



**LA FRANÇAISE**  
INVESTING TOGETHER

Numéro 24-01  
31 décembre 2023

# BULLETINS D'INFORMATION TRIMESTRIEL ET SEMESTRIEL

Analyse du 4<sup>e</sup> trimestre 2023  
Validité du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

Analyse du 2<sup>e</sup> semestre 2023  
Validité du 1<sup>er</sup> semestre 2024

## SOMMAIRE

ÉDITO	3	CONJONCTURE IMMOBILIER D'HABITATION	33
FISCALITÉ 2024	4	LF GRAND PARIS HABITATION	34
LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE	5	MULTIHABITATION 2	35
CONJONCTURE IMMOBILIER D'ENTREPRISE	8	MULTIHABITATION 3	36
LF AVENIR SANTÉ	10	MULTIHABITATION 4	37
ÉPARGNE FONCIÈRE	13	MULTIHABITATION 5	38
SÉLECTINVEST 1	16	MULTIHABITATION 6	39
CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1	18	MULTIHABITATION 7	40
LF EUROPIMMO	20	MULTIHABITATION 8	41
LF OPPORTUNITÉ IMMO	22	MULTIHABITATION 9	42
LF GRAND PARIS PATRIMOINE	24	MULTIHABITATION 10	43
CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT	28	LF RÉNOVIMMO	44
CONJONCTURE MARCHÉ VITICOLE	30	UFG-PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE	45
LF LES GRANDS PALAIS	31	INFORMATIONS GÉNÉRALES	46



Cher(e)s associé(e)s,

## 2023, au revoir

Dans un contexte chahuté par les incertitudes des environnements financiers et géopolitiques, nous avons gardé notre cap et continué à gérer de manière active et prudente vos SCPI.

Le resserrement des politiques monétaires des banques centrales, pour combattre l'inflation, a provoqué une hausse brutale des taux financiers, qui, à son tour, a poussé à la hausse les taux de rendement de l'ensemble des classes d'actifs et notamment de l'immobilier. S'en est suivie une période d'attentisme de la part des investisseurs, qui a eu pour conséquence une chute significative des volumes investis en immobilier d'entreprise, en Europe et en France, le temps que les prix s'ajustent. Si toutes les typologies d'actifs ont affiché des valeurs en baisse, l'amplitude de la correction diffère selon les segments de marché. Ainsi les actifs de qualité situés dans les localisations centrales ont fait preuve de plus de résilience, tout comme l'immobilier de santé ou le résidentiel géré.

Dans ce contexte, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a recommandé aux sociétés de gestion de faire preuve de transparence en actualisant les valeurs immobilières à mi-année 2023. L'objectif de cette demande est d'assurer une bonne adéquation entre prix de souscription des parts des SCPI et sous-jacents immobiliers. Les équipes de La Française Real Estate Managers ont procédé à cette actualisation de valeurs pour l'ensemble des actifs de vos SCPI, en se projetant à fin d'année afin de vous assurer plus de visibilité.

Dans cet environnement adverse, l'approche systématiquement prudente de La Française Real Estate Managers dans la gestion de ses fonds, la fixation des prix de part ainsi que la sélection des actifs, a porté ses fruits. Sur un marché qui a affiché des corrections significatives, entraînant pour un bon nombre de SCPI du marché des baisses de prix de part, les SCPI gérées par La Française, à l'exception de deux d'entre elles, ont maintenu inchangés leurs prix de part, à mi-année comme à fin d'année. Par ailleurs, notre gestion active et la proximité que nous entretenons avec nos locataires ont permis d'afficher des taux d'occupation stables autour de 90 %, des taux d'encaissement proches des 100% et des revenus locatifs en progression, portés par l'indexation.

**De cette année si singulière pour l'immobilier d'entreprise, nous retiendrons que les SCPI gérées par La Française restent bien positionnées sur le marché et tiennent leurs engagements en délivrant des revenus réguliers à leurs porteurs de parts.**

## 2024 : espoirs

### Un rebond des marchés de l'investissement attendu en 2024

Le reflux des taux longs en fin d'année 2023 laisse présager une normalisation des marchés en 2024 avec une stabilisation des taux immobiliers et un retour à une prime de risque cohérente entre les classes d'actifs. Dans cet environnement, les immeubles loués à des locataires financièrement solides, devraient connaître une progression de leurs revenus locatifs portée par l'inflation et des marchés sous-offreurs sur certains segments dont la santé, le bureau dans les localisations centrales et la logistique.

**Dans ce nouveau cycle, le rendement locatif deviendrait le principal moteur de la performance immobilière permettant à cette classe d'actifs de retrouver toute sa place dans une allocation globale de portefeuille.**

### Nos SCPI, dans les starting-blocks

Nous sommes confiants dans la capacité de La Française Real Estate Managers à saisir les opportunités d'investissements dans ce nouveau cycle. Notre gamme de produits bénéficie d'un socle solide d'actifs répondant aux évolutions de la demande des utilisateurs. Nos taux d'endettement sont maîtrisés. Notre politique d'investissement, très sélective, nous permettra d'investir sur des actifs aux rendements supérieurs qui viendront soutenir la performance des fonds, tant d'un point de vue distribution que valorisation. Pour ce faire, nous tablons sur le retour de la collecte ainsi que sur un plan de ventes ambitieux. Ce plan nous permettra également de compléter les solutions déjà déployées pour assurer la liquidité de vos fonds.

Toutes les équipes de La Française Real Estate Managers se joignent à moi pour vous remercier de votre confiance et vous souhaiter une belle année 2024

**Philippe DEPOUX, Président La Française Real Estate Managers**

# ÉDITO

# FISCALITÉ 2024



Les équipes du service client restent à votre disposition pour toutes vos questions :

Par téléphone  
01 73 00 75 55

Par courrier électronique  
[fiscalite@la-francaise.com](mailto:fiscalite@la-francaise.com)

Par courrier  
La Française  
Direction de la Clientèle  
128, boulevard Raspail  
75006 PARIS



## AVEC VOTRE NOUVEL ESPACE :

- Vous pouvez consulter à tout moment la situation de votre portefeuille, le détail des revenus perçus, les communications relatives à vos placements
- Vous pouvez utiliser notre outil d'assistance à la déclaration de revenus
- Vous êtes informé par e-mail dès qu'un document réglementaire est mis à disposition

Vous trouverez ci-dessous les principales étapes du traitement de la fiscalité.



## Planning prévisionnel sur les prochains mois

### FÉVRIER 2024

- Arrêtés des comptes SCPI.
- Préparation des données fiscales.

### MARS 2024

- Validation des données à transmettre à l'Administration fiscale, dès ouverture du site de déclaration fiscale en ligne.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux pour les associés non-résidents.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux pour les associés personnes morales.

### MI-AVRIL 2024

- Mise à disposition de l'outil d'assistance fiscale sur l'extranet.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux + notices fiscales (pour les SCPI de rendement et SCPI fiscales) aux associés.

Vous avez également la possibilité d'accéder à votre espace dédié extranet La Française, disponible à l'adresse suivante : <https://client.la-francaise.com> vous permettant d'accéder à un outil d'aide à la déclaration fiscale qui vous guidera dans votre déclaration dès l'ouverture du site des impôts.

## POUR CRÉER UN ESPACE EXTRANET, RIEN DE PLUS SIMPLE...

### ÉTAPE 1

#### Identifiez-vous

Saisissez l'URL suivante dans la barre de navigation de votre explorateur : <https://lfgrou.pe/digital>

Renseignez votre référence client (présente sur votre bordereau de distribution) ainsi que votre adresse e-mail et votre numéro de téléphone mobile.

### ÉTAPE 2

#### Activation de votre espace dédié

Après validation de votre demande, vous recevrez un e-mail avec un lien vous donnant accès à une page Internet.

Sur cette page, saisissez le code SMS envoyé sur le numéro de téléphone mobile que vous aurez préalablement renseigné.

Lors de cette saisie, respectez scrupuleusement les minuscules et majuscules, puis validez.

### ÉTAPE 3

#### Encore quelques secondes et vous y êtes...

Les « conditions générales d'utilisation » s'affichent sur votre écran.

Prenez-en connaissance puis validez.

Après validation, vous accédez à une page Internet sur laquelle vous êtes invité à saisir votre mot de passe personnel pour découvrir votre espace dédié.

Mémorisez votre mot de passe personnel nécessaire à vos futures consultations.

**À noter :** pour faciliter vos prochaines connexions, vous recevrez un e-mail avec votre « identifiant » et le lien d'accès à votre Extranet. **Ces informations sont à conserver.**

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

## 06000 NICE

### 3 place Masséna

Situé en plein cœur de Nice, sur l'emblématique place Masséna, l'actif bénéficie d'un environnement commercial de premier plan ainsi que d'une excellente visibilité sur l'un des lieux les plus fréquentés de la ville. Il s'agit d'un local commercial avec un linéaire de façade de 14 mètres sous des coursives extérieures (galerie de circulation abritée en façade permettant d'accéder aux boutiques). L'actif développe 868 m<sup>2</sup> répartis sur un RdC avec mezzanine, un R+1 et un R-1 avec réserves. La surface pondérée s'établit à 482 m<sup>2</sup>. L'ensemble est loué à l'enseigne Roche Bobois depuis la livraison de la cellule en mai 2023 avec une WALB<sup>(2)</sup> de 6 ans.

**Surface : 868 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 9 361 330 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 05/10/2023**

**Détenu à 100 % par Épargne Foncière.**



## 33127 SAINT-JEAN D'ILLAC

### 91 impasse Johannes Kepler

Il s'agit d'un local d'activité construit sur une parcelle de 12 680 m<sup>2</sup> sur la commune de Saint-Jean d'Ilac, développant 3 961 m<sup>2</sup>, dont 2 738 m<sup>2</sup> d'entrepôts, 550 m<sup>2</sup> de bureaux et 500 m<sup>2</sup> de chambre froide positive.

L'actif est situé à l'ouest de Bordeaux à 6 km de la Rocade, à 7 km de l'aéroport de Bordeaux et au cœur de la zone industrielle de Saint-Jean-d'Ilac. Cette zone d'activité compte 376 entreprises dont Bouygues Energies & Services, Suez, Gifi et Lidl.

L'entrepôt constitue le siège de l'entreprise Siagi depuis 2010. L'opération a été réalisée en 3 phases. La première tranche de 1 030 m<sup>2</sup> a été développée en 2010, la seconde tranche de 1 616 m<sup>2</sup> à usage d'entrepôt a été réalisée en 2017 et la dernière tranche de 1 142 m<sup>2</sup> en 2022. L'actif comprend également 31 emplacements de stationnements extérieurs.

L'ensemble est loué à Siagi en vertu d'un bail de 10 ans et la WALB<sup>(2)</sup> est de 6 ans.

**Surface : 3 961 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 4 539 900 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 05/10/2023**

**Détenu à 100 % par LF Opportunité Immo.**



## LONDRES – ROYAUME-UNI

### 10 Ebury Bridge Road

Il s'agit d'un immeuble de bureaux construit en 1992 autour d'une cour intérieure végétalisée. Cet immeuble indépendant développe 5 815 m<sup>2</sup> en R+6 avec un RdC bas à usage de RIE (Restaurant d'Entreprise) et dispose de 3 places de parking et 20 emplacements pour vélo. Les plateaux, d'une hauteur sous plafond de près de 4 m offrent des prestations de qualité avec une bonne luminosité et des vues dégagées pour les étages supérieurs sur Londres.

Le bâtiment se trouve dans le quartier très prisé d'Abbots Manor, à proximité du Ranleigh Garden et de la gare Victoria, l'un des principaux nœuds de transport de Londres, qui accueille chaque année plus de 75 millions de passagers en provenance de toute la capitale et de la région du Sud-Est.

L'actif est loué à 100 % à ENI (multinationale italienne parmi les sept plus importantes sociétés pétrolières dans le monde) avec une WALB<sup>(2)</sup> de 14 ans.

**Surface : 5 815 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 67 488 354 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 16/10/2023**

**Acquis par la SCI LF UK Office dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 80,19 % par LF Europimmo et à 19,81 % par Épargne Foncière.**



## 77090 COLLÉGNIEN

### 8 rue de Lamirault (Tranche 3, Bât. F)

Il s'agit de l'acquisition du bâtiment F, dernier bâtiment de la 3<sup>e</sup> tranche du parc d'activités de Lamirault à Collégien. Situé à 25 km à l'est de Paris, dans la principale zone d'activité de Collégien, ce parc est facilement accessible par l'A4.

Le Technoparc de Lamirault comprend au total sept bâtiments (surface totale de 16 690 m<sup>2</sup>). Le bâtiment F, qui sera livré au dernier trimestre 2024, développe une surface de 3 793 m<sup>2</sup>. L'ensemble des bâtiments déjà livrés sont loués à 100 %, témoignant de l'attractivité de ce parc neuf répondant aux standards des utilisateurs en termes de performance ESG, au travers de sa conformité RT2012-20 % avec notamment la présence d'une ventilation double flux ainsi que de panneaux solaires.

L'actif a été acquis en VEFA en blanc.

**Surface : 3 793 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 6 134 050 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 20/10/2023**

**Détenu à 100 % par LF Opportunité Immo.**



<sup>(1)</sup> AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).

<sup>(2)</sup> Durée moyenne résiduelle des baux.

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

## 33100 BORDEAUX

### Médecina – 27 rue Henri Dunant

Il s'agit d'un ensemble immobilier développé conjointement par GCC Immobilier et Wyho Promotion, livrable en mars 2025.

Le projet développera 5 427 m<sup>2</sup> de surface utile, répartis sur sept niveaux et comprendra un pôle de santé (consultations, radiologie), un pôle de bien-être (passerelle aux soins de rééducation prescrits), des espaces interprofessionnels et de recherche et un restaurant. La conception du bâtiment offre une grande flexibilité tant aux occupants que dans une perspective lointaine de reconversion.

Équipé d'un éclairage 100 % LED, d'un système de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage raccordé au réseau de chaleur urbain et d'une centrale de traitement d'air double flux, le projet vise la certification BREEAM Very Good, les labels E+C- niveau E3C1 et Bâtiment biosourcé niveau 1 avec un niveau de performance énergétique RT2012 -30 %.

L'actif se situe rive droite, dans le quartier Deschamps-Belvédère, un ancien site industriel en pleine mutation qui se situe entre le pont de Pierre et le pont Saint-Jean, permettant ainsi de rejoindre la rive gauche en moins de 10 minutes. L'aménagement urbain du quartier, déjà très avancé à date comprend le développement de logements, bureaux, hôtels, locaux d'activités et commerces ainsi que dix-sept espaces verts à horizon 2024/2025.

L'actif sera loué à Médecina en vertu d'un bail de 12 ans fermes débutant à la livraison de l'actif. Cet acteur de la santé créé et gère des pôles de santé pluridisciplinaires qui offrent une nouvelle organisation professionnelle au cœur de la médecine de ville. Son projet médical a pour vocation d'améliorer la prise en charge et le parcours de soin des patients, en leur proposant une offre globale alliant la prévention, les soins et le bien-être.

**Surface : 5 427 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 22 086 644 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 05/12/2023**

**Détenu à 100 % par LF Avenir Santé.**

SANTÉ



## 75013 PARIS

### Le Memphis – 111 avenue de France

Il s'agit d'un immeuble mixte de 7 208 m<sup>2</sup> en R+8 comprenant 70 % de bureaux et 30 % de commerces, construit en 2004 et lourdement rénové en 2021 avec un investissement de 14,7 millions d'euros afin d'améliorer la performance énergétique de l'actif. L'immeuble est labellisé BREEAM Excellent et WiredScore Gold.

Celui-ci comporte 2 terrasses extérieures, un roof top de 400 m<sup>2</sup> et de nombreux services : un café, un espace de restauration, une conciergerie, un espace de « cool working », des garages à vélo et une salle de sport.

L'actif est loué à 100 % à 8 locataires, avec une WALB<sup>(2)</sup> moyenne de 8 ans.

**Surface : 7 208 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 140 487 472 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 12/12/2023**

**Acquis par la SCI LF Memphis dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 25 % par LF Grand Paris Patrimoine, à 25 % par Épargne Foncière et à 50 % par EDF Invest.**

## DUBLIN – IRLANDE

### Building 8 – Cherrywood Business Park

Il s'agit d'un centre de soins primaires, loué à Laya Healthcare Limited, second assureur santé et prestataire de soins en Irlande, en vertu d'un bail d'une durée de 25 ans dont 15 ans fermes.

L'actif est situé dans le Business Park de Cherrywood, situé à environ 15 km au sud du centre ville de Dublin, dans une zone urbaine en plein développement bien desservie par les transports publics. Cherrywood constitue un nouveau quartier urbain durable, à usage mixte, où de nouvelles unités résidentielles viendront compléter à terme les bureaux et commerces présents.

Le bâtiment développe 2 356 m<sup>2</sup> en R+2 et dispose d'un parking de 50 places. Cet ex-bâtiment de bureaux a fait l'objet d'une restructuration (comprenant notamment un nouveau hall d'entrée, l'installation d'un nouveau système de chauffage/climatisation, d'un éclairage LED et d'ascenseurs modernisés) en vue de son changement d'usage en centre de santé, et propose de bonnes prestations ESG (BER B1, politique de maintien de la biodiversité).

