Nombre de lots loués	68
Nombre de lots vacants	25
Relocations du semestre	0
Loyers encaissés du semestre	368 796 €
Taux d'occupation physique	71,73 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2022



74,3 % Locaux occupés
25,7 % Locaux vacants (en vente)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locale

Exploitation : Le patrimoine était constitué de 263 lots répartis sur 15 propriétés situées en Île-de-France et en Régions.

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 368 796 euros contre 453 966 euros au précédent semestre.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 74,30 % contre 72,52 % au semestre précédent.

Au 31 décembre 2022, sur les 93 lots restants et détenus par la SCPI, il restait 25 lots vacants, et 1 lot sous congé.

Compte-tenu de la faiblesse du résultat prévisionnel, la distribution de celui-ci ne s'effectuera qu'en un seul versement : 2,04 euros en fin janvier 2023. La cession des actifs de la SCPI implique une baisse progressive de la distribution.

Arbitrages : Au cours de ce semestre, 14 ventes ont été signées pour un montant de 4 706 000 euros frais d'agence inclus.

Au 31 décembre 2022, sur les 263 lots principaux acquis, 170 ont été vendus, soit 65 % du patrimoine. Sur les 93 lots restants, et parmi les 25 lots vacants, 5 lots sont en attente de signature. Les résultats et les dividendes de la SCPI sont en baisse du fait des libérations des lots cessibles.

Les accords collectifs pour les immeubles de plus de 10 lots sont en cours de lancement. Par la suite, pour terminer la liquidation, il conviendra de céder les actifs occupés.

La dissolution a été fixée statutairement au 16 juillet 2021, et a été soumise à l'approbation des associés avant cette date. La SCPI est donc entrée en phase de liquidation depuis cette date.

La cession des actifs restants se poursuit ; la dernière année permettra d'apurer les comptes. Le boni de liquidation sera versé après l'approbation des comptes de clôture. Ces comptes devraient être soumis au vote des associés en 2025. Au terme des opérations de liquidation, le produit des cessions vous aura donc été versé sous forme d'acomptes successifs.

Un quatrième acompte de liquidation, d'un montant de 100,00 euros, a été versé aux associés fin janvier 2023.

Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 905,00 euros par part.

Réduction de capital :

Juillet 2019	87,00 euros
Janvier 2020	64,00 euros
Juillet 2020	130,00 euros
Janvier 2021	65,00 euros
Total	346,00 euros

Acompte de liquidation :

Juillet 2021	99,00 euros
Janvier 2022	260,00 euros
Juillet 2022	100,00 euros
Janvier 2023	100,00 euros
Total	559,00 euros

Marché des parts

Au 2^e semestre 2022, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation.

Nous vous rappelons que la valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et encore possédés par Multihabitation 3 est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2021 diminuée des deux acomptes sur liquidation versés en janvier (260 euros) et juillet 2022 (100 euros), soit 584,36 euros par part au 31 décembre 2022.

Date session	21/09/2022	21/12/2022
Acquéreur (prix payé)	-	-
Vendeur (prix d'exécution)	-	-
Nombre de parts échangées	-	-

• Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 22/12/2022

Prix	Nombre de parts demandées
550,00 €	67
750,00 €	47
775,00 €	12
812,47 €	14
849,32 €	10

• Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 22/12/2022 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 22/03/2023 et 21/06/2023.

Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	2,04 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	NS
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM)⁽²⁾	NS
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)	-
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)	2,04 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,04 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,04 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ et ⁽²⁾ En raison du faible montant de la distribution 2022 de votre SCPI en liquidation, nous ne communiquons plus le taux de distribution devenu non-significatif.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Cessions

Adresse	Surface (m ²)	Date acquisition	Date de vente	Description
29/35 rue Victor Recourat - LE PERREUX (94)	67,35	04/09/2007	12/07/2022	1 lot
11 rue de Signargoux - LONGJumeau (91)	80,50	13/06/2008	août/oct. 2022	2 lots
73 avenue des Bas Roger - SURESNES (92)	191,20	07/11/2008	juillet/oct. 2022	2 lots
18 rue Gaston Berger - MARSEILLE (13)	176,92	24/06/2008	juillet / sept. 2022	3 lots
Vieille Route de Saint-Pée - SAINT-JEAN-DE-LUZ (65)	91,10	09/12/2008	07/11/2022	1 lot
3 rue V. Labarrière (bât. C) - DEUIL-LA-BARRE (95)	37,50	16/12/2008	04/10/2022	1 lot
70 rue Marcel Bontemps - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	95,10	18/12/2008	21/10/2022	1 lot
4 rue Charrin (bât. A) - VILLEURBANNE (69)	156,03	19/12/2008	juillet/août/nov. 2022	3 lots

MULTIHABITATION 4

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI SPÉCIALISÉE « BORLOO NEUF » À CAPITAL FIXE

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 28/09/2007
N° de siren : 500 138 136 RCS Paris
Terme statutaire : 27/09/2022
Visa AMF : SCPI n° 07-27 du 28/09/2007
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrement AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
 et AIFM en date du 24/06/2014
Société en Liquidation



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	673
Nombre de parts	24 376
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	30/10/2021
Date de dissolution statutaire	27/09/2022
Capital social	18 233 248 €
Capital social au 01/01/2022	25 911 688 €
Variation depuis le 01/01/2022	-7 678 440 €
Capitalisation	24 327 248 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**

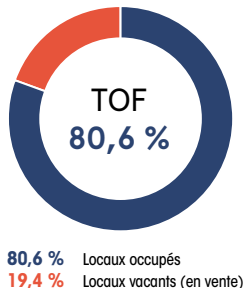
* Montant publié en avril 2023 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
 ** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	138
Nombre de lots cédés	51
Nombre de lots détenus	87
Superficie détenue	5 194 m ²
Nombre de lots loués	65
Nombre de lots vacants	22
Relocations du semestre	0
Loyers encaissés du semestre	175 605 €
Taux d'occupation physique	74,41 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2022



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Cessions

Adresse	Surface (m ²)	Date acquisition	Date de vente	Description
22 rue des Tuileries - LYON (69)	125,2	06/03/2009	juillet/sept. 2022	2 lots
13 rue Gilbert Robert (Bât. B) - WISSOUS (91)	88,64	19/02/2010	juillet/nov. 2022	2 lots
10 avenue Raymond Manaud - BRUGES (33)	43,73	18/06/2010	07/07/2022	1 lot

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locale

Exploitation : Le patrimoine était constitué de 138 lots répartis sur 15 propriétés situées en Île-de-France et en Régions. Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 175 605 euros contre 586 865 euros au précédent semestre. Au cours de ce semestre, le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 80,57 % contre 70,54 % au semestre précédent. Au 31 décembre 2022, sur les 87 lots restants et détenus par la SCPI, 22 lots sont vacants et 2 lots sont sous congé. Compte-tenu de la baisse significative du résultat de la SCPI, une distribution de 6,42 euros par part s'est effectuée fin janvier 2023, comme annoncé ; la distribution sur l'année 2022 de cette SCPI s'établit ainsi à 9,96 euros par part.

Arbitrages : Au cours de ce semestre, 5 ventes ont été signées pour un montant de 1 120 000 euros, frais d'agence inclus. Au 31 décembre 2022, sur les 138 lots principaux acquis, 51 ont été vendus, soit 37 % du patrimoine. Sur les 87 lots restants, parmi les 22 lots vacants, 8 lots sont en attente de signature.

Les résultats et les dividendes de la SCPI sont en baisse du fait des libérations des lots cessibles.

La dissolution a été fixée statutairement au 27 septembre 2022, et a été soumise à l'approbation des associés avant cette date. La SCPI est donc entrée en phase de liquidation depuis cette date.

La cession des actifs restants se poursuit ; la dernière année permettra d'apurer les comptes. Le boni de liquidation sera versé après l'approbation des comptes de clôture. Ces comptes devraient être soumis au vote des associés en 2026. Au terme des opérations de liquidation, le produit des cessions vous aura donc été versé sous forme d'acomptes successifs. Un premier acompte de liquidation, d'un montant de 70,00 euros, a été versé aux associés fin janvier 2023.

Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 572,00 euros par part.

Réduction de capital :

Juillet 2020	64,00 euros
Juillet 2021	123,00 euros
Janvier 2022	105,00 euros
Juillet 2022	210,00 euros
Total	502,00 euros

Acompte de liquidation :

Janvier 2023	70,00 euros
Total	70,00 euros

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	9,96 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	NS
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM)⁽²⁾	NS
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)	3,54 €
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)	6,42 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	6,42 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,42 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ et ⁽²⁾ En raison du faible montant de la distribution 2022 de votre SCPI en liquidation, nous ne communiquons plus le taux de distribution devenu non-significatif.

Informations conseil de surveillance

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 9 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité, leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, avant le 31 mars 2023, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 bd Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : conseildesurveillance@la-francaise.com.**

Marché des parts

Lors de la confrontation du 21 septembre dernier, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation. Lors de la confrontation du 21 décembre dernier, 1 part a été échangée au prix de 1 047,00 euros payé par l'acquéreur.

Nous vous rappelons que la valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et encore possédés par Multihabitation 4 est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2021 déduction faite de la réduction de capital de janvier 2022 (105 euros) et juillet 2022 (210 euros) soit 1 143,67 euros par part au 31 décembre 2022.

Date session	21/09/2022	21/12/2022
Acquéreur (prix payé)	-	1 047,00 €
Vendeur (prix d'exécution)	-	940,00 €
Nombre de parts échangées	-	1

• Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 22/12/2022

Prix	Nombre de parts demandées
1 000,00 €	114
1 040,00 €	26
1 050,00 €	23
1 127,00 €	22
1 128,00 €	15

• Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 22/12/2022 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 22/03/2023 et 21/06/2023.

Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »



MULTIHABITATION 5

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI SPÉCIALISÉE « SCELLIER » À CAPITAL FIXE

Multihabitation 5 ouvre l'ère des SCPI associées au dispositif de réduction d'impôt Scellier. Fermée à la collecte, son patrimoine immobilier est entièrement constitué. Elle est actuellement en phase de pré-liquidation.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 29/07/2009
N° de siren : 513 888 750 RCS Paris
Terme statutaire : 28/07/2025
Visa AMF : SCPI n° 09-18 du 07/08/2009
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	2 955
Nombre de parts	133 619
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	01/07/2024
Date de dissolution statutaire	28/07/2025
Capital social	167 023 750 €
Capital social au 01/01/2022	167 023 750 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	200 428 500 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**

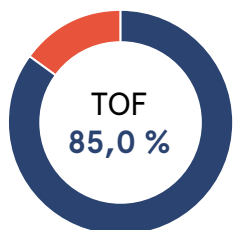
* Montant publié en avril 2023 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	705
Nombre de lots cédés	21
Nombre de lots livrés	684
Superficie détenue	41 750 m ²
Nombre de lots loués	565
Nombre de lots vacants	119
Relocations du semestre	20
Loyers encaissés du semestre	3 234 968 €
Taux d'occupation physique	83,87 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2022



85,0 % Locaux occupés
15,0 % Locaux vacants
(en recherche de locataires ou en vente)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locale

Exploitation : Le patrimoine était constitué de 705 lots répartis sur 39 propriétés situées en Île-de-France et en Régions.

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique est de 83,87 % contre 89,23 % au précédent semestre. Au cours de ce semestre, 20 relocations ont été enregistrées. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 85,01 % (contre 90,31 % au semestre précédent). Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 3 234 968 euros contre 3 528 494 euros au précédent semestre. Au 31 décembre 2022, sur les 684 lots détenus par la SCPI, il y a 119 lots vacants. Parmi ces lots 10 sont à relouer, et 11 lots sont sous congés. Nous vous rappelons que les lots ne peuvent être vendus que s'ils ont atteint 9 ans d'occupation.

Une distribution de 15,00 euros par part s'est effectuée fin janvier, comme annoncé ; la distribution sur l'année 2022 de cette SCPI s'établit ainsi à 30,00 euros par part.

Arbitrages : Au cours de ce semestre, 18 ventes ont été signées pour un montant de 4 878 000 euros, frais d'agence inclus.

Au 31 décembre 2022, sur les 705 lots principaux acquis, 21 ont été vendus. 6 lots sont en attente de signature.