**Surface : 2 356 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 12 851 412 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 19/12/2023**

**Acquis par la SCI LF Ireland Healthcare dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 94,99 % par LF Avenir Santé et à 5,01 % par LF Europimmo.**

SANTÉ



BUREAUX



## 92370 CHAVILLE 9 avenue de Sainte-Marie

Il s'agit d'un hôtel particulier du XIX<sup>e</sup> siècle (ancienne demeure du peintre Dunoyer de Segonzac) qui sera réhabilité afin d'accueillir un coliving senior en R+2 avec ascenseur et services, développant 310 m<sup>2</sup> et pouvant accueillir 8 résidents.

Les travaux en cours, sont financés par l'acquéreur et menés par l'exploitant Chez Jeannette afin de l'adapter au mieux à leur concept d'habitat inclusif et de proposer un sous-sol avec réserve, salle d'activités, buanderie, chaufferie et local technique, un RdC avec salle à manger, cuisine et 3 salons et deux étages accueillant chacun 4 chambres, toutes dotées de salles d'eau.

L'actif est loué à 100 % à Chez Jeannette avec une durée ferme de 12 ans.

**Surface : 310 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 1 348 400 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 29/12/2023**

**Acquis par la SCI LF Grand Paris Santé dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 97,48 % par LF Avenir Santé et à 2,52 % par Épargne Foncière.**



## 33000 BORDEAUX ENM - boulevard Godard

L'actif loué à l'École Nationale de la Magistrature est localisé au sein du boulevard Godard, de la place Ravezies et de la place de l'Europe, et occupe donc une situation stratégique. En effet, le quartier Ravezies / Grand Parc connaît depuis plusieurs années un fort développement en tant que quartier d'affaires, de formations supérieures (CESI, Innov.) et d'activités autour de la santé ou du médico-social.

L'actif est également proche du centre historique, accessible en moins de 25 minutes en transport (2,5 km), à 6 minutes de la Rocade en voiture et à 20 minutes en tram de la gare de Bordeaux.

L'actif sera 100 % loué à l'École Nationale de la Magistrature.

**Surface : 1 935 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 7 512 149 € AEM\***

**Signature : 21/12/2023**

**Acquis par l'OPPCI LF Immo Générations dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 28,96 % par Épargne Foncière.**



## 51160 HAUTVILLERS Lieudit Les Tahus

Cette parcelle, située dans la vallée de la Marne à Hautvillers, bénéficie d'un classement en 1<sup>er</sup> Cru.

Un bail rural à long terme portant sur cette parcelle a aussi été signé au profit de la Maison de Champagne « Roger Constant Lemaire », une Maison familiale qui exploite par ailleurs environ 12 ha en Champagne.

Il s'agit pour la SCPI d'un nouvel investissement qui permet une diversification géographique en termes d'AOP mais aussi de région viticole. En effet, les 2 premiers investissements de la SCPI sont situés dans le bordelais, en AOP Pomerol et Saint-Estèphe.

**Surface : 0,63 ha**

**Montant de l'acquisition : 804 270 €**

**Signature : 26/09/2023**

**Détenu à 100 % par LF Les Grands Palais.**



<sup>(1)</sup> AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).

# CONJONCTURE IMMOBILIER D'ENTREPRISE

par Virginie Wallut, Directrice Recherche & ISR immobilier

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

### Un atterrissage en douceur de l'économie

L'année 2023 se termine sur une tendance désinflationniste bien engagée sous les effets conjugués de l'arrêt de la hausse des prix des denrées alimentaires et de la baisse des prix de l'énergie. Après avoir culminé à 10,6 % en octobre 2023, l'inflation dans la zone euro a ralenti pour atteindre 2,9 % en décembre 2023. Au fil du temps, l'inflation a changé de nature, devenant plus domestique, soutenue par la hausse des salaires et des marges bénéficiaires. Si, en France, les boucliers tarifaires ont servi d'amortisseur à la hausse des prix de l'énergie, leur suppression réduit les bénéfices de la baisse des prix de l'énergie, ce qui ralentit sans, toutefois, l'interrompre le processus de désinflation en France.

En 2024, cette tendance désinflationniste devrait se poursuivre et ramener l'inflation à un niveau proche de la cible de 2,0 % tant en zone euro qu'en France. Le cycle de resserrement monétaire pour combattre l'inflation a été d'une rapidité sans précédent, partant de taux négatifs, le taux de dépôt a atteint 4,0 % fin 2023. Les conditions pour un pivot monétaire de la BCE semblent se réunir peu à peu. Si la zone euro semble avoir atteint la fin du cycle de resserrement, les actions de la BCE devraient toutefois prendre la forme d'une normalisation des taux plutôt que d'un véritable assouplissement monétaire en 2024.

Alors que la production a surtout été limitée par des contraintes d'offre en 2021 et 2022, ces difficultés se résorbent et laissent apercevoir la faiblesse de la demande. La croissance a connu un net coup de frein dans la zone euro en 2023. Le choc énergétique, et la perte de compétitivité qui en a résulté, ont pénalisé l'industrie européenne, notamment allemande. L'inflation a amputé le pouvoir d'achat et fait chuter la consommation. Les effets du resserrement monétaire ont également commencé à se faire sentir sur les investissements, notamment immobiliers.

En 2024, la croissance en zone euro et en France s'annonce faible autour de 0,5 % et devrait être légèrement supérieur en France grâce notamment aux effets amortisseurs des soutiens publics. La consommation des ménages devrait repartir légèrement à la hausse tirée par la désinflation et le rattrapage salarial. En revanche, le resserrement monétaire pourrait continuer à produire ses effets et à peser sur les dépenses sensibles au taux d'intérêt, tels que les dépenses d'investissement des entreprises et les achats immobiliers des ménages en attendant un rééquilibrage du marché par des baisses de prix.

Source : Crédit Agricole, Rexecode.

## MARCHÉ LOCATIF BUREAUX

### Une demande résiliente et une offre qui continue de progresser

Après un démarrage en demi-teinte, le marché locatif en Île-de-France a progressé trimestre après trimestre. Si au premier trimestre la demande placée s'établissait à 440 000 m<sup>2</sup>, elle a atteint 526 000 m<sup>2</sup> au quatrième. Au total, 1,9 millions de m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés en 2023 dans la région du Grand Paris. Sur les dix prochaines années nous anticipons une demande moyenne de l'ordre de 2 millions de m<sup>2</sup>, en recul de 15 % comparé à la moyenne des dix dernières années de 2,3 millions de m<sup>2</sup>, qui tient compte du développement du flex office.

Le segment des grandes transactions plus sensible aux incertitudes de l'environnement géo-politique mondial marque un net recul et termine l'année avec 56 transactions pour 620 000 m<sup>2</sup>, un volume inférieur de 22,0 % à la moyenne décennale. La Défense, traditionnellement animée par les transactions d'envergure affiche son plus mauvais résultat depuis 2014.

Le marché locatif se structure autour de trois pôles : les localisations centrales où la demande excède l'offre, notamment pour les actifs de dernière génération ; les actifs répondant aux dernières normes techniques et environnementales, situés proches des transports en commun dans les périphéries, où la demande pourrait augmenter, portée par le report des demandes des localisations centrales et des

loyers compétitifs ; et le reste des actifs en périphérie qui peine à apporter une réponse aux besoins des utilisateurs.

En dépit d'un niveau de demande satisfaisant, l'offre en Île-de-France continue de progresser. Elle affiche une hausse de 10,0 % sur un an pour atteindre 4,6 millions de m<sup>2</sup> disponibles, ce qui correspond à un taux de vacance de 7,9 % pour la région du Grand Paris. L'absorption nette devrait être négative en 2023, ce qui correspond à un marché où les utilisateurs, quand ils déménagent libèrent plus de surfaces qu'ils n'en louent. En outre, bien souvent ces déménagements privilégient les marchés plus centraux. Ainsi, le marché reste très segmenté en fonction des localisations avec les localisations centrales toujours en situation de sous-offre, quand les périphéries présentent des taux de vacance supérieurs à 15,0 %.

L'évolution des loyers est le reflet des équilibres offres-demande des différents segments de marché. Les loyers primes dans Paris QCA consolident leur niveau élevé à 960 euros/m<sup>2</sup> pour les actifs les plus qualitatifs et des valeurs maximales à 1 000 euros/m<sup>2</sup>. Les marchés avec une vacance élevée voient leur loyer reculer, à l'instar de la première périphérie Nord ou de Péri-Défense. Ces valeurs faciales s'accompagnent néanmoins de mesures d'accompagnement souvent importantes. S'élevant en moyenne à 26,0 % en Île-de-France, elles peuvent atteindre plus de 30,0 % à La Défense ou en Périphérie.

Source : CBRE, MBE, JLL.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### Un marché nettement en dessous de son potentiel

La hausse brutale des taux financiers a provoqué un ralentissement significatif du marché de l'investissement immobilier. En 2023, 13 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France, une baisse de 60,0 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années, qui compte toutefois, parmi les meilleures années jamais enregistrées. L'activité du marché a été lourdement impactée par l'attentisme des investisseurs qui trouve sa source dans les écarts de valorisation existants entre acquéreurs et vendeurs. Après plusieurs épisodes de corrections des valeurs actées sur l'ensemble de l'année, le quatrième trimestre semble toutefois proposer une valorisation des actifs immobiliers sur lesquels acquéreurs et vendeurs pourraient s'accorder. Avec un taux de rendement pour les actifs prime bureaux à 4,1 %, la prime de risque immobilière retrouve sa moyenne long terme de 150 points de base.

Dans un environnement financier volatile où le calendrier de la politique monétaire de la BCE reste peu lisible, les investisseurs ont privilégié les transactions de petites tailles. Ainsi, 97,0 % des transactions en nombre ont porté sur des montants unitaires inférieurs à 100 millions d'euros ; les actifs de plus grandes tailles étant largement pénalisés par des conditions de financement moins attractives. En Île-de-France, la taille moyenne des transactions a chuté de 42 millions d'euros en 2022 à 33 millions d'euros en 2023.

En termes de typologie d'actifs, les investisseurs restent toujours sélectifs en ce qui concerne le bureau qui représente toutefois 53,0 % des volumes investis en 2023 en France. Les régions montrent plus de résistance que l'Île-de-France affichant une baisse de 52,0 % par rapport à la moyenne décennale quand la baisse en Île-de-France atteint 72,0 %.

Le commerce qui a bénéficié de plusieurs très grandes transactions affiche un recul des volumes investis nettement moins prononcé que les autres secteurs. Il représente 25,0% des volumes investis en 2023.

Après un début d'année marquée par des corrections de valeur rapide, la logistique a montré des signes de redémarrage du marché au quatrième trimestre avec des volumes d'investissement qui ont quasiment doublé d'un trimestre sur l'autre.

Dans le sillage des taux financiers, les taux de rendement immobiliers n'ont cessé de progresser en 2023 pour atteindre pour les bureaux primes 4,10 % ; 4,25 % pour les pieds d'immeubles prime et 4,75 % pour les actifs de logistique. Les taux de rendement des actifs et localisations secondaires ont connu des décompressions plus significatives encore avec un taux de rendement à La Défense de 6,25 % pour les actifs de bonne qualité.

Source : CBRE, MBE, JLL.

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

Marché utilisateur en IDF	2023	2022	Évolution attendue (2023 vs. 2022)
Demande placée	1 932 000 m <sup>2</sup>	2 196 000 m <sup>2</sup>	↘
Taux de vacance	7,9 %	7,2 %	↗
Loyer moyen neuf Paris QCA*	913 €/m <sup>2</sup> /an	867 €/m <sup>2</sup> /an	↗

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2023	2022	Évolution attendue (2023 vs. 2022)
Volume d'investissement France	13,0 Mds €	30,7 Mds €	↘
Bureau	6,4 Mds €	14,7 Mds €	↘
Commerce	3,0 Mds €	5,8 Mds €	↘
Logistique	2,7 Mds €	6,8 Mds €	↘
<b>Taux de rendement prime</b>			
Bureau Paris	4,10 %	3,25 %	↗
Bureau régions	4,90 %	3,50 %	↗
<b>Commerce</b>			
Pieds d'immeuble	4,25 %	3,40 %	↗
Retail parks	5,50 %	5,10 %	↗
Logistique	4,75 %	4,00 %	↗

\* Quartier Central des Affaires.

Source : Immostat, CBRE, MBE.

## SANTÉ

### Un profil défensif

Porté par une hausse ininterrompue de la consommation des soins et de biens médicaux, l'immobilier de santé a confirmé sa résilience en 2023. Alors que sur la période 2022-2023, les taux de rendement immobiliers européens ont affiché une hausse moyenne d'environ 125 points de base, les actifs de santé ont connu une hausse de seulement 60 points de base sur la période. Fin 2023, les taux prime européens atteignaient 4,25 % pour les résidences services seniors, 4,75 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques. Comparés à une OAT qui s'établissait à 2,60 % fin décembre, ces actifs offrent une prime de risque très attractive pour des actifs offrant un profil défensif, décorrélé des cycles économiques.

Fin septembre 2023, le volume d'investissement sur les douze derniers mois s'élevait à près de 9 milliards d'euros en Europe, porté notamment par la comptabilisation pour 1,4 milliard d'euros de la vente d'Icade Santé à Primonial. Si l'Allemagne, la France et le Royaume-Uni restent sur les trois premières marches du podium, l'Espagne et l'Italie ont également fait preuve d'une belle résistance.

Si le marché de l'investissement a été limité par la hausse des taux financiers, la demande pour cette classe d'actifs reste forte. Du côté de la demande, les besoins immobiliers s'annoncent pérennes que ce soit pour le court séjour comme les centres de santé de proximité, pour le moyen séjour comme les cliniques ou pour le long séjour comme les résidences seniors. L'offre, elle, reste limitée, notamment sous la contrainte budgétaire des États qui freinent les autorisations de nouveaux établissements.

Source : JLL, CBRE.

## LOGISTIQUE

### Des loyers toujours en hausse

Dans un contexte d'incertitudes accrues de l'environnement géopolitique et de ralentissement économique, le marché de la logistique affiche une performance en demi-teinte. Avec plus de 3,6 millions de m<sup>2</sup> commercialisés en 2023, la demande placée affiche une baisse de 20 % comparée à sa moyenne sur les cinq dernières années. Le ralentissement du marché s'explique notamment par le recul des grandes transactions (> 50 000 m<sup>2</sup>) et le retrait des principaux consommateurs de plateformes logistiques XXL, à savoir les acteurs du e-commerce et de la grande distribution face au manque de visibilité des chargeurs à court terme, les logisticiens, dont le modèle repose sur une offre flexible, continuent d'être les principaux soutiens du marché avec une performance annuelle robuste en ligne avec la moyenne quinquennale.

Si l'offre s'inscrit en hausse depuis le début de l'année, elle reste maîtrisée avec une vacance s'établissant à 4,7 % en moyenne en France. La hausse des disponibilités se localise essentiellement sur la Dorsale Nord, ce qui ne permet pas aux marchés lyonnais et marseillais, structurellement sous-offreurs de retrouver de la fluidité. Dans ces pôles, la vacance reste inférieure à 2,0 %, quand elle s'établit à 3,8 % en Île-de-France. La hausse des coûts de construction et le durcissement des conditions de financement contraignent l'offre future, dont la part spéculative affiche un retrait de 63,0 % sur un an.

L'inadéquation entre l'offre et la demande dans les marchés les plus tendus, combinée à l'impératif de zéro artificialisation nette soutient la hausse des loyers, qui par ailleurs sont indexés à l'inflation. Sur un an, les marchés lillois, marseillais et lyonnais affichent des hausses des plus de 10,0 %, quand le marché francilien se consolide à un niveau record de 84 euros/m<sup>2</sup>.

Source : CBRE.

## COMMERCE

### Une demande hétérogène

Malgré un ralentissement de l'économie en 2023, le pouvoir d'achat devrait augmenter de 1,2 % sur l'ensemble de l'année en France. Cette évolution serait portée par le reflux de l'inflation et le rebond de la dynamique des salaires. Le mois de décembre affiche, en outre, des indicateurs mieux orientés : amélioration de la confiance des ménages et du climat des affaires pour les secteurs du commerce de détail et de l'automobile. Le recul de l'inflation devrait se poursuivre en 2024 et permettre une poursuite du rebond de la consommation des ménages, qui viendrait soutenir la demande pour les actifs immobiliers de commerce.

Si la demande pour les actifs de commerce s'est maintenue à un niveau globalement satisfaisant, avec une très légère hausse du chiffre d'affaires des enseignes spécialisés en décembre 2023 par rapport à décembre 2022, la moyenne cache une très forte hétérogénéité sectorielle. Au-delà des défaillances constatées dans les secteurs du prêt-à-porter et de l'ameublement, les secteurs de l'ultra luxe, du discount, de la restauration rapide ou des loisirs tirent leur épingle du jeu. Cette dynamique profite particulièrement aux retail parks en périphérie et aux pieds d'immeuble de centre-ville sur les emplacements numéro 1.

La vacance s'affiche en baisse dans l'ensemble des typologies de commerce. L'offre disponible n'est pas toujours adaptée aux stratégies des enseignes car elle ne correspond pas aux critères exigés en termes de surface ou de zone d'implantation. Si les locaux libérés sur les emplacements prime trouvent rapidement preneurs, la vacance pourrait s'avérer plus durable sur les artères secondaires.