Les résultats et les dividendes de la SCPI sont en baisse du fait des libérations des lots cessibles. Les produits des ventes seront distribués aux associés dans le cadre de réductions de capital tant que la SCPI ne sera pas dissoute et entrée en phase de liquidation.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 21 septembre dernier, 91 parts ont été échangées au prix de 1 067,94 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 21 décembre dernier, 205 parts ont été échangées au prix de 1 049,52 euros payé par l'acquéreur. Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par Multihabitation 5 est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	21/09/2022	21/12/2022
Acquéreur (prix payé)	1 067,94 €	1 049,52 €
Vendeur (prix d'exécution)	958,80 €	942,27 €
Nombre de parts échangées	91	205

• Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 22/12/2022

Prix	Nombre de parts demandées
1 000,00 €	19
1 006,00 €	48
1 007,36 €	29
1 010,00 €	5
1 015,00 €	67

• Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 22/12/2022 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 22/03/2023 et 21/06/2023.

Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	30,00 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	2,00 %
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) ⁽²⁾	2,82 %
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)	15,00 €
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)	15,00 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	15,00 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	15,00 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

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

(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.

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

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

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Cessions

Adresse	Surface (m ²)	Date acquisition	Date de vente	Description
12 rue des Frères Chausson - ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	146,6	21/12/2009	août/sept. 2022	3 lots
25 rue Romy Schneider - BOIS D'ARCY (78)	107,25	25/06/2010	01/08/2022	1 lot
30 et 32 rue Colin - VILLEURBANNE (69)	61,65	30/06/2010	12/10/2022	1 lot
69/71 boulevard Henri Sellier - SURESNES (92)	84,7	29/06/2010	sept./nov. 2022	2 lots
10 avenue Raymond Manaud - BRUGES (33)	43,89	18/06/2010	01/09/2022	1 lot
79 boulevard de Stalingrad - THIAIS (94)	123,45	23/07/2010	juillet/nov./déc. 2022	3 lots
16 A rue Léonard de Vinci (bât. R) - MASSY (92)	44,9	17/11/2010	24/10/2022	1 lot
2 boulevard des Volcans - AGDE (34)	40,67	31/12/2010	26/12/2022	1 lot
2 rue Louis Barthou - ANTONY (92)	58,83	11/03/2011	23/12/2022	1 lot
32 rue du Val André - LE PORT-MARLY (78)	226,1	03/05/2011	sept./oct./nov./déc. 2022	4 lots

MULTIHABITATION 6

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI SPÉCIALISÉE « SCELLIER BBC » À CAPITAL FIXE

Créée en mars 2011, la SCPI Multihabitation 6, est associée au dispositif Scellier BBC et permet à ses associés de bénéficier de mesures fiscales, sous réserve de conditions. Fermée à la collecte, son patrimoine immobilier est entièrement constitué et livré.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 24/03/2011
N° de siren : 531 259 125 RCS Paris
Terme statutaire : 23/03/2026
Visa AMF : SCPI n° 11-07 du 20/04/2011
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	1 646
Nombre de parts	60 898
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	01/02/2026
Date de dissolution statutaire	23/03/2026
Capital social	76 122 500 €
Capital social au 01/01/2022	76 122 500 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	91 347 000 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**

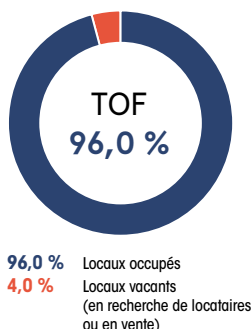
* Montant publié en avril 2023 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	301
Nombre de lots cédés	-
Superficie détenue	17 190 m ²
Nombre de lots loués	285
Nombre de lots vacants	16
Relocations du semestre	29
Loyers encaissés du semestre	1 600 193 €
Taux d'occupation physique	94,22 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2022



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locale

Le patrimoine est constitué de 301 lots répartis sur 17 propriétés livrées.

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique est de 94,22 %. Au cours de ce deuxième semestre, 29 relocations ont été enregistrées. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 95,97 % contre 96,66 % au semestre précédent. Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 1 600 193 euros contre 1 614 571 euros au précédent semestre. Au 31 décembre 2022, sur les 301 lots détenus par la SCPI, il reste 11 lots à relouer.

Une distribution de 17,10 euros par part s'est effectuée fin janvier, comme annoncé ; la distribution sur l'année 2022 de cette SCPI s'établit ainsi à 34,20 euros par part.

Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 9 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité, leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, avant le 31 mars 2023, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 bd Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : conseildesurveillance@la-francaise.com.**

Marché des parts

Lors de la confrontation du 21 septembre dernier, 137 parts ont été échangées au prix de 1 098,29 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 21 décembre dernier, 137 parts ont été échangées au prix de 1 049,99 euros payé par l'acquéreur.

Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par Multihabitation 6 est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	21/09/2022	21/12/2022
Acquéreur (prix payé)	1 098,29 €	1 049,99 €
Vendeur (prix d'exécution)	986,05 €	942,69 €
Nombre de parts échangées	137	137

Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 22/12/2022

Prix	Nombre de parts demandées
1 020,00 €	7
1 045,00 €	40
1 048,00 €	53
1 050,00 €	60
1 051,57 €	33

Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 22/12/2022 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 22/03/2023 et 21/06/2023.

Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	34,20 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	2,28 %
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) ⁽²⁾	3,24 %
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)	17,10 €
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)	17,10 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	17,10 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	17,10 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

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

(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.