Source : CBRE.

# LF AVENIR SANTÉ

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	6 336
Nombre de parts	608 834
Capital social effectif	91 325 100 €
Variation depuis le 01/01/2023	+38 591 700 €
Capitalisation	182 650 200 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	300,00 €
Valeur de retrait	273,00 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(2)</sup>	ND

### Situation d'endettement

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

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	45 % / 40 %
Réel au 31/12/2023	39,98 % / 24,84 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 10,8 % TTC soit 32,4 € TTC.

<sup>(2)</sup> Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Médecina – Bordeaux (33)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Au cours de ce 4<sup>e</sup> trimestre 2023, LF Avenir Santé enregistre une collecte brute de **12,8 millions d'euros**.

Les retraits de 6 514 parts représentent 2 million d'euros ; le solde de 10,8 millions d'euros a permis de financer les acquisitions décrites ci-contre.

Au 31 décembre 2023, la capitalisation de LF Avenir Santé a atteint 182,7 millions d'euros.

Nouvelles souscriptions	36 109
Souscriptions compensant les retraits	6 514
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	-

### Délai de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> 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 11 décembre dernier au siège de la société de gestion. Maëlle Briens a été désignée à l'unanimité au poste de Présidente et Gérard Baudiffier à celui de Secrétaire.

Ses membres, nouvellement élus, ont pris connaissance de toutes les acquisitions réalisées par la SCPI depuis fin 2021 et notamment d'une dernière opération : une résidence partagée de 8 chambres pour seniors à Chaville (92).

Le conseil a ensuite pris connaissance du système de notation des locataires mis en œuvre par la société Creditsafe. La notation pondérée qui couvre 95 % des loyers, classe votre SCPI en « risque très faible ».

## REVENUS DISTRIBUÉS

### Exercice 2023

Distribution	14,10 €
- dont distribution des réserves	ND <sup>(3)</sup>
Distribution brute avec fiscalité	14,40 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,80 %
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	ND <sup>(3)</sup>

### Distribution 2023

1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023)	3,30 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/07/2023)	3,30 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2023)	3,30 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2024)	4,20 €
- dont plus-value <sup>(4)</sup>	-
- dont produits financiers	0,57 €
- après prélèvements sociaux	4,10 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	4,03 €

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

<sup>(1)</sup> Méthode 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> Méthode 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 (NN-1).

<sup>(3)</sup> Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

<sup>(4)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2023.

Building 8 – Dublin – Irlande



9 avenue de Sainte-Marie – Chaville (92)



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

### Investissement en direct

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM <sup>(1)</sup> HT	QP SCPI (%)
SAN	Médicina - 27 rue Henri Dunant - 33100 BORDEAUX (Voir descriptif page 6)	5 451	22 086 644 €	100,00 %

<sup>(1)</sup> AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).

### Investissement en Irlande via la SCI LF Ireland Healthcare

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

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Montant de la participation
SAN	Building 8 - Cherrywood Business Park - DUBLIN - IRLANDE (Voir descriptif page 6)	2 356	13 859 514 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Avenir Santé détient 94,99 % du capital de la SCI LF Ireland Healthcare.

### Investissement en France via la SCI LF Grand Paris Santé

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

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Montant de la participation
SAN	9 avenue de Sainte-Marie - 92370 CHAVILLE (Voir descriptif page 7)	310	1 366 088 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Avenir Santé détient 97,48 % du capital de la SCI LF Grand Paris Santé.

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

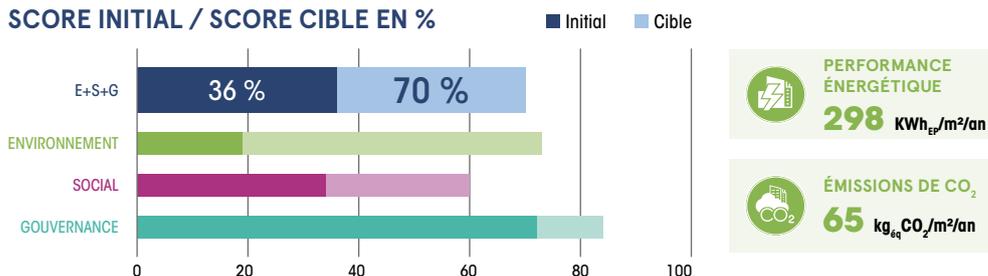
## NOTATION D'IMMEUBLES

### 9 avenue de Sainte-Marie – 92370 CHAVILLE

Cet hôtel particulier du XIX<sup>e</sup> siècle, sera totalement rénové pour en faire un hébergement de coliving senior, le rendant performant énergétiquement et améliorant sensiblement ses caractéristiques durables.



### SCORE INITIAL / SCORE CIBLE EN %



### ENVIRONNEMENT

- Tri et traitement des déchets ;

### SOCIAL

- Transport en commun à moins de 400 m.

### NOS ENGAGEMENTS POUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES

#### ENVIRONNEMENT

- Guide des bonnes pratiques à destination des locataires ;
- Installation de détecteurs de présence pour l'éclairage ;
- Analyse des capacités de résilience du bâtiment face aux risques climatiques physiques ;

#### SOCIAL

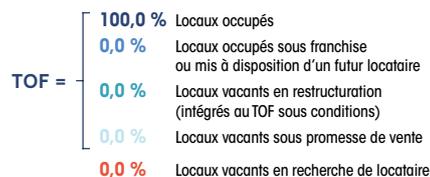
- Contrôle de la qualité de l'eau ;
- Contrôle de la qualité de l'air ;
- Connectivité fibre et wifi ;

#### GOVERNANCE

- Communication des résultats ISR aux occupants.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2023

100,0 %

31/12/2023

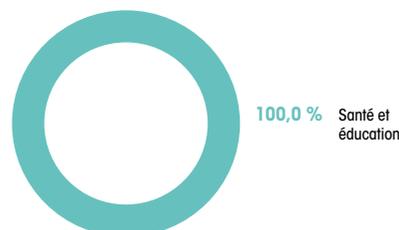
100,0 %

### SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

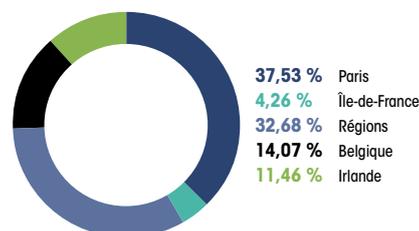
Nombre d'immeubles en direct	1	Nombre d'immeubles via des SCI	29
Surface en exploitation	37 854 m <sup>2</sup>	Loyers encaissés au cours du trimestre	-

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# LF AVENIR SANTÉ

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024



## NOTATION D'IMMEUBLES

### 8 Cherrywood - DUBLIN - IRLANDE

Cet actif présente une bonne performance énergétique théorique (BER B1) et une bonne performance environnementale grâce à une alimentation 100 % électrique, un éclairage 100 % Led avec détecteurs et une GTB.

Le bail stipule que le locataire doit transmettre ses données de consommation d'énergie.

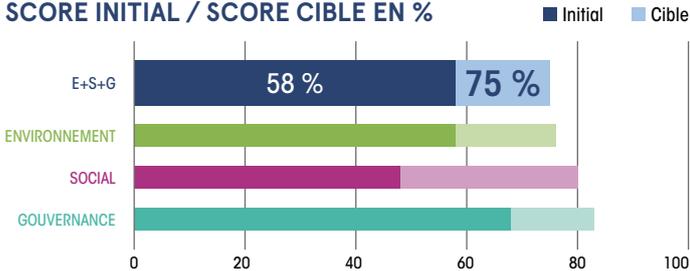
**Eau** : relevé automatique des compteurs (AMR), robinetterie économe en eau.

**Biodiversité** : La propriété est située au milieu d'un grand espace vert comprenant un lac. Cette zone offre des zones de fleurs sauvages, des zones humides ou des nichoirs pour les oiseaux et les animaux.

**Transport** : le bien est proche d'un arrêt de bus, le parking est équipé de 10 bornes de recharge et il y a des racks de rangement pour les vélos.



#### SCORE INITIAL / SCORE CIBLE EN %



#### ENVIRONNEMENT

- Analyse des capacités de résilience du bâtiment face aux risques climatiques physiques ;
- Équipements hydro-économiques ;
- Emplacements sécurisés pour vélo ;
- Bornes de recharge pour véhicules électriques ;

#### SOCIAL

- Connexion fibre optique ;
- Centre médical pluridisciplinaire ;
- Transport en commun à moins de 400m ;

#### GOUVERNANCE

Property manager sélectionné sur le suivi des critères ISR.



#### NOS ENGAGEMENTS POUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES

##### ENVIRONNEMENT

- Guide des bonnes pratiques à destination des locataires ;
- Tri et traitement des déchets.

##### SOCIAL

- Contrôle de la qualité de l'air ;
- Contrôle de la qualité de l'eau.

### Médecina - 27 rue Henri Dunant - 33100 BORDEAUX

Projet de construction d'un pôle pluridisciplinaire de santé de 5 000 m<sup>2</sup> à Bordeaux, dans la ZAC « Bordeaux Euratlantique » avec balnéothérapie et local commercial restauration.

- BREEAM VERY GOOD (inscription dans le CPI d'atteindre les 65 % des points de la cible Energy) ;
- E+C- au niveau E3C1 (C1-20 %) ;
- Label biosourcé niveau 1 ;
- Performance énergétique : RT2012 -30 % (engagement, mais l'étude thermique de conception prévoit un gain de 48 %) – recours au réseau de chaleur de la ville de Bordeaux (attention toutefois aux consommations de la balnéothérapie, qui, bien que chauffée avec le réseau de chaleur, génèrera des consommations supplémentaires) ;
- + obtention du Label THQSE (Très Haute Qualité Sanitaire, Sociale et Environnementale) au niveau Argent dans les 4 ans suivant l'ouverture.

#### Biodiversité :

- CBS : 0,4 (près de 1 000 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées) ;
- Un plan de gestion écologique a été établi pour la ZAC (cahier des charges de l'aménageur), en raison notamment de l'arrêté de dérogation à l'interdiction de destruction des habitats d'espèces protégées, avec mesures compensatoires au niveau de la ZAC et mesure intégrées dans la charte chantier durable.

#### Mobilités :

- Grand local vélo ;
- Borne de recharge accessibles pour les places en amodiation.

Cette opération est remarquable par sa prise en compte de l'impact carbone (en construction et en exploitation).



# ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024

## 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	56 642
Nombre de parts	6 229 366
Capital social effectif	953 092 998 €
Variation depuis le 01/01/2023	+8 206 920 €
Capitalisation	5 201 520 610 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	835,00 €
Valeur de retrait	772,38 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(2)</sup>	ND

### Situation d'endettement

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

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 25 %
Réel au 31/12/2023	21,31 % / 19,82 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 75,15 € TTC.

<sup>(2)</sup> Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Alphabet – Bois-Colombes (92)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **9,6 millions d'euros** ce 4<sup>e</sup> trimestre 2023 dont la totalité a assuré la contrepartie aux retraits de 11 467 parts. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 365 592, dont 84 % correspondent à des demandes d'associés institutionnels, et représente 5,9 % du total des parts d'Épargne Foncière qui capitalise **5,2 milliards d'euros** au 31 décembre 2023.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	11 467
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	365 592

### Décali de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

**Retrait** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

### Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 29 novembre 2023. En l'absence de quorum (45 % des voix contre 50 % requises), sur 2<sup>e</sup> convocation le 30 novembre 2023, les résolutions ont été adoptées à 99 % des votes exprimés. Votre SCPI est ainsi désormais dotée d'un nouveau dispositif dit de « compensation différée » apportant une liquidité complémentaire dans un environnement de collecte nette temporairement négative.

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 11 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Ses membres ont pris connaissance du système de notation des locataires mis en œuvre par la société Creditsafe. La notation pondérée qui couvre 97 % des loyers, classe votre SCPI en « risque très faible ».

Grâce à sa capacité confirmée à délivrer un résultat satisfaisant de ses activités immobilières, l'atterrissage des comptes d'Épargne Foncière confirme son niveau de distribution pour le 4<sup>e</sup> trimestre avec un acompte de 9,18 euros par part. Sur la base du budget présenté pour 2024, le taux de distribution devrait légèrement s'améliorer.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part progresserait très légèrement par rapport à celle arrêtée en septembre 2023.

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**

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	36,72 €
- dont distribution des réserves	ND <sup>(3)</sup>
Distribution brute avec fiscalité	37,01 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,43 %
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	ND <sup>(3)</sup>

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	3,90 %	5,08 %	7,32 %

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

<sup>(1)</sup> Méthode 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> Méthode 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).

<sup>(3)</sup> Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

<sup>(4)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2023.

détenues (un minimum de 80 parts est requis), 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 2024, 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

Épargne Foncière enregistre en 2023 un montant de collecte nette de 44,8 millions d'euros qui a été réalisée sur le premier semestre de l'année. La hausse brutale des taux d'intérêt, qui a provoqué l'attentisme des investisseurs, a effectivement fortement ralenti la collecte des SCPI sur les deux derniers trimestres. Ces ressources nouvelles ont contribué à la réalisation sur 2023 de 13 acquisitions pour près de 359 millions d'euros, dont 4 sur ce 4<sup>e</sup> trimestre (voir ci-après et pages 5,6 et 7) et au financement de 4 restructurations en cours.

Votre SCPI a également poursuivi son plan d'arbitrage en cédant 16 actifs en 2023 soit plus de 26 000 m<sup>2</sup> pour un montant total de 49 millions d'euros, permettant de résorber 3 500 m<sup>2</sup> de locaux vacants et de dégager des plus-values qui ont permis de reconstituer les réserves de la SCPI.

L'activité locative au 4<sup>e</sup> trimestre, particulièrement soutenue, affiche cependant un solde négatif de 10 000 m<sup>2</sup> ; les nombreuses locations de petites surfaces n'ayant pas permis de compenser les grandes surfaces libérées notamment dans le O'Saône à Lyon (69), le Sadena à Villeurbanne (69) et le Nouvelle Vague à Nantes (44). Ces actifs suscitant de nombreuses marques d'intérêts, leur relocation devrait intervenir rapidement. Deux signatures ont d'ores et déjà été enregistrées début 2024 dans le Nouvelle Vague.

Le taux d'occupation physique s'établit ainsi à 88,9 % (vs. 89,7 % au trimestre précédent) et le taux d'occupation financier à 92,6 % (vs. 93,8 % au trimestre précédent) ; une baisse expliquée par le plein effet des départs de TomTom à Amsterdam et d'Airbus à Blagnac (31) et par la livraison du Wanna, 100 % vacant, à Boulogne-Billancourt (92).

Le faible volume de collecte brute enregistré sur l'ensemble des SCPI au second semestre, n'a pas permis de compenser les demandes de retrait qui se sont accélérées sur cette même période. Le nouveau mécanisme de gestion de la liquidité dit de « compensation différée », autorisé par l'AMF et approuvé en assemblée générale extraordinaire le 30 novembre dernier, vient compléter le dispositif du fonds de remboursement.

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **9,18 euros par part**. Le montant de vos acomptes distribués en 2023 s'élève à **36,72 euros**. Le taux de distribution 2023 (méthode ASPIM) d'Épargne Foncière atteint ainsi **4,43 %**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

### Distribution 2023

1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023)	9,18 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/07/2023)	9,18 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2023)	9,18 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2024)	9,18 €
- dont plus-value <sup>(4)</sup>	-
- dont produits financiers	0,78 €
- après prélèvements sociaux	9,05 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	8,95 €



# ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024

## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	Location	14 219	1 444	40,00 %
BUR	Business pole 2 1047 route des Dolines - 06560 VALBONNE	Location	3 906	1 314	100,00 %
BUR	Track Oosterdoksstraat 114 - NL 1017 KE AMSTERDAM - PAYS-BAS	Location	9 947	1 129	50,00 %
BUR	TwoTowers Leipziger Straße 51 - DE 10117 BERLIN - ALLEMAGNE	Extension	19 739	741	30,99 %
BUR	Ô'Saône 4 quai des Étroits - 69005 LYON	Extension	10 325	714	100,00 %
BUR	Identity 2 5A à 5E rue de Châtillon - 35000 RENNES	Location	7 887	564	100,00 %
BUR	37-39 rue Saint-Sébastien - 75011 PARIS	Location	2 497	295	100,00 %
BUR	Domaine de Pelus Ilot D3 19 avenue de Pythagore - 33700 MÉRIGNAC	Location	1 113	1 113	100,00 %
BUR	Le Confluent 4 rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT	Location	8 545	410	100,00 %

### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Ô'Saône 4 quai des Étroits - 69005 LYON	10 325	5 228	100,00 %
BUR	Le Sadena 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE	13 042	2 612	100,00 %
BUR	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso - 44000 NANTES	9 422	2 026	100,00 %
BUR	Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney - 33000 BORDEAUX	4 436	1 424	100,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) 1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 331	1 759	47,00 %

### PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS  
136 594 m<sup>2</sup>

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Le Jazz 27-31 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	7 478	7 278	74,00 %
BUR	Galaxia 4 rue du Groupe d'Or - 31700 BLAGNAC	15 414	15 414	100,00 %
BUR	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	8 574	62,00 %
BUR	Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	10 848	4 872	100,00 %
BUR	Le Prisme 148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	10 358	5 409	74,00 %
BUR	Track Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS	9 947	8 818	50,00 %
BUR	Ô'Saône 4 quai des Étroits - 69005 LYON	10 325	5 341	100,00 %
BUR	Plaine Espace 13-15 avenue de la Métallurgie - 93200 SAINT-DENIS	6 364	4 138	100,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) 1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 331	9 008	47,00 %
BUR	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso - 44000 NANTES	9 422	2 026	100,00 %

### RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	WE (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	30,00 %
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	30,98 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

### Investissement en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM <sup>(1)</sup> HT	QP SCPI (%)
COM	3 place Masséna - 06000 NICE (Voir descriptif page 5)	868	9 361 330 €	100,00 %

<sup>(1)</sup> AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).