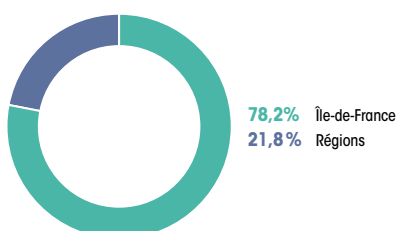
⁽²⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :

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

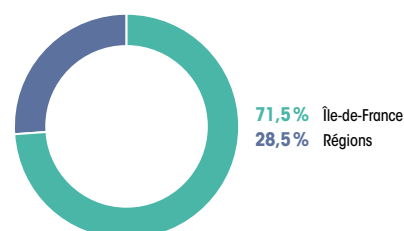
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

EN % DU PRIX D'ACQUISITION



EN % DE LA SURFACE





MULTIHABITATION 7

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI SPÉCIALISÉE « DUFLLOT » À CAPITAL FIXE

La SCPI fiscale Multihabitation 7, fermée à la collecte et créée en juillet 2013, permet à ses associés de bénéficier du mécanisme de réduction d'impôt sur le revenu instauré par le dispositif Duflot, rebaptisé « dispositif Pinel » à compter du 1^{er} septembre 2014.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 08/07/2013
N° de siren : 794 136 267 RCS Paris
Terme statutaire : 07/07/2027
Visa AMF : SCPI n° 13-18 du 12/07/2013
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	599
Nombre de parts	15 429
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	15/06/2026
Date de dissolution statutaire	07/07/2027
Capital social	20 057 700 €
Capital social au 01/01/2022	20 057 700 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	23 143 500 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**

* Montant publié en avril 2023 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.

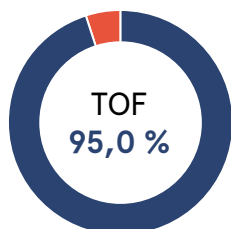
** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	83
Nombre de lots cédés	-
Superficie détenue	4 457 m ²
Nombre de lots loués	81
Nombre de lots vacants	2
Relocations du semestre	10
Loyers encaissés du semestre	403 188 €
Taux d'occupation physique	97,62 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2022



95,0 % Locaux occupés
5,0 % Locaux vacants
(en recherche de locataires)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locale

Le patrimoine est constitué de 83 lots répartis sur 6 propriétés livrées et situées en région parisienne.

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique est de 97,62 %. Au cours de ce deuxième semestre, 10 relocations ont été enregistrées. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 94,95 % contre 98,83 % au semestre précédent. Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 403 188 euros contre 429 688 euros au semestre précédent. Au 31 décembre 2022, sur les 83 lots détenus par la SCPI, 2 lots sont vacants.

Une distribution de 15,00 euros par part s'est effectuée fin janvier, comme annoncé ; la distribution sur l'année 2022 de cette SCPI s'établit ainsi à 30,00 euros par part.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 6 octobre dernier au siège de la société de gestion. Monsieur Georges Pupier et Monsieur Michel Cattin ont été renouvelés respectivement au poste de Président et Secrétaire.

Marché des parts

Au 2^e semestre 2022, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation.

Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine dévolu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par Multihabitation 7 est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	21/09/2022	21/12/2022
Acquéreur (prix payé)	-	-
Vendeur (prix d'exécution)	-	-
Nombre de parts échangées	-	-

• Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 22/12/2022 : néant

• Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 22/12/2022 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 22/03/2023 et 21/06/2023.

Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	30,00 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	2,00 %
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) ⁽²⁾	2,50 %
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)	15,00 €
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)	15,00 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	15,00 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	15,00 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

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

(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.

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

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

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Investissements	Nb de lots	M ²	Zone	Prix TTC hors frais	€/m ²	Rdt brut	Signature	Livraison prévisionnelle
CHÂTENAY-MALABRY	18	1 113,44 m ²	A Bis	5 647 211 €	5 072 €	4,07 %	09/03/15	Livré
CLICHY	7	297,37 m ²	A Bis	1 754 483 €	5 900 €	3,96 %	31/03/15	Livré
VIROFLAY	16	941,94 m ²	A Bis	4 615 000 €	4 899 €	4,29 %	12/05/15	Livré
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	21	1 046,08 m ²	A	3 756 000 €	3 591 €	4,34 %	16/07/14	Livré
CONFLANS-SAINT-HONORINE	21	1 075,60 m ²	A	4 194 840 €	3 900 €	4,15 %	01/11/14	Livré
TOTAL	83	4 474,43 m²		19 967 534 €		4,18 %		

MULTIHABITATION 8

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI SPÉCIALISÉE « DUFLOT/ PINEL » À CAPITAL FIXE

La SCPI fiscale Multihabitation 8, fermée à la collecte et créée en novembre 2013, permet à ses associés de bénéficier du mécanisme de réduction d'impôt sur le revenu instauré par le dispositif Duflot, rebaptisé « dispositif Pinel » à compter du 1^{er} septembre 2014.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES



Date de création : 28/11/2013
N° de siren : 798 802 401 RCS Paris
Terme statutaire : 27/11/2027
Visa AMF : SCPI n° 13-35 du 29/11/2013
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

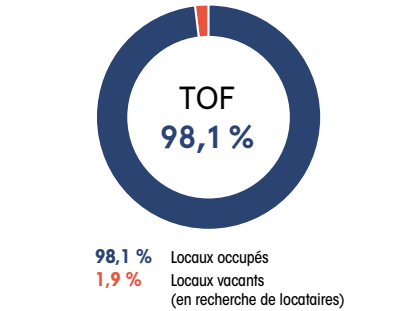
Chiffres clés (au 31/12/2022)	
Nombre d'associés	557
Nombre de parts	14 002
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	01/09/2027
Date de dissolution statutaire	27/11/2027
Capital social	18 202 600 €
Capital social au 01/01/2022	18 202 600 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	21 003 000 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**

* Montant publié en avril 2023 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE	
Nombre de lots acquis	65
Nombre de lots cédés	-
Superficie détenue	3 945 m ²
Nombre de lots loués	63
Nombre de lots vacants	2
Relocations du semestre	2
Loyers encaissés du semestre	373 403 €
Taux d'occupation physique	96,84 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2022



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Le patrimoine est constitué de 65 lots répartis sur 6 propriétés livrées et situées en région parisienne. Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique est de 96,84 %. Au cours de ce deuxième semestre, 2 relocations ont été enregistrées. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 98,13 % contre 96,92 % au semestre précédent. Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 373 403 euros contre 374 048 euros au semestre précédent. Au 31 décembre 2022, sur les 65 lots détenus par la SCPI, 2 lots sont vacants. Une distribution de 16,02 euros par part s'est effectuée fin janvier, comme annoncé ; la distribution sur l'année 2022 de cette SCPI s'établit ainsi à 32,04 euros par part.

Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 9 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité, leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, avant le 31 mars 2023, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 bd Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : conseilsdesurveillance@la-francaise.com.**

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022		32,04 €
Prix de part		1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾		2,14 %
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) ⁽²⁾		3,09 %
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)		16,02 €
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)		16,02 €
- dont produits financiers		-
- après prélèvements sociaux		16,02 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux		16,02 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.
⁽²⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Investissements	Nb de lots	M²	Zone	Prix TTC hors frais	€/m²	Rdt brut	Signature	Livraison prévisionnelle
CHÂTENAY-MALABRY	11	711,78 m²	A bis	3 626 004 €	5 072 €	4,05 %	09/03/15	Livré
ANTONY	10	539,39 m²	A bis	2 696 950 €	5 000 €	4,08 %	09/03/15	Livré
LE PRÉ-ST-GERVAIS	10	547,95 m²	A bis	2 900 000 €	5 232 €	4,01 %	04/11/15	Livré
SERRIS	11	731,24 m²	A	2 650 000 €	3 624 €	4,09 %	12/04/16	Livré
ASNIÈRES-SUR-SEINE	14	879,47 m²	A bis	4 324 610 €	4 917 €	4,03 %	17/05/16	Livré
CORMEILLE-EN-PARISIS	9	533,79 m²	A bis	2 054 630 €	3 849 €	4,20 %	30/05/16	Livré
TOTAL	65	3 943,62 m²		18 219 194 €		4,08 %		

Marché des parts

Lors de la confrontation du 21 septembre dernier, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation. Lors de la confrontation du 21 décembre dernier, 4 parts ont été échangées au prix de 1 138,09 euros payé par l'acquéreur. Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par Multihabitation 8 est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	21/09/2022	21/12/2022
Acquéreur (prix payé)	-	1 138,09 €
Vendeur (prix d'exécution)	-	1 021,78 €
Nombre de parts échangées	-	4

Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 22/12/2022

Prix	Nombre de parts demandées
1 450,00 €	1
-	-
-	-
-	-
-	-

Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 22/12/2022 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 22/03/2023 et 21/06/2023. Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »



MULTIHABITATION 9

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI SPÉCIALISÉE « PINEL » À CAPITAL FIXE FERMÉ

La SCPI fiscale Multihabitation 9, créée en mai 2015, permet à ses associés de bénéficier du mécanisme de réduction d'impôt sur le revenu instauré par le dispositif Pinel.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 26/05/2015
N° de siren : 811 596 469 RCS Paris
Terme statutaire : 25/05/2029
Visa AMF : SCPI n°15-11 du 19/06/2015
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	618
Nombre de parts	14 145
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	11/05/2029
Date de dissolution statutaire	25/05/2029
Capital social	18 388 500 €
Capital social au 01/01/2022	18 388 500 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	21 217 500 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**

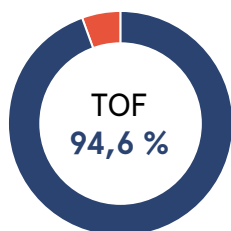
* Montant publié en avril 2023 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com
** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	71
Nombre de lots cédés	-
Superficie détenue	3 729 m ²
Nombre de lots loués	68
Nombre de lots vacants	3
Relocations du semestre	9
Loyers encaissés du semestre	363 788 €
Taux d'occupation physique	95,37 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2022



94,6 % Locaux occupés
5,4 % Locaux vacants
(en recherche de locataires)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locale

Le patrimoine intégralement constitué et livré comporte 71 lots répartis sur 6 propriétés situées en Île-de-France.
Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique est de 95,37 %. Au cours de ce semestre, 9 relocations ont été enregistrées. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 94,55 % contre 99,06 % pour le semestre précédent. Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 363 788 euros contre 396 071 euros au cours du semestre précédent. Au 31 décembre 2022, sur les 71 lots détenus par la SCPI, il reste 3 lots vacants.
Une distribution de 16,50 euros par part a été effectuée fin janvier, comme annoncé ; la distribution sur l'année 2022 de cette SCPI s'établit ainsi à 33,00 euros par part.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 21 septembre dernier, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation. Lors de la confrontation du 21 décembre dernier, 1 part a été échangée au prix de 1 319,22 euros payé par l'acquéreur.
Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par Multihabitation 9 est plus proche de sa valeur de réalisation.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	33,00 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	2,20 %
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) ⁽²⁾	2,35 %
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)	16,50 €
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)	16,50 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	16,50 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	16,50 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.
⁽²⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Investissements	Nb de lots	M ²	Zone	Prix TTC hors frais	€/m ²	Rdt brut	Signature	Livraison prévisionnelle
ANTONY	9	625,22 m ²	A bis	3 012 982 €	4 819 €	4,01 %	10/06/2016	Livré
JOINVILLE-LE-PONT	12	610,72 m ²	A bis	3 516 308 €	5 758 €	3,86 %	22/06/2017	Livré
LE PRÉ-ST-GERVAIS	9	518,91 m ²	A bis	2 739 845 €	5 280 €	3,98 %	31/05/2017	Livré
MAISONS-ALFORT	5	308,02 m ²	A bis	1 632 478 €	5 300 €	3,92 %	19/06/2017	Livré
ASNIÈRES-SUR-SEINE	14	695,92 m ²	A bis	3 653 580 €	5 250 €	4,03 %	21/11/2017	Livré
POISSY	22	966,92 m ²	A	4 061 064 €	4 200 €	4,06 %	23/10/2017	Livré
TOTAL	71	3 725,71 m²		18 616 257 €	5 127 €	3,99 %		

MULTIHABITATION 10

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI SPÉCIALISÉE « PINEL » À CAPITAL FIXE

Multihabitation 10 est une SCPI à capital fixe, de défiscalisation sous le dispositif Pinel investissant dans des biens immobiliers d'habitation.