### 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	10 Ebury Bridge Road - LONDRES - ROYAUME-UNI (Voir descriptif page 5)	5 815	12 599 105 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Épargne Foncière détient 19,81 % du capital de la SCI LF UK Office.

### Investissement en France via la SCI LF Memphis

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Le Memphis - 111 avenue de France - 75013 PARIS (Voir descriptif page 6)	7 208	25 494 000 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Épargne Foncière détient 25,00 % du capital de la SCI LF Memphis.

### Investissement en France via l'OPPCI LF Immo Générations

Pour rappel, votre SCPI s'est engagée à hauteur de 10,45 millions d'euros dans l'OPPCI LF Immo Générations, soit 28,96 % du capital. Fin décembre 2023, 100 % de cet engagement a été appelé et l'OPPCI a réalisé ce trimestre une nouvelle acquisition à Bordeaux (33) décrite page 7.

### Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
Terrain	175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	0	0 %	60 000 €	100,00 %



3 place Masséna – Nice (06)



Le Memphis – Paris (75)



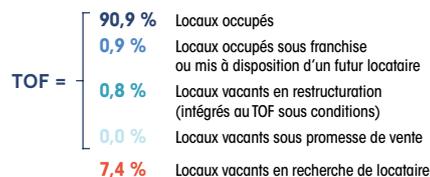
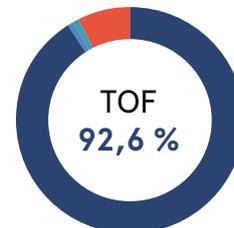
10 Ebury Bridge Road – Londres – Royaume-Uni



ENM – Bordeaux (33)

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2023

89,7 %

31/12/2023

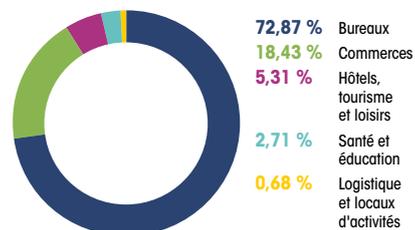
88,9 %

### SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

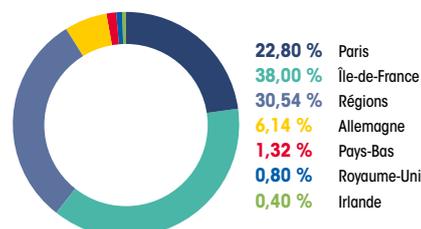
Nombre d'immeubles en direct	301	Nombre d'immeubles via des SCI	166
Surface en exploitation	1 228 492 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	42 110 629 €

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# SÉLECTINVEST 1

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Avec une capitalisation de 1,6 milliard d'euros, Sélectinvest 1 a constitué au cours de ses 56 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	21 226
Nombre de parts	2 515 232
Capital social effectif	384 830 496 €
Variation depuis le 01/01/2023	-1 313 964 €
Capitalisation	1 609 748 480 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	640,00 €
Valeur de retrait	600,00 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(2)</sup>	ND

### Situation d'endettement

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

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 30 %
Réel au 31/12/2023	26,25 % / 26,25 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 7,5 % TTC, soit 48,00 € TTC.

<sup>(2)</sup> 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

Les souscriptions de ce 4<sup>e</sup> trimestre 2023 ont atteint près de **0,4 million d'euros** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 574 parts. Le recours au fonds de remboursement, réactivé au 1<sup>er</sup> trimestre, s'est accéléré en 2023 et ce dernier a été largement consommé. La SCPI a donc mis en place un nouveau et important plan d'arbitrage pour le redoter en 2024 au fil des cessions et proposer aux associés une solution de liquidité plus rapide.

Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en attente de retrait, dont 83 % correspondent à des demandes d'associés institutionnels, représente 7,7 % du total des parts de Sélectinvest 1 qui capitalise 1,6 milliard d'euros.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	574
Parts annulées ou remboursées	-
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	193 371

### Délai de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

**Retrait** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1<sup>er</sup> 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 14 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Le conseil a pris connaissance du système de notation des locataires mis en œuvre par la société Creditsafe. La notation pondérée qui couvre 96 % des loyers, classe votre SCPI en « risque faible ».

Grâce à une situation locative maîtrisée, l'atterrissage des comptes 2023 permet de maintenir la distribution au niveau de celle des trimestres précédents avec un acompte au 4<sup>e</sup> trimestre de 6,57 euros par part. Le budget présenté pour 2024, qui devrait permettre de maintenir la capacité distributive de la SCPI, s'appuie, d'une part, sur la réalisation d'un plan d'arbitrage revu à la hausse et générateur de plus-values distribuables et, d'autre part, sur la reconstitution du report à nouveau.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part devrait progresser par rapport à celle arrêtée en septembre 2023.

## REVENUS DISTRIBUÉS

### Exercice 2023

Distribution	26,28 €
- dont distribution des réserves	ND <sup>(3)</sup>
Distribution brute avec fiscalité	26,40 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,13 %
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	ND <sup>(3)</sup>

### Commentaire de gestion

En 2023, Sélectinvest 1 a enregistré une collecte brute de 5 millions d'euros qui a permis de compenser 16 323 parts en attente de retrait. Votre SCPI a préservé son équilibre emploi-ressources cette année et n'a pas augmenté le surinvestissement par des acquisitions.

Ce 4<sup>e</sup> trimestre 2023, l'exécution du programme d'arbitrage de votre SCPI s'est poursuivie selon les prévisions, avec 3 actifs cédés pour 14 000 m<sup>2</sup>. Ce sont au total 8 cessions pour un peu plus de 21 000 m<sup>2</sup> correspondant à un montant total de près de 26,9 millions d'euros qui ont été réalisées cette année.

L'activité locative au 4<sup>e</sup> trimestre, particulièrement soutenue, affiche néanmoins un solde négatif de 3 500 m<sup>2</sup>, les nombreuses locations de petites surfaces, n'ayant pas permis de compenser les grandes surfaces libérées notamment à Levallois-Perret (92), Vincennes (94) et Paris (75004).

Votre SCPI affiche ainsi des taux d'occupation en légère baisse avec un taux d'occupation physique à 86,3 % (vs. 87,3 % au trimestre précédent) et un taux d'occupation financier à 90,8 % (vs. 91,9 % au 3<sup>e</sup> trimestre) une légère baisse expliquée par le plein effet des livraisons du Wanna à Boulogne-Billancourt (92) et du Robinson à Clichy (92), deux actifs 100 % vacants. Ces deux actifs entièrement restructurés, répondent aux nouvelles exigences des locataires et suscitent d'ores et déjà de nombreuses marques d'intérêts.

Les résultats de votre SCPI permettent de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **6,57 euros par part**. Le montant de vos acomptes distribués en 2023 s'élève à **26,28 euros**. Le taux de distribution 2023 (méthode ASPIM) de Sélectinvest 1 atteint ainsi **4,12 %**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

### Distribution 2023

1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023)	6,57 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/07/2023)	6,57 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2023)	6,57 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2024)	6,57 €
- dont plus-value <sup>(4)</sup>	-
- dont produits financiers	0,45 €
- après prélèvements sociaux	6,49 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,44 €

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	3,07 %	3,70 %	4,25 %

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

<sup>(1)</sup> Méthode 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> Méthode 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).

<sup>(3)</sup> Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

<sup>(4)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2023.

Petite Arche – Tours (37)



Portefeuille Grand Frais



## 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	Watt 16-32 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	Location	10 990	897	40,00 %
BUR	Green Square 80-84 rue des Meuniers - 92220 BAGNEUX	Location	10 563	764	100,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	Location	17 669	1 148	28,00 %
BUR	12 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	Renouvellement	223	223	100,00 %
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	Location	14 219	1 444	18,20 %
BUR	Dôme 86-88 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	Renouvellement	5 404	279	100,00 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	150 rue Victor Hugo - 92300 LEVALLOIS-PERRET	3 821	3 821	100,00 %
BUR	24 à 30 avenue du Petit Parc - 94300 VINCENNES	10 240	4 500	100,00 %
BUR	2 à 6 rue Neuve Saint-Pierre - 75004 PARIS	2 962	2 211	100,00 %

#### 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	10 093	40,00 %
BUR	Robinson (ex Le Forum) 7 rue Pierre Dreyfus - 92110 CLICHY	4 015	4 015	100,00 %
BUR	150 rue Victor Hugo - 92300 LEVALLOIS-PERRET	3 821	3 821	100,00 %
BUR	Wanna 45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	6 694	6 423	30,00 %
BUR	2 à 6 rue Neuve Saint-Pierre - 75004 PARIS	2 962	2 211	100,00 %
BUR	Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	7 675	7 675	100,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine - 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	17 669	4 888	28,00 %
BUR	Tour Part Dieu - 129 rue Servient - 69003 LYON	12 418	3 272	100,00 %
BUR	Tour Montparnasse - 49 <sup>e</sup> étage 33 avenue du Maine - 75015 PARIS	1 828	1 577	100,00 %
BUR	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	7 181	30,00 %

#### RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	WE (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	20,00 %
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	13,00 %
BUR	Espace Kennedy 67 avenue J.F. Kennedy - 33700 MÉRIGNAC	3 209	3 209	100,00 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement

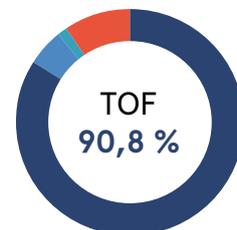
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

### Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	1492 boulevard de Normandie - 76360 BARENTIN	1 235	0 %	1 700 000 €	100,00 %
COM	Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus - ZAC des Milliaires 30300 BEAUCAIRE	9 062	1 %	11 242 047 €	100,00 %
COM	Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus - ZAC des Milliaires 30300 BEAUCAIRE	3 789	0 %	4 557 953 €	100,00 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



TOF =

84,2 %	Locaux occupés
5,1 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
1,5 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
9,2 %	Locaux vacants en recherche de locataire

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2023

87,3 %

31/12/2023

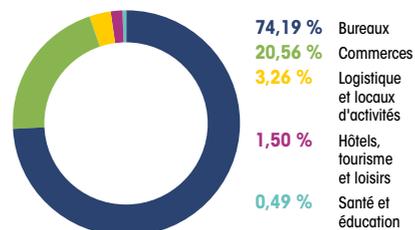
86,3 %

### SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

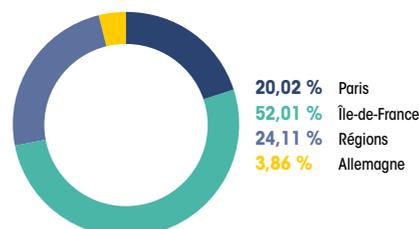
Nombre d'immeubles en direct	168	Nombre d'immeubles via des SCI	103
Surface en exploitation	498 141 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	19 527 024 €

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Pionnière sur le marché des SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1 a constitué, après 50 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-0700038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014  
Dépositaire : CACEIS Bank



## Chiffres clés (au 31/12/2023)

Nombre d'associés	19 273
Nombre de parts	3 819 290
Capital social effectif	584 351 370 €
Variation depuis le 01/01/2023	-6 043 500 €
Capitalisation	1 012 111 850 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	265,00 €
Valeur de retrait	243,80 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(2)</sup>	ND

### Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	30 % / 30 %
Réel au 31/12/2023	28,36 % / 28,09 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 25,44 € TTC.

<sup>(2)</sup> 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 **14 575 euros** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 55 parts.

Le recours au fonds de remboursement s'est poursuivi en 2023 et ce dernier a été largement consommé. La SCPI a donc renforcé son plan d'arbitrage pour le redoter en 2024 au fil des cessions et proposer aux associés une solution de liquidité plus rapide.

Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en attente de retrait, dont 74 % correspondent à des demandes d'associés institutionnels, représente 10,5 % du total des parts Crédit Mutuel Pierre 1 qui capitalise 1,0 milliard d'euros.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	55
Parts annulées ou remboursées	444
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	402 175

### Délai de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

**Retrait** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1<sup>er</sup> 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 12 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Le conseil a pris connaissance du système de notation des locataires mis en œuvre par la société Creditsafe. La notation pondérée qui couvre 97 % des loyers, classe votre SCPI en « risque faible ».

Ses membres ont ensuite acté l'actualisation du plan d'action 2021-2025. Confrontée à un marché de l'investissement en forte baisse en 2023, la phase d'arbitrage a été étendue sur 2024 et son volume augmenté pour capter les plus-values

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	11,40 €
- dont distribution des réserves	ND <sup>(3)</sup>
Distribution brute avec fiscalité	11,50 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,34 %
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	ND <sup>(3)</sup>

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
-7,02 %	1,18 %	2,84 %	3,73 %

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

<sup>(1)</sup> Méthode 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 actuel.

<sup>(2)</sup> Méthode 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).

<sup>(3)</sup> Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

<sup>(4)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2023.

Retail Park – Portef-sur-Garonne (31)



latentes sur certains actifs, les synchroniser avec les moins-values réalisées sur d'autres et être en capacité de saisir les opportunités d'investissement dans un marché « corrigé ».

L'atterrissage des comptes 2023 permet de confirmer le niveau de distribution des trimestres antérieurs avec un acompte au 4<sup>e</sup> trimestre de 2,85 euros par part. Sur la base du budget présenté pour 2024, la distribution devrait en revanche être ajustée à la baisse pour mieux correspondre au résultat de l'activité immobilière de la SCPI et permettre la reconstitution de son report à nouveau.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation est parfaitement en ligne avec celle arrêtée en septembre 2023.

### Commentaire de gestion

En 2023, dans un marché de l'investissement fortement contracté, Crédit Mutuel Pierre 1 a cédé 2 actifs représentant 6 600 m<sup>2</sup> pour un montant total de 14,5 millions d'euros. Ces arbitrages ont contribué à la résorption de près de 4 500 m<sup>2</sup> de locaux vacants. Le produit de ces cessions a permis de doter le fonds de remboursement de votre SCPI qui affiche par ailleurs une hausse sensible de son nombre de parts en attente.

L'activité locative au 4<sup>e</sup> trimestre, particulièrement soutenue, affiche un solde légèrement négatif de 1 094 m<sup>2</sup>. Votre SCPI affiche donc un taux d'occupation physique en légère baisse à 80,2 % (vs. 80,3 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier est en hausse 91,6 % (vs. 89,7 % au 3<sup>e</sup> trimestre) en raison de la sortie du stock vacant de l'immeuble de la Rue de Chabrol à Paris (75010) en cours de restructuration (non pris en compte dans le calcul du taux d'occupation financier).

Le résultat de l'exercice 2023 permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **2,85 euros par part**. Le montant de vos acomptes distribués en 2023 s'élève à **11,40 euros**. Le taux de distribution 2023 (méthode ASPIM) de Crédit Mutuel Pierre 1 atteint ainsi **4,04 %**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an. Sur la base du prix de part actuel, ce taux s'établit à 4,34 %.

### Distribution 2023

1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023)	2,85 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/07/2023)	2,85 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2023)	2,85 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2024)	2,85 €
- dont plus-value <sup>(4)</sup>	-
- dont produits financiers	0,06 €
- après prélèvements sociaux	2,84 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,83 €

Retail Park – Roques-sur-Garonne (31)



## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Location	17 669	1 148	36,00 %
BUR	Watt 16-32 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	Location	10 990	897	35,00 %
BUR	Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	Renouvellement	4 725	641	100,00 %
BUR	10-12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	Location	3 485	346	50,00 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie - 93210 LA PLAINE ST-DENIS	6 464	1 324	100,00 %
BUR	Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON	10 420	656	100,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) 1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 331	1 759	53,00 %
BUR	Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	16 812	2 244	32,50 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnauld - 92400 COURBEVOIE	10 990	10 093	35,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 331	9 009	53,00 %
BUR	Wanna 45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	6 694	6 423	25,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 669	4 888	36,00 %
BUR	Le Prisme 1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT	4 632	4 632	100,00 %
BUR	Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie - 93210 LA PLAINE ST-DENIS	6 464	2 949	100,00 %
BUR	Le Tropical 18 place des Nymphéas - 93420 VILLEPENTE	6 408	4 358	100,00 %
BUR	Le Jazz 27-31 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	7 478	7 278	15,00 %
BUR	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	7 181	32,50 %
BUR	21 rue des Bretons - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	1 747	1 747	100,00 %

#### RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	32 rue de Chabrol - 75010 PARIS	2 622	2 622	100,00 %
BUR	We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	30,00 %
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	7,00 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement

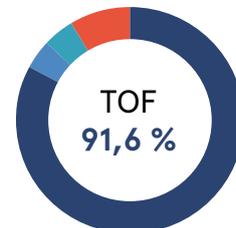
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



TOF =

82,9 %	Locaux occupés
4,1 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
4,6 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
8,4 %	Locaux vacants en recherche de locataire

#### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2023

80,3 %

31/12/2023

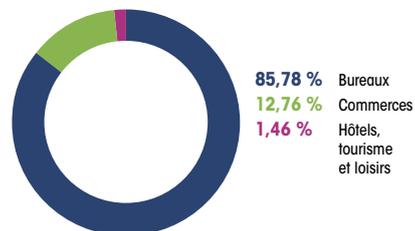
80,2 %

#### SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

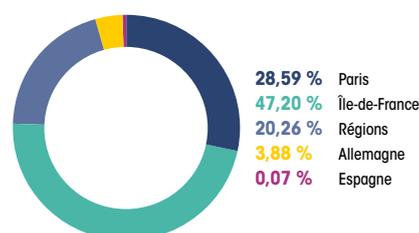
Nombre d'immeubles en direct	80	Nombre d'immeubles via des SCI	61
Surface en exploitation	296 765 m <sup>2</sup>	Loyers encaissés au cours du trimestre	12 467 481 €

#### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

##### RÉPARTITION SECTORIELLE



##### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# LF EUROPIMMO

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024

## 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, plus récemment le Royaume-Uni et désormais l'Espagne. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux dans des marchés localisés 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	14 907
Nombre de parts	1 121 259
Capital social effectif	897 007 200 €
Variation depuis le 01/01/2023	+32 475 200 €
Capitalisation	1 059 589 755 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	945,00 €
Valeur de retrait	869,40 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(2)</sup>	ND

### Situation d'endettement

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

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	35 % / 30 %
Réel au 31/12/2023	18,72 % / 18,72 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC soit 90,72 € TTC.