La stratégie d'investissement de Multihabitation 10 vise la sélection d'opérations patrimoniales de qualité dans des zones géographiques dynamiques en adéquation avec la réalité de la demande locative. Multihabitation 10 apporte une solution d'investissement permettant d'élargir les possibilités de traitement de la fiscalité du patrimoine à travers une politique d'investissement rigoureuse et sélective, adaptée aux besoins résidentiels identifiés.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 11/07/2016
N° de siren : 821 487 634 RCS Paris
Terme statutaire : 10/07/2033
Visa AMF : SCPI n° 17-41 du 03/11/2017
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	861
Nombre de parts	23 617
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	28/05/2030
Date de dissolution statutaire	10/07/2033
Capital social	30 702 100 €
Capital social au 01/01/2022	30 702 100 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	35 425 500 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**

* Montant publié en avril 2023 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.

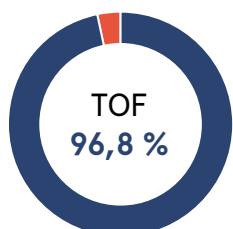
** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	98
Nombre de lots cédés	-
Superficie détenue	5 929 m²
Nombre de lots loués	92
Nombre de lots vacants	6
Relocations du semestre	10
Loyers encaissés du semestre	583 143 €
Taux d'occupation physique	94,46 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2022



96,8 % Locaux occupés
3,2 % Locaux vacants
(en recherche de locataires)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locale

Le patrimoine est intégralement constitué et livré avec 98 lots répartis sur 12 propriétés situées en Île-de-France.

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique est de 94,46 %. Au cours de ce deuxième semestre, 10 relocations ont été enregistrées et le taux d'occupation financier était de 96,75 % contre 99,23 % lors du précédent semestre. Les loyers encaissés au cours de ce semestre s'élèvent à 583 143 euros contre 596 682 euros au semestre précédent.

Au 31 décembre 2022, sur les 98 lots détenus par la SCPI, 92 lots sont loués et 6 lots sont vacants.

Une distribution de 15,00 euros par part s'est effectuée fin janvier 2023, comme annoncé ; la distribution sur l'année 2022 de cette SCPI s'établit ainsi à 30,00 euros par part.

Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 9 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité, leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, avant le 31 mars 2023, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 bd Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : conseildesurveillance@la-francaise.com.**

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	30,00 €
Prix de part	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	2,00 %
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM)⁽²⁾	2,20 %
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)	15,00 €
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)	15,00 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	15,00 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	15,00 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

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

(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.

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

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

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Investissements	Nb de lots	M²	Zone	Prix TTC hors frais	€/m²	Rdt brut	Signature	Livraison prévisionnelle
MAISONS-ALFORT	5	277,42 m²	Abis	1 480 954 €	5 308 €	3,96 %	19/06/2017	Livré
COLOMBES	15	814,27 m²	Abis	4 440 718 €	5 454 €	4,06 %	09/11/2017	Livré
ASNIÈRES-SUR-SEINE	5	234,14 m²	Abis	1 229 235 €	5 250 €	4,05 %	21/11/2017	Livré
RUEIL-MALMAISON	14	759,04 m²	Abis	4 473 911 €	5 894 €	3,77 %	08/06/2018	Livré
FONTENAY-AUX-ROSES	8	550,00 m²	Abis	3 014 000 €	5 480 €	3,85 %	17/10/2018	Livré
CLAMART	17	924,30 m²	Abis	5 083 650 €	5 500 €	3,84 %	05/12/2018	Livré
CORMEILLE-EN-PARISIS	8	451,89 m²	A	1 807 560 €	4 000 €	4,14 %	28/02/2019	Livré
ASNIÈRES-SUR-SEINE	7	527,26 m²	Abis	3 852 752 €	5 200 €	3,74 %	25/03/2019	Livré
POISSY (bât. C)	5	377,43 m²	A	1 509 720 €	4 000 €	3,90 %	24/07/2019	Livré
POISSY (bât. E)	5	317,72 m²	A	1 270 880 €	4 000 €	3,90 %	24/07/2019	Livré
ANTONY (Tranche 1)	2	178,00 m²	Abis	853 000 €	4 792 €	3,51 %	31/12/2019	Livré
ANTONY (Tranche 2)	7	513,61 m²	Abis	3 027 000 €	5 894 €	3,51 %	31/12/2019	Livré
Total	98	5 925,08 m²		31 059 840 €	5 350 €	3,83 %		



LF RÉNOVIMMO

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI DE DÉFICIT FONCIER À CAPITAL FIXE

La SCPI LF Rénovimmo est éligible au dispositif fiscal de droit commun de déficit foncier, ouvrant droit à une économie d'impôt liée aux charges de travaux.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 25/10/2013
N° de siren : 798 151 502 RCS Paris
Terme statutaire : 24/10/2028
Visa AMF : SCPI n° 13-34 du 30/10/2013
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	197
Nombre de parts	6 997
Durée d'amortissement	-
Date de fin d'engagement	-
Date de dissolution statutaire	24/10/2028
Capital social	5 442 675 €
Capital social au 01/01/2022	5 442 675 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	6 647 150 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**

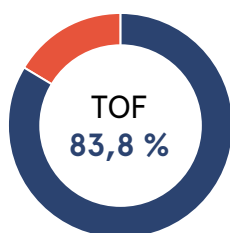
* Montant publié en avril 2023 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	20
Nombre de lots cédés	-
Superficie détenue	1 114 m ²
Nombre de lots loués	19
Nombre de lots vacants	1
Relocations du semestre	3
Loyers encaissés du semestre	58 464 €
Taux d'occupation physique	94,68 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2022



83,8 % Locaux occupés
16,2 % Locaux vacants
(en recherche de locataires)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Actualité locative

Le patrimoine est constitué de 20 lots répartis sur 4 propriétés livrées et situées à Dieppe, Lyon et Toulon. Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique est de 94,68 %. Au cours de ce semestre, 3 relocations ont été enregistrées. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 83,77 % contre 95,54 % au semestre précédent. Les loyers facturés sur ce semestre s'élèvent à 58 464 euros contre 54 933 euros au précédent semestre. Au 31 décembre 2022, sur les 20 lots détenus par la SCPI, 1 lot est vacant. Pour 2022, le résultat a été distribué à hauteur de 2,52 euros fin janvier 2023 ; la distribution sur l'année 2022 de cette SCPI s'établit ainsi à 5,04 euros par part.

En ce qui concerne les dernières subventions attendues sur Toulon ; le dossier de solde est en cours de traitement auprès des services de l'Anah. Il nous a été signalé que le dossier était complet. Dès réception du paiement, le versement aux associés sera effectué.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 3 octobre dernier au siège de la société de gestion. Monsieur Jean-Luc Bronsart et Monsieur Georges Pupier ont été renouvelés respectivement au poste de Président et Secrétaire.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 21 septembre dernier, 18 parts ont été échangées au prix de 601,27 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 21 décembre dernier, aucune part n'avait été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation.

Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par LF Rénovimmo est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	21/09/2022	21/12/2022
Acquéreur (prix payé)	601,27 €	-
Vendeur (prix d'exécution)	539,82 €	-
Nombre de parts échangées	18	-

• Les 5 prix les plus bas proposés à l'achat au 22/12/2022 : néant

• Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 22/12/2022

Prix	Nombre de parts demandées
600,00 €	1
-	-
-	-
-	-
-	-

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 22/03/2023 et 21/06/2023.

Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	5,04 €
Prix de part	1 000,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	0,50 %
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) ⁽²⁾	NS
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)	2,52 €
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)	2,52 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,52 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,52 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

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

(ii) par le prix acquéreur historique de 1 000 euros.

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

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

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.



UFG-PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

Situation au 2^e semestre 2022 / Validité 1^{er} semestre 2023

SCPI À CAPITAL VARIABLE

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Durée : 99 ans
Capital max. statutaire : 12 350 000 €
Date de création : 23/08/2007
Durée de placement conseillée : 11 ans
Visa AMF : SCPI n°13-33 du 20/09/2013
N° de siren : 499 651 149 RCS Paris
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014
Société en Liquidation



Chiffres clés (au 31/12/2022)

Nombre d'associés	224
Nombre de parts	2 590
Capital social	12 302 500 €
Capital social au 01/01/2022	12 302 500 €
Variation depuis le 01/01/2022	-
Capitalisation	12 950 000 €
Valeur de réalisation	ND*
Valeur IFI 2022 préconisée	ND**
Taux d'occupation financier	100 %
Loyers encaissés	661 205 €

* Montant publié en avril 2023 sur le site internet du Groupe La Française : www.la-francaise.com.
 ** Montant publié en avril 2023 dans vos bordereaux fiscaux.

Marché des parts

Lors de la confrontation du 21 septembre dernier, 28 parts ont été échangées au prix de 3 384,69 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 21 décembre dernier, 10 parts ont été échangées au prix de 3 384,69 euros payé par l'acquéreur. Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par UFG Pierre & Vacances est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	21/09/2022	21/12/2022
Acquéreur (prix payé)	3 384,69 €	3 384,69 €
Vendeur (prix d'exécution)	2 973,88 €	2 973,88 €
Nbre de parts échangées	28	10

Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 22/12/2022

Prix	Nombre de parts demandées
3 230,00 €	1
3 264,50 €	20
4 000,00 €	10
4 200,00 €	16
4 230,00 €	7

Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 22/12/2022 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 22/03/2023 et 21/06/2023.
 Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Le conseil de surveillance est composé depuis la dernière assemblée générale de 8 membres. Les mandats de 5 d'entre eux arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 4 à 9 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité, leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, avant le 31 mars 2023, à la société de gestion par courriel : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 bd Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : conseildesurveillance@la-francaise.com.**

Commentaires de gestion

La SCPI UFG-Pierre et Vacances Conseil Immobilier Moselle détient 45 cottages du Center Parc « Domaine des Trois Forêts ».

Le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs

Le Groupe a présenté le 1^{er} décembre dernier les résultats annuels de 2021/2022.

Après un très bon premier semestre et un chiffre d'affaires en hausse de +141 % par rapport au premier semestre de l'exercice précédent, la dynamique de croissance de l'activité s'est poursuivie au second semestre (+39 % par rapport au second semestre de l'exercice précédent). Sur l'exercice 2021/2022, le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 1 769,9 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 1 202 millions d'euros sur l'exercice 2021/2022, représentant près du double du chiffre d'affaires enregistré sur l'exercice précédent. L'activité sur l'exercice est supérieure à celle d'avant crise, avec un chiffre d'affaires hébergement en hausse de 12,6 % par rapport à celui de l'exercice 2018/2019 dont :

- Center Parcs : +25,5 %. Ces résultats sont attribuables à une augmentation du prix moyen de vente (+23 %), grâce à la diversification de l'offre de l'entreprise vers des produits de gamme supérieure. Le taux d'occupation moyen a été de 75,4 % (contre 76 % pour l'exercice 2018/2019).
- Pierre & Vacances : -3,8 % dans un contexte de baisse de l'offre avec la fermeture de plusieurs Pierres & Vacances non rentables (-17 % de chambres à commercialiser). Ces résultats sont le fruit d'une augmentation du prix moyen de vente (+23 %), grâce à la montée en gamme engagée dans le plan stratégique du Groupe. Le taux d'occupation moyen s'est élevé à 75,4 % (contre 76 % pour l'exercice 2018/2019).
- Adagio : -4,3 %. Au cours de l'exercice, le prix moyen de vente a augmenté de 4,9 % et le taux d'occupation a été de 72,4 % (contre 78,8 % pour l'exercice 2018/2019).

Sur l'exercice 2021/2022, le chiffre d'affaires des autres activités touristiques s'élève à 342,2 millions d'euros, soit une augmentation de +88,4 % par rapport à l'exercice 2020/2021 et de 15,1 % par rapport à l'exercice 2018/2019, notamment liée aux performances de Maeva (chiffre d'affaires représentant près de trois fois celui enregistré sur l'exercice 2019).

Ces résultats solides confirment la pertinence des choix stratégiques du Groupe et la qualité de son offre touristique, qui répond aux besoins changeants de ses clients en matière de tourisme local.

Hors bénéfices des produits non-récurrents, l'EBITDA ajusté de l'exercice 2021/2022 s'établit à 105 millions d'euros, en progression par rapport à l'exercice 2018/2019 (79 millions d'euros).

Le Groupe a réalisé un résultat net de 325,0 millions d'euros, grâce à l'amélioration de ses performances opérationnelles et à la conversion de dette en capital dans le cadre de sa restructuration.