<sup>(2)</sup> Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Suttner-Nobel-Allée 7 – Bochum – Allemagne



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Les souscriptions de ce 4<sup>e</sup> trimestre 2023 ont atteint **6,3 millions d'euros** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 6 716 parts.

Le nombre de parts en attente s'élève à 18 122 dont 75 % correspondent à des demandes de 3 associés institutionnels, et représente 1,6 % du total des parts de la SCPI.

La capitalisation de LF Europimmo a atteint, au 31 décembre 2023, 1,1 milliard d'euros.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	6 716
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	18 122

### Décali de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> 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.

### Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 29 novembre 2023. En l'absence de quorum (30,7 % des voix contre 50% requises), sur 2<sup>e</sup> convocation le 30 novembre 2023, les résolutions ont été adoptées à plus de 98 % des votes exprimés. Votre SCPI est désormais dotée d'un nouveau dispositif dit de « compensation différée » apportant une liquidité complémentaire dans un environnement de collecte nette temporairement négative.

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

Ses membres ont pris connaissance avec beaucoup d'intérêt de la stratégie de commercialisation mise en œuvre sur 4 actifs vacants : à Düsseldorf où la totalité des surfaces a été relouée (+36 % de valeur locative), à Nuremberg où 30 % des surfaces ont d'ores et déjà été relouées et près de 15 % supplémentaires font l'objet d'une marque d'intérêt, à Stuttgart où une mission d'étude de repositionnement des locaux libérés par Porsche est en cours, à Amsterdam enfin, où l'immeuble libéré par TomTom suscite un vif intérêt avec 2 baux signés pour plus de la moitié des surfaces (+28 % de valeur locative) et de nombreuses visites sont en cours. L'atterrissage des comptes 2023 permet de maintenir la distribution au niveau de celle des trimestres précédents avec un acompte au 4<sup>e</sup> trimestre de 10,50 euros par part. Sur la base du budget présenté, le maintien de la capacité distributive en 2024 dépendra notamment de la réalisation du plan d'arbitrage lancé en Allemagne.

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	42,00 €
- dont distribution des réserves	ND <sup>(3)</sup>
Distribution brute avec fiscalité	43,85 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,64 %
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	ND <sup>(3)</sup>

En fin d'exercice, la valeur de réalisation devrait connaître un léger repli par rapport à celle arrêtée en septembre 2023, sans affecter cependant la valeur de la part.

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 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 60 parts est requis), 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 2024, 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](mailto:conseildesurveillance@la-francaise.com).**

### Commentaire de gestion

LF Europimmo enregistre en 2023 un montant de collecte nette de 42,4 millions d'euros réalisée sur les 3 premiers trimestres de l'année. La hausse brutale des taux d'intérêt qui a provoqué l'attentisme des investisseurs, a fortement ralenti la collecte des SCPI sur ce dernier trimestre.

LF Europimmo a cependant poursuivi ses investissements en Europe en 2023 avec 4 acquisitions réalisées pour près de 88 millions d'euros dont 2 actifs acquis ce dernier trimestre : au Royaume-Uni où les opportunités sont plus nombreuses qu'en Allemagne où le marché immobilier est à l'arrêt, avec un actif de bureaux à Londres situé dans le quartier très prisé d'Abbots Manor et un actif de santé à Dublin en Irlande (voir ci-contre et pages 5 et 6)

L'activité locative de votre SCPI, au 4<sup>e</sup> trimestre, fait ressortir un solde positif avec la résorption de près de 800 m<sup>2</sup> de locaux vacants. Votre SCPI affiche donc un taux d'occupation physique en légère hausse à 87,7 % (vs. 87,2 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier fléchit légèrement à 95,9 % (vs. 97,6 % au 3<sup>e</sup> trimestre) en raison du plein effet du départ de TomTom à Amsterdam le 31 août 2023.

Le résultats 2023 de LF Europimmo permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **10,50 euros par part**. Le montant de vos acomptes distribués en 2023 s'élève à **42,00 euros**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an. Le taux de distribution 2023 (méthode ASPIM) de LF Europimmo atteint ainsi **4,20 %**. Sur la base du prix de part actuel, ce taux s'établit à 4,64 %.

### Distribution 2023

1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023)	10,50 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/07/2023)	10,50 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2023)	10,50 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2024)	10,50 €
- dont plus-value <sup>(4)</sup>	-
- dont produits financiers	0,60 €
- après prélèvements sociaux	10,40 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,32 €

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 7 ans
-9,57 %	1,34 %	2,48 %

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

<sup>(1)</sup> Méthode 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 actuel.

<sup>(2)</sup> Méthode 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).

<sup>(3)</sup> Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

<sup>(4)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2023.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>TwoTowers</b> Leipziger Straße 51 DE 10117 BERLIN - ALLEMAGNE	Extension	19 739	741	49,02 %
BUR	<b>Track</b> Oosterdoksstraat 114 NL 1017 KE AMSTERDAM - PAYS-BAS	Location	9 947	1 129	50,00 %

### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS  
33 642 m<sup>2</sup>

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>Track</b> Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS	9 947	8 818	50,00 %
BUR	<b>Le Hub</b> 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	8 574	20,00 %
BUR	<b>Elise</b> Elisabethstraße 65 - DE 40217 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE	8 695	6 176	49,02 %
BUR	<b>Hansastraße 33</b> DE 90441 NUREMBERG - ALLEMAGNE	4 810	3 392	82,72 %
BUR	<b>90 Bartholomew close</b> GB EC1A 7BN LONDRES - ROYAUME-UNI	2 873	1 030	80,19 %

### RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANT)



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>Lumicon</b> Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	49,01 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

### 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 (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	<b>10 Ebury Bridge Road - LONDRES - ROYAUME-UNI</b> (Voir descriptif page 5)	5 815	50 394 766 €

À l'issue de cette augmentation de capital LF Europimmo détient 80,19 % du capital de la SCI LF UK Office.

### Investissement en Irlande via la SCI LF Ireland Healthcare

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

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Montant de la participation
SAN	<b>Building 8 - Cherrywood Business Park - DUBLIN - IRLANDE</b> (Voir descriptif page 6)	2 356	730 129 €

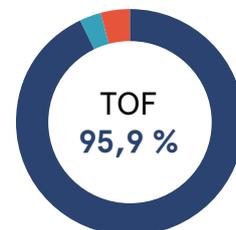
À l'issue de cette augmentation de capital LF Europimmo détient 5,01 % du capital de la SCI LF Ireland Healthcare.

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



TOF =

92,9 %	Locaux occupés
0,0 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
3,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
4,1 %	Locaux vacants en recherche de locataire

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2023

87,2 %

31/12/2023

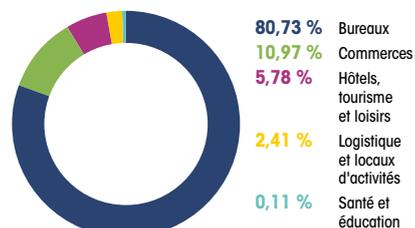
87,7 %

### SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

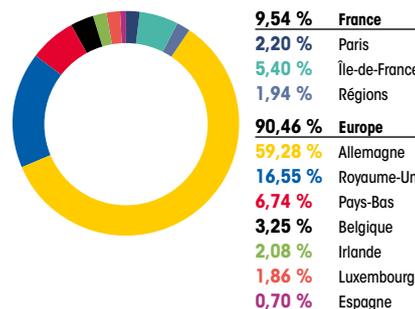
Nombre d'immeubles en direct	4	Nombre d'immeubles via des SCI	51
Surface en exploitation	273 678 m <sup>2</sup>	Loyers encaissés au cours du trimestre	362 149 €

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# LF OPPORTUNITÉ IMMO

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Opportunité Immo 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	5 672
Nombre de parts	1 538 398
Capital social effectif	230 759 700 €
Variation depuis le 01/01/2023	+6 596 850 €
Capitalisation	312 294 794 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	203,00 €
Valeur de retrait	184,73 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(2)</sup>	ND

### Situation d'endettement

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

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 25 %
Réel au 31/12/2023	9,20 % / 6,64 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 10,80 % TTC, soit 21,92 € TTC.

<sup>(2)</sup> Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

221 rue Victor Hugo – La Sentinelle (59)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Le volume des capitaux collectés au 4<sup>e</sup> trimestre représente **3,2 millions d'euros** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 15 710 parts. Le nouvel outil de compensation différée voté en assemblée générale extraordinaire en novembre 2023 a permis de financer le retrait de 58 057 parts. Au 31 décembre 2023, aucune part est en attente de retrait et LF Opportunité Immo capitalise plus de 312 millions d'euros.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	15 710
Parts annulées ou remboursées	58 057
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	-

### Décalé de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> 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

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 29 novembre 2023. En l'absence de quorum (40 % des voix contre 50 % requises), sur 2<sup>e</sup> convocation le 30 novembre 2023, les résolutions ont été adoptées à 99 % des votes exprimés. Votre SCPI est ainsi désormais dotée d'un nouveau dispositif dit de « compensation différée » apportant une liquidité complémentaire dans un environnement de collecte nette temporairement négative.

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

Ses membres ont été informés de l'acquisition d'un ensemble immobilier récent entièrement loué à usage d'entrepôt et activité, à Saint-Jean-d'Ilac (33).

Le conseil a ensuite pris connaissance du système de notation des locataires mis en œuvre par la société Creditsafe. La notation

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	10,92 €
- dont distribution des réserves	ND <sup>(3)</sup>
Distribution brute avec fiscalité	11,08 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	5,46 %
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	ND <sup>(3)</sup>

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans
0,00 %	3,69 %	4,61 %

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

<sup>(1)</sup> Méthode 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> Méthode 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).

<sup>(3)</sup> Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

<sup>(4)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2023.

8 rue de Lamirault – Bât. F – Collégien (77)



pondérée qui couvre 96 % des loyers, classe votre SCPI en « risque très faible ».

Grace à une situation locative très satisfaisante, l'atterrissage des comptes 2023 permet de confirmer un rendement annuel de 5,38 % avec un acompte au 4<sup>e</sup> trimestre de 2,73 euros par part. Sur la base du budget présenté, la capacité distributive devrait s'améliorer en 2024.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part devrait progresser par rapport à celle arrêtée en septembre 2023.

### Commentaire de gestion

En 2023, la collecte nette de LF Opportunité s'élève à 8,9 millions d'euros, en net repli par rapport à 2022 à la suite de la hausse brutale des taux d'intérêt au premier semestre qui a provoqué l'attentisme des investisseurs. Forte de sa collecte record de 2022, la SCPI a cependant poursuivi ses investissements en 2023 avec 6 acquisitions réalisées pour plus de 53 millions d'euros dont 2 actifs acquis ce dernier trimestre à Saint-Jean-d'Ilac (33) et à Collégien (77) (voir ci-contre). En 2023, la SCPI a également vendu 2 actifs pour 8,8 millions d'euros.

Le bilan commercial de l'activité locative de votre SCPI, moins dynamique ce trimestre, reste positif avec la résorption de 360 m<sup>2</sup> de locaux vacants. L'unique relocation à Tigery (91) a permis de compenser les 3 petites surfaces libérées. Le taux d'occupation physique s'affiche donc en progression à 98,3 % (vs. 98,1 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier est quant lui en légère baisse à 98,2 % (vs. 98,8 %) compte tenu de la régularisation à effet rétroactif de 2 liquidations judiciaires.

Dans un contexte économique chahuté, ces indicateurs immobiliers et financiers bien orientés illustrent la résilience de la logistique et se traduisent par une bonne résistance des valeurs d'expertise préservant le positionnement du prix de la part de votre SCPI en borne basse.

Le résultats 2023 de votre SCPI permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **2,73 euros par part**. Le montant de vos acomptes distribués en 2023 s'élève à **10,92 euros**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an. Le taux de distribution 2023 (méthode ASPIM) de LF Opportunité Immo atteint ainsi **5,46 %**.

### Distribution 2023

1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023)	2,73 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/07/2023)	2,73 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2023)	2,73 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2024)	2,73 €
- dont plus-value <sup>(4)</sup>	-
- dont produits financiers	1,11 €
- après prélèvements sociaux	2,54 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,40 €

91 impasse Johanness Kepler – Saint-Jean d'Ilac (33)



## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
ACT	1 rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	Location	5 056	1 252	100,00 %
ACT	Espace Garonne - Tranche 2 5 avenue Jean Alfonséa - 33270 FLOIRAC	Entrée / Sortie	3 356	169	100,00 %

### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
ACT	Urban Valley - Bât. A 6 route de la Bonde - 91300 MASSY	3 780	419	100,00 %
ACT	Zac des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol - 31770 COLOMIERS	9 110	514	100,00 %
ACT	Espace Garonne - Tranche 2 5 Avenue Jean Alfonséa - 33270 FLOIRAC	3 356	169	100,00 %

### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
ACT	Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautill - 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	3 532	994	100,00 %
BUR	Green Park 5 Chemin de La Chatterie - 44800 SAINT-HERBLAIN	1 898	624	100,00 %
ACT	Technoparc de Lamirault T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN	7 899	808	100,00 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

### Investissements en direct

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM <sup>(1)</sup> HT	QP SCPI (%)
ACT	91 impasse Johannes Kepler - 33127 SAINT-JEAN D'ILLAC (Voir descriptif page 5)	3 961	4 539 900 €	100,00 %
ACT	8 rue de Lamirault - Bât. F - 77090 COLLÉGIEN (Voir descriptif page 5)	3 793	6 134 050 €	100,00 %

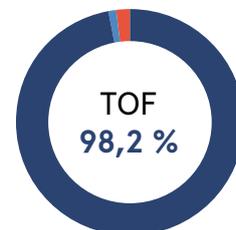
<sup>(1)</sup> AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



TOF =

97,2 %	Locaux occupés
1,0 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en reconstruction (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
1,8 %	Locaux vacants en recherche de locataire

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2023

**98,1 %**

31/12/2023

**98,3 %**

### SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

Nombre d'immeubles en direct

**39**

Nombre d'immeubles via des SCI

**8**

Surface en exploitation

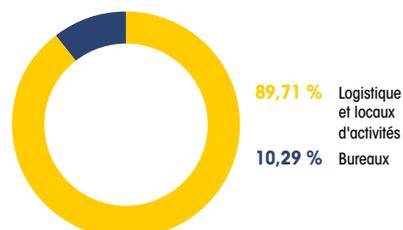
**214 800 m<sup>2</sup>**

Loyers encaissés au cours du trimestre

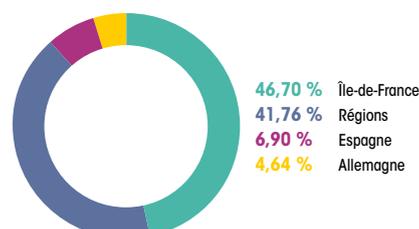
**3 918 151 €**

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024



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 est 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	14 035
Nombre de parts	4 907 637
Capital social effectif	736 145 550 €
Variation depuis le 01/01/2023	+28 805 100 €
Capitalisation	1 521 367 470 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	310,00 €
Valeur de retrait	285,20 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(2)</sup>	ND

#### Situation d'endettement

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

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	35 % / 35 %
Réel au 31/12/2023	31,98 % / 31,98 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 29,76 € TTC.

<sup>(2)</sup> 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 s'élève ce trimestre à **5,7 millions d'euros** dont la totalité a assuré la contrepartie aux retraits de 18 493 parts. Le nombre de parts en attente de retrait, dont 99 % correspondent à des demandes d'associés institutionnels, représente 11 % du total des parts de la SCPI. Au 31 décembre 2023, LF Grand Paris Patrimoine capitalise **1,5 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions

Souscriptions compensant les retraits	18 493
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	541 010

### Décali de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

**Retrait** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

### Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 29 novembre 2023. Avec un quorum de plus de 70 %, elle a pu valablement délibérer et les résolutions ont été adoptées à 99,8 % des votes exprimés. Votre SCPI est ainsi désormais dotée d'un nouveau dispositif dit de « compensation différée » apportant une liquidité complémentaire dans un environnement de collecte nette temporairement négative.

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 12 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Ses membres ont exprimé une grande satisfaction à l'annonce du renouvellement du label ISR de la SCPI pour 3 ans d'engagement fort et à la présentation du bilan des 3 années écoulées qui montre notamment une baisse de 35 % de la consommation d'énergie et de 41 % des émissions de CO<sub>2</sub> de son patrimoine.

Le conseil a ensuite pris connaissance du système de notation des locataires mis en œuvre par la société Creditsafe. La notation pondérée qui couvre 94 % des loyers, classe votre SCPI en « risque très faible ».

Grace à une situation locative toujours satisfaisante, l'atterrissage des comptes 2023 permet de confirmer le niveau de distribution des trimestres antérieurs avec un acompte au 4<sup>e</sup> trimestre de 3,51 euros par part. Le report à nouveau représente plus de 9 mois de distribution en fin d'année. Sur la base du budget présenté, la capacité distributive devrait pouvoir légèrement augmenter en 2024.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part devrait baisser par rapport à celle de septembre 2023. Cette baisse est principalement due aux valeurs d'expertise, ces dernières ayant été finalisées en octobre/novembre lorsque les taux étaient à leur pic et avec très peu de comparables de vente pour des actifs de grande taille en région parisienne, comme c'est le cas de la majorité du patrimoine de votre SCPI. Cette correction n'affecte cependant pas la valeur de la part.

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 de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement**,

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	14,04 €
- dont distribution des réserves	ND <sup>(3)</sup>
Distribution brute avec fiscalité	14,05 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,53 %
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	ND <sup>(3)</sup>

**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 2024, 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

LF Grand Paris Patrimoine enregistre une collecte nette de près de 60 millions d'euros en 2023, entièrement réalisée au 1<sup>er</sup> semestre 2023. La hausse brutale des taux d'intérêt au second semestre, qui a provoqué l'attentisme des investisseurs, a effectivement fortement ralenti la collecte des SCPI sur les deux derniers trimestres de l'année.

Ces ressources nouvelles lui ont néanmoins permis de renforcer son exposition au Grand Paris avec 2 opérations d'investissement pour 38,4 millions d'euros dont une sur ce dernier trimestre 2023 : le Memphis à Paris (75013) (voir ci-contre et page 6). En 2023, 1 arbitrage a été réalisé pour 8,2 millions d'euros. Ces ressources ont également permis de contribuer au financement de deux restructurations d'immeuble dont le Wanna à Boulogne-Billancourt (92) qui a été livré fin septembre. Au 31 décembre 2023, 92 % du patrimoine de LF Grand Paris Patrimoine est exposé au Grand Paris.

L'activité locative de ce 4<sup>e</sup> trimestre fait ressortir un solde commercial légèrement positif de 515 m<sup>2</sup>, les surfaces relouées ayant permis de compenser les libérations. Les taux d'occupation physique et financier sont donc restés stables par rapport au trimestre précédent et s'affichent respectivement à 90,1 % (vs. 89,8 %) et 95,2 % (vs. 95,4 %).

Le faible volume de collecte brute enregistré sur l'ensemble des SCPI au second semestre, n'a pas permis de compenser les demandes de retrait qui se sont accélérées sur cette même période. Le nouveau mécanisme de gestion de la liquidité dit de « compensation différée », autorisé par l'AMF et approuvé en assemblée générale extraordinaire le 29 novembre dernier, vient compléter le dispositif du fonds de remboursement.

Le résultats 2023 de votre SCPI permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **3,51 euros par part**. Le montant de vos acomptes distribués en 2023 s'élève à **14,04 euros**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an. Le taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) de LF Grand Paris Patrimoine atteint ainsi **4,53 %**.

Nous sommes fiers de vous annoncer le renouvellement du label ISR de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine, qui repart pour 3 ans d'engagement fort. Un rapport annuel ESG (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023 ainsi que les objectifs 2023/2026 est disponible sur le site Internet du groupe La Française à la rubrique « Produits », dans votre extranet ou directement sur : <https://lfgrou.pe/bt>.

Vous pouvez visionner également une vidéo réalisée par l'ensemble des équipes qui se sont mobilisées pour obtenir et renouveler ce label et qui ont surtout contribué aux belles performances du fonds en matière ESG par des actions concrètes : <https://youtu.be/MnJYsqWu04>

### Distribution 2023

1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023)	3,51 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/07/2023)	3,51 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2023)	3,51 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2024)	3,51 €
- dont plus-value <sup>(4)</sup>	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,51 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,51 €

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	3,65 %	4,74 %	4,29 %

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

<sup>(1)</sup> Méthode 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> Méthode 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 (NN-1).

<sup>(3)</sup> Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

<sup>(4)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2023.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	Location	14 219	1 444	36,50 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Location	17 669	1 148	36,00 %
BUR	Watt 16-32 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	Location	10 990	897	20,00 %
BUR	Equinox 129 rue Félix Faure - 69003 LYON	Location	10 207	586	25,00 %

### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE	3 227	878	100,00 %
BUR	Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	16 812	2 244	25,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 669	589	36,00 %

### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS  
**24 646 m<sup>2</sup>**

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Wanna 45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	6 693	6 423	30,00 %
BUR	Wellcome 172-174 boulevard Camelinat - 92240 MALAKOFF	14 257	4 077	70,00 %
BUR	Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	10 990	10 095	20,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 669	4 889	36,00 %
BUR	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	7 536	25,00 %
BUR	Le Quintet D 77-83 rue Édouard Vaillant - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	4 021	1 100	100,00 %

### RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	WE (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	20,00 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

### Investissement en France via la SCI LF Memphis

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

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Le Memphis - 111 avenue de France - 75013 PARIS (Voir descriptif page 6)	7 208	25 494 000 €

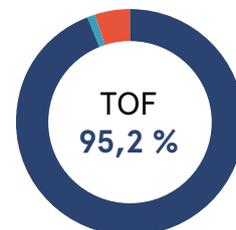
À l'issue de cette augmentation de capital, LF Grand Paris Patrimoine détient 25,00 % du capital de la SCI LF Memphis.

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



TOF =

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

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2023

**89,8 %**

31/12/2023

**90,1 %**

### SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

Nombre d'immeubles en direct

**35**

Nombre d'immeubles via des SCI

**27**

Surface en exploitation

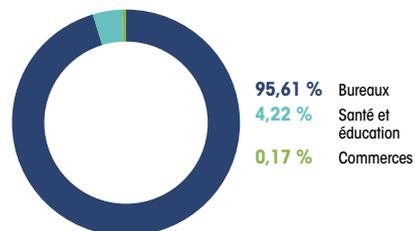
**249 320 m<sup>2</sup>**

Loyers encaissés au cours du trimestre

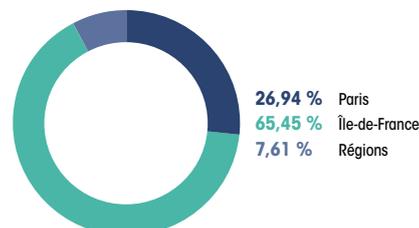
**9 665 163 €**

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





# LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

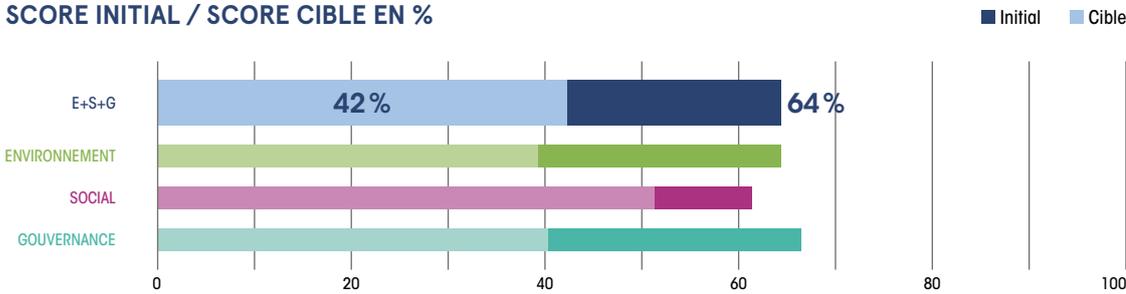
## NOTATION D'IMMEUBLE

### Memphis – 111 avenue de France – 75013 PARIS

L'actif est un immeuble mixte, bureaux et commerces dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris au pied des transports en commun. Entièrement rénové en 2021 afin d'améliorer sa performance énergétique, il offre de nombreux espaces extérieurs végétalisés (deux terrasses ainsi qu'un rooftop de 400 m<sup>2</sup>) et de nombreux services (café, restaurant, conciergerie, espace de « cool working », garages à vélo). À la suite de cette rénovation, l'immeuble est certifié BREEAM Excellent et bénéficie du label WiredScore Gold.



### SCORE INITIAL / SCORE CIBLE EN %



### ENVIRONNEMENT

- Analyse des capacités de résilience du bâtiment face aux risques climatiques physiques ;
- Équipements hydro-économiques.

### SOCIAL

- Emplacements sécurisés pour vélo ;
- Bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- Transport en commun à moins de 400 m ;
- Connexion fibre optique.

### GOUVERNANCE

- Property manager sélectionné sur le suivi des critères ISR.

### NOS ENGAGEMENTS POUR LES 3 PROCHAINES ANNEES

#### ENVIRONNEMENT

- Guide des bonnes pratiques à destination des locataires ;
- Énergie renouvelable pour les parties communes.

#### SOCIAL

- Équipements pour cyclistes.

#### GOUVERNANCE

- Enquête de satisfaction locataire.



# CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024

## SCPI À CAPITAL VARIABLE

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 Île-de-France. Sa politique d'investissement repose sur des critères clairs et stables :

- Immeubles situés dans les grandes métropoles régionales et en Île-de-France,
- Immeubles à usage de bureaux ou surfaces commerciales situées dans des centres commerciaux et en centre ville,
- 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 : 200 000 000 €  
 Terme statutaire : 01/12/2081  
 Visa AMF : SCPI n°23-10 en date du 19 septembre 2023  
 Société de gestion : La Française Real Estate Managers  
 Agrément AMF n° GP-0700038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014  
 Dépositaire : Société Générale Securities Services

## Chiffres clés (au 31/12/2023)

Nombre d'associés	2 652
Nombre de parts	441 186
Capital social effectif	67 324 984 €
Variation depuis le 01/01/2023	-
Capitalisation	110 737 686 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	251,00 €
Valeur de retrait	228,41 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(2)</sup>	ND

### Situation d'endettement

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

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires **25,0 M€ / 20,0 M€**  
**26 % / 21 %**

Réel au 31/12/2023 **7,20 M€ / 7,20 M€**  
**7,53 % / 7,53 %**

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 10,8 % TTC soit 27,10 € TTC.

<sup>(2)</sup> 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<sup>e</sup> trimestre 2023, suite à la réouverture de son marché des parts, CM-CIC Pierre Investissement enregistre une collecte brute de 133 030 euros dont la totalité a assuré la contrepartie aux retraits de 530 parts.

Le nombre de parts en attente de retrait représente 1,5 % du total des parts de CM CIC Pierre Investissement. Au 31 décembre 2023, la capitalisation de CM-CIC Pierre Investissement a atteint 110,7 millions d'euros.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	530
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	6 406

### Décali de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> 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 donné un avis favorable au projet de modifications statutaires présentées en séance par la société de gestion et qui auront été soumises au vote des associés convoqués en assemblée générale extraordinaire le 24 janvier 2024. Ces modifications s'inscrivent dans l'opération de repositionnement marketing et de la politique d'investissement de la SCPI dont la première phase consistait en la variabilisation du capital.

Le conseil a ensuite pris connaissance du système de notation des locataires mis en œuvre par la société Creditsafe. La notation pondérée qui couvre 98 % des loyers, classe votre SCPI en « risque très faible ».

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	14,18 €
- dont distribution des réserves	ND <sup>(3)</sup>
Distribution brute avec fiscalité	14,24 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	5,67 %
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	ND <sup>(3)</sup>

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
1,63 %	2,48 %	5,11 %	7,33 %

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

<sup>(1)</sup> Méthode 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.

<sup>(2)</sup> Méthode 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).

<sup>(3)</sup> Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

<sup>(4)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2023.

Grace à une situation locative satisfaisante et aux arbitrages réalisés, l'atterrissage des comptes 2023 permet une hausse de la distribution par rapport à celle des trimestres précédents (hormis le versement exceptionnel de 2 euros par part intervenu en juin dernier) avec un acompte au 4<sup>e</sup> trimestre de 3,18 euros par part. Sur la base du budget présenté, la capacité distributive devrait légèrement augmenter en 2024.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part devrait progresser par rapport à celle arrêtée en septembre 2023.

Le conseil de surveillance est aujourd'hui composé de 13 membres et le mandat de 5 d'entre eux arrive à son terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 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 2024, 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

Votre SCPI a réalisé en fin de trimestre l'arbitrage d'un bien situé Zac des Charmilles à Reims (51) pour 1,2 million d'euros et ayant permis de renforcer les réserves de plus-values distribuables du fonds. Au terme de cet arbitrage, le parc immobilier de la SCPI est de 51 342 m<sup>2</sup> (vs. 52 232 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre). L'activité locative du 4<sup>e</sup> trimestre enregistre un léger excédent de congés de 207 m<sup>2</sup> par rapport aux nouvelles locations. Il en résulte un taux d'occupation physique de 91,3 % (vs. 91,8 % au trimestre précédent) et un taux d'occupation financier qui reste à un bon niveau de 93 % (vs. 93,2 % au trimestre précédent). Ces éléments confortent la distribution en hausse du dernier acompte de 3,18 euros/part (dont 0,84 euro de plus-value).

Distribution 2023	
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023)	3,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/07/2023)	5,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2023)	3,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2024)	3,18 €
- dont plus-value <sup>(4)</sup>	0,84 €
- dont produits financiers	0,69 €
- après prélèvements sociaux	3,06 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,97 €

Portefeuille Hyde Park – France



La Pilaterie – Villeneuve-d'Ascq (59)



Portefeuille Grand Frais



## 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	Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureau 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	Renouvellement	1 357	361	100,00 %
BUR	Le Sirius - Bât. B 7 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	Extension	1 272	164	100,00 %
BUR	Le Ponant 1-3 place Magellan 44800 SAINT-HERBLAIN	Départ différé	3 164	895	100,00 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Centre Commercial Colombia 40 place du Colombier 35000 RENNES	1 868	1 868	100,00 %
BUR	Le Ponant 1 3 place Magellan 44800 SAINT-HERBLAIN	1 400	895	100,00 %
BUR	10 rue Horus 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1 272	221	100,00 %

#### 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	1 067	100,00 %
BUR	Le Colisée 4-5 place Charles Hernu 69100 VILLEURBANNE	936	936	100,00 %
BUIR	Le Vega 5 rue de la Galmy 77700 CHESSY	679	534	100,00 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement

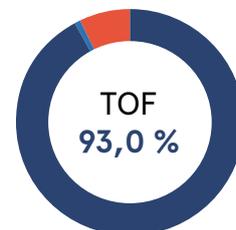
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

### Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	1 allée Thierry Sabine - ZAC des Charmilles 51100 REIMS	890	0 %	1 200 000 €	100,00 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



TOF =

92,2 %	Locaux occupés
0,8 %	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
7,0 %	Locaux vacants en recherche de locataire

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2023

91,8 %

31/12/2023

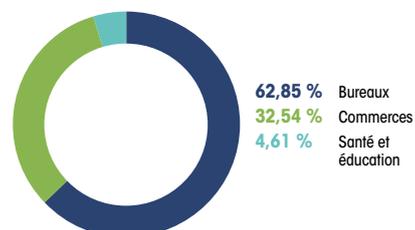
91,3 %

### SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

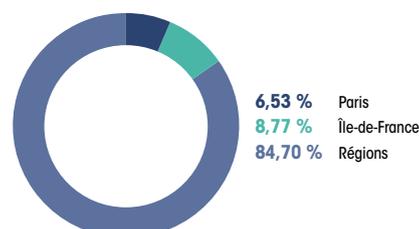
Nombre d'immeubles en direct	52	Nombre d'immeubles via des SCI	43
Surface en exploitation	51 342 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	1 544 303 €

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# CONJONCTURE MARCHÉ VITICOLE

Après plusieurs années passées dans l'ombre de sa voisine transalpine, la France tire cette année son épingle du jeu et se place à la première place de la production viticole mondiale, dépassant ainsi la production italienne. Selon l'Agreste et l'Organisation internationale de la vigne, la production viticole française de 2023 s'établirait à 47 millions d'hectolitres représentant une hausse de 2 % par rapport à la récolte de 2022 et de 6 % par rapport à la moyenne des cinq derniers millésimes.

Cette belle récolte connaît cependant quelques disparités en raison de conditions climatiques parfois extrêmes (canicule, grêle et pluies diluviennes). Le mildiou s'est également invité dans les vignes de l'Hexagone, notamment bordelaises, ce qui a eu un impact sur le niveau de vendanges.