Paiement des loyers

Le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs a, à ce jour, repris le paiement de ses loyers et a réglé l'intégralité des loyers et charges exigibles sur l'année 2022.

Finalisation et succès des opérations de restructuration et nomination d'une nouvelle gouvernance

Le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs annonce la finalisation et le succès de ses opérations de restructuration capitalistique et financière. Avec une gouvernance entièrement renouvelée, le Groupe dispose des ressources nécessaires à la mise en œuvre de son Plan Stratégique de transformation « Réinvention ».

Le Groupe a finalisé le 16 septembre 2022 l'injection de nouvelles liquidités, le retraitement de l'endettement et le nouveau financement dans le cadre de sa réalisation définitive :

- Apports de fonds propres d'environ 200 millions d'euros ;
- Désendettement massif du Groupe avec notamment la conversion en capital de 555 millions d'euros de dette ;
- Émission et attribution gratuite de 42 321 972 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Actionnaires ») au profit de l'ensemble de ses actionnaires justifiant d'une inscription en compte de leurs actions le 5 août 2022 ;
- Émission de 41 934 100 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Créanciers ») à l'occasion de leur détachement des actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital de conversion susmentionnée ;
- Émission et l'attribution gratuite de 39 107 134 bons de souscription d'actions de la Société (les « BSA Garants ») au profit d'Alcentra et de Fidera, lesquels ont été exercés par ces derniers ce jour, donnant lieu à l'émission d'autant d'actions ordinaires nouvelles de la Société ;
- Mise en place d'un nouveau financement d'un montant global maximum en principal d'environ 300 millions d'euros.

Perspectives

Nous vous rappelons la stratégie de sortie de la SCPI UFG-Pierre et Vacances Conseil Immobilier Moselle déjà évoquée précédemment : la conclusion du nouveau bail en octobre 2020 pour une durée de long terme à des conditions locatives renégociées et améliorées permet de valoriser au mieux les actifs. La situation du Groupe PVCP étant désormais stabilisée, la cession des cottages peut être à nouveau envisagée. Nous vous tiendrons informés dans les prochains bulletins trimestriels notamment de l'évolution de la situation du Groupe Pierres et Vacances et du processus de cession des lots dont le SCPI est propriétaire dans le Center Parc « Domaine des Trois Forêts ».

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	201,00 €
Prix de part	5 000,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	-
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) ⁽²⁾	4,02 %
1 ^{er} semestre (versé le 30/07/2022)	100,50 €
2 ^e semestre (versé le 30/01/2023)	100,50 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	100,50 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	100,50 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ; (ii) par le prix acquéreur historique de 5 000 euros.

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

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



INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables et ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI. Une note synthétique est également disponible sur www.la-francaise.com

Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

Fiscalité des produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG. Selon leur intérêt, certains contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est désormais abaissé à 12,8 %. Il est à noter également que les revenus financiers ne sont pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable depuis le 1^{er} janvier 2019, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire pour la majorité des contribuables.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataire, divorcé ou veuf) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

TAUX D'ABATTEMENT		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6 % (96 %)	1,65 % (26,4 %)
22 ^e année	4 % (4 %)	1,67 % (1,6 %)
De la 23 ^e à la 30 ^e année	-	9 % (72,0 %)
Total	(100 %)	(100 %)

VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@la-francaise.com

Traitement des souscriptions

L'enregistrement des « bulletins de souscription » est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf. rubrique « Collecte et marché des parts » de votre SCPI).

Acompte sur dividende : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Distributions de réserves (plus-values...) : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

TRIMESTRES/SEMESTRES	DATE DE VERSEMENT
1 ^{er} trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2 ^e trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3 ^e trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4 ^e trimestre (oct. - nov. - déc.)	Fin janvier

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1 ^{er} semestre (janvier à juin)	Fin juillet
2 ^e semestre (juillet à décembre)	Fin janvier

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.la-francaise.com.

Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)

Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé « retrait/souscription » :

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.

RISQUES SCPI

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

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risques liés au marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

Risques liés à la gestion discrétionnaire : le style de gestion pratiqué par les SCPI repose sur la sélection et la location d'actifs destinés aux activités prévues dans les notices d'informations. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

Risque de contrepartie : le risque de contrepartie est le risque qu'un locataire, par sa défaillance ne puisse plus respecter ses engagements et verse plus ses loyers. Des garanties financières sont mises en place afin de limiter les impacts sur la rentabilité de la SCPI.

Risques de marché : les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait qu'en cas d'achat de parts à crédit la distribution par la SCPI n'est pas garantie.

Risque lié à l'endettement (effet de levier) : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à la concentration : le patrimoine immobilier de la SCPI peut être composé d'un nombre limité d'actifs d'un même secteur d'activité ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant des périodes incertaines (crise sanitaire par exemple). De ce fait, la SCPI peut être exposée à un risque de concentration. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des actifs et de leurs répartitions géographiques.

Risques en matière de durabilité : la société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir. Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité ;
5. Risques réputationnels ;
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

Risques liés aux investissements à l'étranger : pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

1. par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux ;
2. par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Crédit : l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion

des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés

et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person :

<http://lfgrou.pe/usperson>

DONNÉES ASSOCIÉS

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française – Délégué à la Protection des données - 128 boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com

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

LEXIQUE

CAPITALISATION : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

EFFET DE LEVIER : le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est autorisé dans les limites rappelées à la note d'information de chaque SCPI.

NANTISSEMENT DES PARTS : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

TAUX D'OCCUPATION : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

• **En fonction des loyers :** il s'agit du taux d'occupation financier (TOF), l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ;

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

• **En fonction des surfaces :** il s'agit du taux d'occupation physique (TOP). Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

TAUX DE DISTRIBUTION (NOUVELLE RÉGLEMENTATION ASPIM) : est la division de la distribution brute 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^{er} janvier de l'année N, pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI à capital fixe c'est par le prix de part acquéreur moyen N-1.

TRI (TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE) : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

VALEUR DE RÉALISATION : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR DE RECONSTITUTION : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

La Française Real Estate Managers
399 922 699 RCS Paris
128 boulevard Raspail - 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - serviceclient@la-francaise.com
Une société du Groupe La Française
www.la-francaise.com