La Bourgogne a été quant à elle épargnée par le mildiou mais a souffert d'une climatologie instable n'altérant pas pour autant le

résultat final qui est bluffant ! Le Bureau Interprofessionnel des Vins de Bourgogne nous annonce que les vins seront expressifs et fruités, avec de très beaux profils aromatiques.

La récolte s'est avérée un peu plus complexe cette année dans la Vallée du Rhône mais finalement, la qualité et la quantité sont au rendez-vous selon Philippe Pellaton, président d'Inter-Rhône. Le millésime 2023 se montre très charmeur sur l'ensemble de la région viticole, tout en finesse et équilibre.

Quant aux vendanges champenoises, celles-ci sont qualifiées « d'hors-normes » ! Le Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne (CIVC) souligne l'augmentation du poids des grappes, sans précédent, avec une moyenne de 220 grammes, tous cépages confondus. Ce poids record s'explique par un nombre de baies par grappe très important. Les raisins ne sont pas plus dilués pour autant, ce qui laisse entrevoir un excellent millésime.

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Commentaire de gestion

Cap sur le berceau de la Champagne ! Comme annoncé dans le précédent bulletin d'information, votre SCPI LF Les Grands Palais poursuit son objectif de diversification et a fait l'acquisition à l'automne dernier d'une parcelle de 63 ares en AOP Champagne 1<sup>er</sup> Cru. Cette parcelle est située sur la commune d'Hautvillers et est entièrement plantée en Pinot Meunier.

Aussitôt acquise, aussitôt confiée à bail ! La parcelle est exploitée dans le cadre d'un bail rural à long terme par la Maison familiale Roger Constant Lemaire qui est implantée en Champagne depuis plusieurs générations. Elle exploite déjà 12 hectares s'étendant de Hautvillers à Cumières et allant jusqu'à Villers-sous-Châtillon. La SCPI est intervenue dans le cadre d'une opération de partage familiale et a permis à celui-ci d'être réalisé tout en octroyant à la Maison Roger Constant Lemaire le droit d'exploiter cette parcelle sur une durée de long terme.

La Maison Roger Constant Lemaire est célèbre pour sa production de champagnes atypiques mais aussi d'exception. Ses champagnes figurent parmi les rares élaborés sans fermentation malolactique, permettant de conserver toute la fraîcheur naturelle du raisin. Ils bénéficient également d'une durée de vieillissement plus longue, de minimum 4 ans pour les non millésimés et de minimum 6 ans pour les millésimés.

La Maison dispose de tout le savoir-faire technique et commercial nécessaire pour valoriser efficacement cette nouvelle parcelle. S'ajoute

à ce savoir-faire un réel engagement environnemental et la volonté d'utiliser des méthodes de vinification toujours plus respectueuses. La Maison Roger Constant Lemaire est d'ailleurs labélisée Haute Valeur Environnementale (HVE) de niveau 3 ainsi que Viticulture Durable en Champagne (VDC). Enfin, la qualité et le travail de la Maison sont reconnus par de nombreuses médailles nationales et internationales décernées par d'importants concours comme le Decanter World Wine Awards, le Concours Mondial de Bruxelles ou encore le Concours des Meilleurs Chardonnay du monde.

Autant d'éléments qui rendent cette nouvelle parcelle rare, prestigieuse et engagée.

Vous aurez le plaisir de pouvoir découvrir la gamme de champagne de la Maison dans le cadre de la faculté d'achat de vin proposée aux associés de la SCPI à compter du mois de mars.

Quelques nouvelles également des propriétés bordelaises détenues par votre SCPI. Romain Rivière, exploitant des deux parcelles en AOP Pomerol, poursuit la conversion en agriculture biologique qu'il a entamée dès 2022 sur la dernière parcelle de 31 ares acquise. Pour rappel, un délai de trois ans est nécessaire pour obtenir la certification biologique. Du côté de Saint-Estèphe, le Château Le Boscq qui exploite l'entité détenue par la SCPI a également entamé cette année une démarche de conversion en agriculture biologique.



Équipe Vendange - Maison Roger Constant Lemaire



# LF LES GRANDS PALAIS

Situation au 2<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

## SCPI À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Les Grands Palais est la première et seule SCPI viticole du marché ! Sa stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine viticole diversifié et à cibler des propriétés viticoles « haut de gamme » de différentes régions françaises afin de profiter de la diversité et de la qualité des terroirs nationaux. Les différentes propriétés viticoles sont louées par bail rural à long terme à des exploitants viticoles.



### 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 : 6 300 000,00 €  
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 31/12/2023)

Nombre d'associés	172
Nombre de parts	4 564
Capital social effectif	3 194 800 €
Variation depuis le 01/01/2023	+506 100 €
Capitalisation	5 088 860 €
Valeur nominale	700 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	1 115,00 €
Valeur de retrait	1 025,80 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(2)</sup>	ND
Taux d'occupation financier	100 %
Loyers encaissés	61 156 €

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC soit 107,04 € TTC.

<sup>(2)</sup> Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Lieudit Les Tahus - Hautvillers (51)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI - SUITE

### Marché des parts

La collecte brute de LF Les Grands Palais s'élève ce semestre à 714 210 euros

Au 31 décembre 2023, la capitalisation de LF Les Grands Palais a atteint 5,1 millions d'euros. Le nombre de parts en attente de retrait, non significatif, correspond à des demandes qui n'ont pu être traitées avant la clôture du mois de décembre.

Nouvelles souscriptions	663
Souscriptions compensant les retraits	2
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	8

### Décalé de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> 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.

### Informations assemblée générale

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, entre 7 et 12 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**

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	10,20 €
- dont distribution des réserves	ND <sup>(3)</sup>
Distribution brute avec fiscalité	10,20 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	0,95 %
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	ND <sup>(3)</sup>

**confondues, avant le 31 mars 2024, 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.**

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

Pour la troisième 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 2023, La Française Real Estate Managers a fait évoluer une nouvelle fois le prix de la part de votre SCPI viticole en l'augmentant de 3,8 %, passant ainsi de 1 074,00 euros à 1 115,00 euros.

Ainsi, à compter du 31 décembre 2023, le prix de souscription de la SCPI LF Les Grands Palais est composé de la manière suivante :

- Valeur nominale : 700,00 euros ;
- Prime d'émission : 415,00 euros ;
- Soit un prix de souscription total net de tout autre frais de 1 115,00 euros dont 89,20 euros HT, correspondant à la commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission (8,0 % HT) ;
- Valeur de retrait : 1 025,80 euros.

### Performance globale

Vous allez prochainement recevoir la distribution des revenus au titre de l'exercice 2023. Cette distribution est de 10,20 euros par part. Ainsi, la performance globale 2023 de votre SCPI (revalorisation et rendement) est de 4,75 %.

Distribution 2023	
Montant annuel (versé le 30/01/2024)	10,20 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,11 €
- après prélèvements sociaux	10,18 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,17 €

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

<sup>(1)</sup> Méthode 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 comptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> Méthode 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).

<sup>(3)</sup> Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE SEMESTRE

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

### Investissement en direct

Type	Adresse	Surface	Prix d'acquisition hors frais <sup>(1)</sup>	QP SCPI (%)
VIT	Lieudit Les Tahus - 51 160 HAUTVILLERS (Voir descriptif page 5)	0,63 ha	804 270 €	100,00 %

<sup>(1)</sup> Hors frais SAFER et frais de notaire.

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce semestre.



# CONJONCTURE IMMOBILIER D'HABITATION

## UN MARCHÉ PERTURBÉ PAR LE RESSERREMENT DES CONDITIONS DE FINANCEMENT

Après deux années de hausse ininterrompue, le taux moyen des crédits augmente encore en novembre 2023 pour atteindre 4,22 %. Avec une hausse de seulement 10 points de base sur un mois. Novembre marque toutefois un ralentissement de la hausse, comparé aux 18 points de base de hausse enregistrés en moyenne depuis le début de l'année. La durée moyenne des crédits, qui restent à un niveau élevé (247 mois), ne permet toujours pas de compenser l'impact de la hausse des taux d'intérêt.

La hausse rapide des taux d'intérêt et le resserrement des critères d'octroi de crédit immobilier ont provoqué un ralentissement de l'activité des marchés résidentiels. Après plusieurs années très dynamiques, les volumes de vente en immobilier résidentiel reculent en 2023. Avec environ 900 000 ventes qui devraient être enregistrées sur l'année, le marché de l'ancien devrait afficher une baisse de l'ordre de 15,00 % à 20,00 % sur un an mais devrait se maintenir au-dessus de sa moyenne long terme. Le volume des ventes dans le neuf, lui, se rapproche de son plus bas historique, et totaliserait seulement la moitié des ventes enregistrées dans le neuf en 2019.

La chute marquée du marché du neuf est notamment la conséquence du fort ralentissement de la production d'offre neuve. Dans un contexte où les ventes reculent significativement, les grands promoteurs gèlent leurs projets et adoptent une position attentiste, quand des acteurs plus petits souffrent déjà, comme en témoigne le nombre de défaillances d'entreprises qui s'accroît. Le nombre

de permis de construire délivrés sur un an continue de fléchir. Fin septembre 2023, il s'élevait à 371 000 logements autorisés, une chute de 28,00 % sur un an, et un niveau inférieur de près de 20,00 % à sa moyenne long terme. Le nombre de chantiers lancés, qui suit traditionnellement celui des logements autorisés avec quelques mois de retard, recule à 315 800 sur un an, atteignant un point bas depuis que le ministère a commencé à publier ces statistiques.

Alors qu'une part croissante des ménages ne parvient plus à accéder à la propriété et se voit donc contrainte de rester locataires, le marché locatif déjà tendu en raison du manque structurelle d'offres, est sous pression. Les loyers moyens ont ainsi connu des progressions notables en 2023 en France, notamment dans les grandes villes.

Pour la première fois depuis 2015, les prix du résidentiel diminuent sur un an avec une baisse moyenne de 1,80 % en France. Le recul est plus marqué en Île-de-France où elle atteint -5,30 % sur la même période alors que les régions résistent mieux avec une baisse de seulement 0,50 %. La baisse des prix, conséquence attendue de la chute des volumes et des hausses de taux, devrait s'accroître au fur et à mesure que les vendeurs ajustent leur prix pour mieux prendre en compte la réalité économique du marché. Les grandes agglomérations où les valorisations avaient atteint des niveaux élevés grâce à plusieurs années de prêts à taux plancher, devraient être plus particulièrement touchées par ce mouvement baissier.

Source : Observatoire Crédit Logement CSA, CBRE



# LF GRAND PARIS HABITATION

Situation au 2<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

## 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

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

et AIFM en date du 24/06/2014

Dépositaire : CACEIS Bank

## Chiffres clés (au 31/12/2023)

Nombre d'associés	244
Nombre de parts	4 913
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	13/04/2032
Date de dissolution statutaire	17/07/2036
Capital social	6 386 900 €
Variation depuis le 01/01/2023	-
Capitalisation	7 369 500 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	ND
Valeur IFI 2023 préconisée <sup>(2)</sup>	ND

<sup>(1)</sup> Montant publié en avril 2024 sur le site internet du Groupe La Française : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

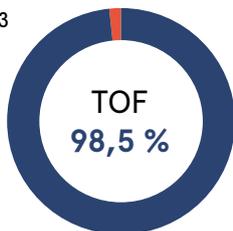
<sup>(2)</sup> Montant publié en avril 2024 dans vos bordereaux fiscaux.

## DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	20
Nombre de lots cédés	-
Superficie détenue	1 196 m <sup>2</sup>
Nombre de lots loués	20
Nombre de lots vacants	0
Relocations du semestre	1
Loyers encaissés du semestre	115 468 €
Taux d'occupation physique	100,0 %

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



98,5 % Locaux occupés  
1,5 % Locaux vacants  
(en recherche de locataires)

## 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 intervenue le 15 mars 2023. L'intégralité du portefeuille est donc livrée.

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élevaient à 115 468 euros (contre 91 433 euros le semestre précédent). Au 31 décembre 2023, sur les 20 lots livrés détenus par la SCPI, il n'y a aucun vacant.

Afin de reconstituer le report à nouveau, 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<sup>er</sup> semestre 2024.

### Marché des parts

Au 2<sup>e</sup> semestre 2023, 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	20/09/2023	20/12/2023
Acquéreur (prix payé)	-	-
Vendeur (prix d'exécution)	-	-
Nombre de parts échangées	-	-

- Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2023 : néant

- Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2023 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 20/03/2024 et 19/06/2024.

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 2023	0,00 €
Prix de part initial	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	-
<b>Taux de distribution <sup>(2)</sup></b>	-
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2023)	-
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 30/01/2024)	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	-
- après prélèvements fiscaux et sociaux	-

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

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Méthode 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 2

Situation au 2<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

## SCPI SPÉCIALISÉE ROBIEN À CAPITAL FIXE FERMÉ

### 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	1 723
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 €
Variation depuis le 01/01/2023	-
Capitalisation	78 169 220 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	ND
Valeur IFI 2023 préconisée <sup>(2)</sup>	ND

<sup>(1)</sup> Montant publié en avril 2024 sur le site internet du Groupe La Française : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

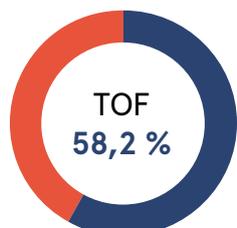
<sup>(2)</sup> Montant publié en avril 2024 dans vos bordereaux fiscaux.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	425
Nombre de lots cédés	341
Nombre de lots détenus	84
Superficie détenue	5 874 m <sup>2</sup>
Nombre de lots loués	42
Nombre de lots vacants	42
Loyers encaissés du semestre	301 416 €
Taux d'occupation physique	50,0 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



58,2 % Locaux occupés  
41,8 % Locaux vacants (en vente)

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Actualité locative

**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'élevaient à 301 416 euros contre 425 288 euros au précédent semestre. Le taux d'occupation financier pour la période s'éleva à 58,2 % contre 63,9 % au précédent semestre. Au 31 décembre 2023, sur les 84 lots restants et détenus par la SCPI, il restait 42 lots vacants et 3 lots sous congés. Compte-tenu du report à nouveau important de la SCPI, une distribution de 4,20 euros par part s'est effectuée fin janvier 2024, contrairement à ce qui vous a été annoncé dans le précédent bulletin.

**Arbitrages** : Au cours de ce semestre, 13 ventes ont été signées pour un montant de 3 203 260 euros, frais d'agence inclus. Au 31 décembre 2023, sur les 425 lots principaux acquis, 341 ont été vendus, soit 80,24 % du patrimoine ; ici étant précisé que 5 lots vacants sont en attente de signature.

Les accords collectifs ont débuté le 22 juin 2021. Au 31 décembre 2023, 30 lots ont été vendus dont 20 à des locataires dans le cadre de ceux-ci et 2 lots sont en cours de signature.

La SCPI est entrée en phase de liquidation 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 2026. 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 neuvième acompte de liquidation, d'un montant de 55,00 euros, a été versé aux associés fin janvier 2024.

Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 1 087,00 euros par part :

#### Réduction de capital :

Janvier 2018	100,00 euros
Octobre 2018	100,00 euros
Juillet 2019	162,00 euros
<b>Total</b>	<b>362,00 euros</b>

#### 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
Juillet 2023	80,00 euros
Janvier 2024	55,00 euros
<b>Total</b>	<b>725,00 euros</b>

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Cessions

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Date acquisition	Date de vente	Description
2 rue de l'Aviateur Martel - Bussy-Saint-Georges (77)	61,70	28/11/2005	15/09/2023	1 lot
45 rue Henri Barbusse - Villejuif (94)	35,34	14/12/2006	14/11/2023	1 lot
24 à 30 rue de la Paix - Chelles (77)	51,10	27/06/2007	24/07/2023	1 lot
2 rue Eugène Éboué - Asnières-sur-Seine (92)	68,50	26/06/2007	30/11/2023	1 lot
20 rue Baudet - Saint-Denis (93)	68,10	14/06/2007	12/10/2023	1 lot
4 allée Firmin Bouisset - Toulouse (31)	208,21	25/06/2007	juillet-novembre-décembre 2023	4 lots
49 avenue Maignan - Toulouse (31)	191,01	24/04/2007	octobre-novembre 2023	2 lots
112, 114 et 116 rue Carnot - Suresnes (92)	84,90	28/06/2007	04/07/2023	1 lot
6 rue Fernand Léger - Wissous (91)	29,50	29/06/2007	16/10/2023	1 lot

### Marché des parts

Au 2<sup>e</sup> semestre 2023, 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 2 est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2022 diminuée de deux acomptes sur liquidation versés en janvier (80,00 euros) et juillet 2023 (80,00 euros) soit 344,52 euros par part au 31 décembre 2023.

Date session	20/09/2023	20/12/2023
Aquéreur (prix payé)	-	-
Vendeur (prix d'exécution)	-	-
Nombre de parts échangées	-	-

#### Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2023

Prix	Nombre de parts demandées
300,00 €	27
320,00 €	10
330,00 €	5
335,00 €	87
339,34 €	57

#### Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2023 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 20/03/2024 et 19/06/2024.

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 2023	4,20 €
Prix de part initial	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	NS
<b>Taux de distribution <sup>(2)</sup></b>	<b>NS</b>
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2023)	-
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 30/01/2024)	4,20 €
- dont produits financiers	0,12 €
- après prélèvements sociaux	4,18 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	4,16 €

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

<sup>(1)</sup> et <sup>(2)</sup> En raison du faible montant de la distribution 2023 de votre SCPI en liquidation, nous ne communiquons plus le taux de distribution devenu non-significatif.

# MULTIHABITATION 3

Situation au 2<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

## SCPI SPÉCIALISÉE ROBIEN / ROBIEN RECENTRÉ À CAPITAL FIXE FERMÉ

### 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	1 158
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 €
Variation depuis le 01/01/2023	-
Capitalisation	50 294 782 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	ND
Valeur IFI 2023 préconisée <sup>(2)</sup>	ND

<sup>(1)</sup> Montant publié en avril 2024 sur le site internet du Groupe La Française : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

<sup>(2)</sup> Montant publié en avril 2024 dans vos bordereaux fiscaux.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	263
Nombre de lots cédés	186
Nombre de lots détenus	77
Superficie détenue	4 700 m <sup>2</sup>
Nombre de lots loués	51
Nombre de lots vacants	26
Loyers encaissés du semestre	297 033 €
Taux d'occupation physique	64,8 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



70,9 % Locaux occupés  
 29,1 % 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'élevaient à 297 033 euros contre 359 265 euros au précédent semestre. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 70,9 % contre 74,2 % au semestre précédent. Au 31 décembre 2023, sur les 77 lots restants et détenus par la SCPI, il reste 26 lots vacants. Compte-tenu du report à nouveau important de la SCPI, une distribution de 5,70 euros par part s'est effectuée fin janvier 2024, contrairement à ce qui vous a été annoncé dans le précédent bulletin.

**Arbitrages** : Au cours de ce semestre, 9 ventes ont été signées pour un montant de 1 981 000 euros frais d'agence inclus. Au 31 décembre 2023, sur les 263 lots principaux acquis, 186 ont été vendus, soit 70,72 % du patrimoine ; ici étant précisé que 4 lots vacants sont en attente de signature..

Les accords collectifs ont débuté le 1<sup>er</sup> avril 2023. Au 31 décembre 2023, 1 lot a été vendu à un locataire dans le cadre de ceux-ci et 3 lots sont en cours de signature.

Pour rappel, 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 2026. Au terme des opérations de liquidation, le produit des cessions vous aura donc été versé sous forme d'acomptes successifs. Un sixième acompte de liquidation, d'un montant de 40,00 euros, a été versé aux associés fin janvier 2024.

Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 985,00 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
<b>Total</b>	<b>346,00 euros</b>

### Acompte de liquidation :

Juillet 2021	99,00 euros
Janvier 2022	260,00 euros
Juillet 2022	100,00 euros
Janvier 2023	100,00 euros
Juillet 2023	40,00 euros
Janvier 2024	40,00 euros
<b>Total</b>	<b>639,00 euros</b>

### Marché des parts

Lors de la confrontation du 20 septembre dernier, 7 parts ont été échangées au prix de 317,24 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 20 décembre, 72 parts ont été échangées au prix de 314,62 euros payé par l'acquéreur. 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 2022 diminuée de deux acomptes sur liquidation versés en janvier (100,00 euros) et juillet 2023 (40,00 euros), soit 481,17 euros par part au 31 décembre 2023.

Date session	20/09/2023	20/12/2023
Acquéreur (prix payé)	317,24 €	314,62 €
Vendeur (prix d'exécution)	284,82 €	282,47 €
Nombre de parts échangées	7	72

### Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2023

Prix	Nombre de parts demandées
353,00 €	40
380,00 €	100
684,36 €	34
730,00 €	57
812,00 €	50

### Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2023 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 20/03/2024 et 19/06/2024.

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 2023	5,70 €
Prix de part initial	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	NS
<b>Taux de distribution <sup>(2)</sup></b>	<b>NS</b>
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2023)	-
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 30/01/2024)	5,70 €
- dont produits financiers	0,32 €
- après prélèvements sociaux	5,64 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	5,60 €

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

<sup>(1)</sup> et <sup>(2)</sup> En raison du faible montant de la distribution 2023 de votre SCPI en liquidation, nous ne communiquons plus le taux de distribution devenu non-significatif.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Cessions

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Date acquisition	Date de vente	Description
8 rue Ticky Holgado - TOULOUSE (31)	272,37	29/06/2007	septembre-novembre-décembre 2023	5 lots
17 avenue de la gare - BORDEAUX (33)	141,05	27/12/2007	septembre-décembre 2023	2 lots
11 rue de Signiargoux - LONGJUMEAU (91)	50,20	13/06/2008	31/08/2023	1 lot
105 rue du Général de Gaulle - ENGHEIN-LES-BAINS (95)	86,60	30/04/2008	19/12/2023	1 lot

# MULTIHABITATION 4

Situation au 2<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

## SCPI SPÉCIALISÉE BORLOO NEUF À CAPITAL FIXE FERMÉ

### 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  
**Agrément AMF** n° GP-07000038 du 26/06/2007  
 et AIFM en date du 24/06/2014  
**Société en Liquidation**



### Chiffres clés (au 31/12/2023)

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 €
Variation depuis le 01/01/2023	-
Capitalisation	24 327 248 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	ND
Valeur IFI 2023 préconisée <sup>(2)</sup>	ND

<sup>(1)</sup> Montant publié en avril 2024 sur le site internet du Groupe La Française : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

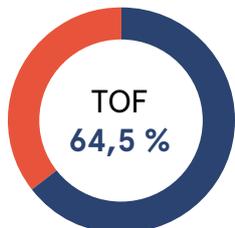
<sup>(2)</sup> Montant publié en avril 2024 dans vos bordereaux fiscaux.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	138
Nombre de lots cédés	71
Nombre de lots détenus	67
Superficie détenue	3 885 m <sup>2</sup>
Nombre de lots loués	44
Nombre de lots vacants	23
Loyers encaissés du semestre	253 814 €
Taux d'occupation physique	65,3 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



64,5 % Locaux occupés  
35,5 % Locaux vacants (en vente)

## 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'élevaient à 253 814 euros contre 319 996 euros au précédent semestre. Au cours de ce semestre, le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 64,5 % contre 70,3 % au semestre précédent. Au 31 décembre 2023, sur les 67 lots restants et détenus par la SCPI, 23 lots sont vacants et 1 lot est sous congé. Une distribution de 13,20 euros par part s'est effectuée fin janvier 2024, comme annoncé.

**Arbitrages** : Au cours de ce semestre, 7 ventes ont été signées pour un montant de 2 315 000 euros, frais d'agence inclus. Au 31 décembre 2023, sur les 138 lots principaux acquis, 71 ont été vendus, soit 51,45 % du patrimoine ; ici étant précisé que 4 lots vacants sont en attente de signature. Pour votre parfaite information, les résultats et les dividendes de la SCPI sont en baisse du fait des libérations des lots cessibles. Pour rappel, 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.

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 2027. Au terme des opérations de liquidation, le produit des cessions vous aura donc été versé sous forme d'acomptes successifs. Un troisième acompte de liquidation, d'un montant de 115,00 euros, a été versé aux associés fin janvier 2024. Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 867,00 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
<b>Total</b>	<b>502,00 euros</b>

### Acompte de liquidation :

Janvier 2023	70,00 euros
Juillet 2023	180,00 euros
Janvier 2024	115,00 euros
<b>Total</b>	<b>365,00 euros</b>

### Information 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 a été renouvelé au poste de Président et Monsieur Jacques Morillon désigné au poste de Secrétaire.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Cessions

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Date acquisition	Date de vente	Description
15 avenue Michel Ricard (bât. A) - BOIS-COLOMBES (92)	94,20	30/06/2009	07/09/2023	1 lot
4 rue de l'Embarcadère - LE PERREUX-SUR-MARNE (94)	92,40	21/12/2009	juillet 2023	2 lots
107 rue Haxo - PARIS (75)	36,40	26/01/2010	08/09/2023	1 lot
25 avenue de la Division Leclerc - CHÂTILLON (92)	67,10	11/06/2010	13/10/2023	1 lot
10 avenue Raymond Manaud - BRUGES (33)	43,85	18/06/2010	12/07/2023	1 lot
79 boulevard de Stalingrad - THIAIS (94)	58,91	29/09/2010	13/11/2023	1 lot

### Marché des parts

Au 2<sup>e</sup> semestre 2023, 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 4 est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2022 diminuée des deux acomptes sur liquidation versés en janvier (70,00 euros) et juillet 2023 (180,00 euros), soit 838,37 euros par part au 31 décembre 2023.

Date session	20/09/2023	20/12/2023
Acquéreur (prix payé)	-	-
Vendeur (prix d'exécution)	-	-
Nombre de parts échangées	-	-

### • Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2023

Prix	Nombre de parts demandées
780,00 €	66
800,00 €	15
838,37 €	20
900,00 €	15
905,00 €	6

### • Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2023 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 20/03/2024 et 19/06/2024.

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 2023	13,20 €
Prix de part initial	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	NS
<b>Taux de distribution <sup>(2)</sup></b>	<b>NS</b>
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2023)	-
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 30/01/2024)	13,20 €
- dont produits financiers	0,31 €
- après prélèvements sociaux	13,15 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	13,11 €

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

<sup>(1)</sup> et <sup>(2)</sup> En raison du faible montant de la distribution 2023 de votre SCPI en liquidation, nous ne communiquons plus le taux de distribution devenu non-significatif.

# MULTIHABITATION 5

Situation au 2<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

## 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-0700038 du 26/06/2007  
 et AIFM en date du 24/06/2014



### Chiffres clés (au 31/12/2023)

Nombre d'associés	2 949
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 €
Variation depuis le 01/01/2023	-
Capitalisation	191 075 170 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	ND
Valeur IFI 2023 préconisée <sup>(2)</sup>	ND

<sup>(1)</sup> Montant publié en avril 2024 sur le site internet du Groupe La Française : [www.la-francaise.com](https://www.la-francaise.com).

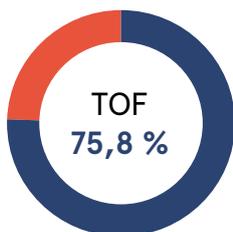
<sup>(2)</sup> Montant publié en avril 2024 dans vos bordereaux fiscaux.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	705
Nombre de lots cédés	59
Nombre de lots détenus	646
Superficie détenue	37 671 m <sup>2</sup>
Nombre de lots loués	476
Nombre de lots vacants	170
Relocations du semestre	4
Loyers encaissés du semestre	2 758 020 €
Taux d'occupation physique	74,9 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



75,8 % Locaux occupés  
 24,2 % 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.

Les loyers encaissés sur ce semestre s'élevaient à 2 758 020 euros contre 3 132 099 euros au précédent semestre. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 75,8 % contre 80,7 % au semestre précédent. Au 31 décembre 2023, sur les 646 lots restants détenus par la SCPI, il y a 170 lots vacants. Parmi ces lots, 65 sont à relouer. Une distribution de 15,30 euros par part s'est effectuée fin janvier 2024, comme annoncé.

**Arbitrages** : Nous vous rappelons que la stratégie sur cette SCPI est de vendre les lots au fur et à mesure de leur libération. Cependant, en fonction de la localisation, de la typologie et du marché, il a été décidé de remettre en location certains lots. Pour rappel, les premiers lots ont été vendus à la fin du deuxième trimestre 2022. Au cours de ce semestre, 21 ventes ont été signées pour un montant de 9 376 000 euros, frais d'agence inclus. Au 31 décembre 2023, sur les 705 lots principaux acquis, 59 ont été vendus, soit 8,37 % du patrimoine ; ici étant précisé que 17 lots vacants sont en attente de signature et 88 lots sont en commercialisation. Pour votre parfaite information, les résultats et les dividendes de la SCPI sont en baisse du fait des libérations des lots cessibles. Les produits des ventes sont distribués aux associés dans le cadre de réductions de capital tant que la SCPI n'est pas dissoute et entrée en phase de liquidation. Un deuxième acompte de réduction de capital, d'un montant de 69,00 euros, a été versé aux associés fin janvier 2024.

Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 139,00 euros par part.

### Réduction de capital :

Juillet 2023	70,00 euros
Janvier 2024	69,00 euros
<b>Total</b>	<b>139,00 euros</b>

### Information 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 2024, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 boulevard Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : [conseildesurveillance@la-francaise.com](mailto:conseildesurveillance@la-francaise.com).**

### Marché des parts

Lors de la confrontation du 20 septembre dernier, 67 parts ont été échangées au prix de 879,48 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 20 décembre dernier, 169 parts ont été échangées au prix de 838,65 euros payé par l'acquéreur.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Cessions

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Date acquisition	Date de vente	Description
12 rue des Frères Chausson - ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	47,9	21/12/2009	20/11/2023	1 lot
1-3 Avenue Justin Godart - Promenade Sisley - SURESNES (92)	85,6	12/03/2010	septembre-novembre 2023	2 lots
30 et 32 rue Collin - VILLEURBANNE (69)	61,66	30/06/2010	06/09/2023	1 lot
69/71 boulevard Henri Sellier - Eiffel Horizon - SURESNES (92)	69,1	29/06/2010	25/10/2023	1 lot
79 boulevard Stalingrad - THIAIS (94)	68,82	23/07/2010	juillet-novembre 2023	2 lots
16 A rue Léonard de Vinci - Le Domaine d'Oz (bat. R) - MASSY (91)	54,3	17/11/2010	07/07/2023	1 lot
28/30 rue Gabriel Péri - CHARENTON (94)	130,07	17/12/2010	septembre 2023	3 lots
152 promenade du Verger - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	69,2	16/12/2010	août-octobre 2023	2 lots
37 cours du Tage - SERRIS (77)	45,6	08/04/2011	13/09/2023	1 lot
490 avenue de Galilée - AIX-EN-PROVENCE (13)	209,6	15/04/2011	26/07/2023	1 lot
32 rue du Val André - LE PORT-MARLY (78)	43,9	03/05/2011	08/12/2023	1 lot
191 rue Jacques Fouroux - La Calverde - MONTPELLIER (34)	67,52	01/08/2011	02/08/2023	1 lot
1 ter avenue Léon Blum - ATHIS-MONS (91)	78,72	27/10/2011	juillet-septembre 2023	2 lots
87/89 avenue Marie Curie - Les Terrasses du Parc - BUSSY-SAINT-GEORGES (77)	124,11	28/10/2011	octobre-décembre 2023	2 lots

Nous vous rappelons que la valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et encore possédés par Multihabitation 5 est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2022 diminuée d'une première réduction de capital versée en juillet 2023 (70,00 euros), soit 1 354,06 euros par part au 31 décembre 2023.

Date session	22/09/2023	20/12/2023
Acquéreur (prix payé)	879,48 €	838,65 €
Vendeur (prix d'exécution)	789,60 €	752,94 €
Nombre de parts échangées	67	169

### Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2023

Prix	Nombre de parts demandées
750,00 €	53
809,00 €	10
810,00 €	52
820,00 €	251
840,00 €	27

### Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2023

Prix	Nombre de parts demandées
616,04 €	10
-	-
-	-
-	-
-	-

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 20/03/2024 et 19/06/2024.

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 2023	24,30 €
Prix de part initial	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	1,62 %
<b>Taux de distribution<sup>(2)</sup></b>	<b>2,26%</b>
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2023)	9,00 €
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 30/01/2024)	15,30 €
- dont produits financiers	0,33 €
- après prélèvements sociaux	24,24 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	24,20 €

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

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Méthode 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 6

Situation au 2<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

## SCPI SPÉCIALISÉE SCHELLER 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	1 645
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 €
Variation depuis le 01/01/2023	-
Capitalisation	91 347 000 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	ND
Valeur IFI 2023 préconisée <sup>(2)</sup>	ND

<sup>(1)</sup> Montant publié en avril 2024 sur le site internet du Groupe La Française : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

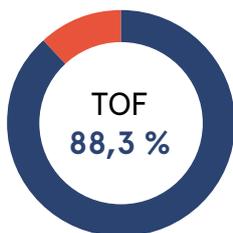
<sup>(2)</sup> Montant publié en avril 2024 dans vos bordereaux fiscaux.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	301
Nombre de lots cédés	3
Nombre de lots détenus	298
Superficie détenue	17 011 m <sup>2</sup>
Nombre de lots loués	261
Nombre de lots vacants	37
Relocations du semestre	17
Loyers encaissés du semestre	1 531 982 €
Taux d'occupation physique	86,8 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



88,3 % Locaux occupés  
11,7 % Locaux vacants  
(en recherche de locataires  
ou en vente)

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Actualité locale

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

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique est de 86,8 %, identique au semestre précédent. Au cours de ce deuxième semestre, 17 relocations ont été enregistrées. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 88,3 % contre 93,0 % au semestre précédent. Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 1 531 982 euros contre 1 578 989 euros au précédent semestre. Au 31 décembre 2023, sur les 298 lots restants et détenus par la SCPI, 37 lots sont vacants dont 6 lots à relouer et 26 lots sont bloqués à la commercialisation.

Une distribution de 16,80 euros par part s'est effectuée fin janvier 2024, comme annoncé.

**Arbitrages** : Nous vous rappelons que la stratégie sur cette SCPI est de vendre les lots au fur et à mesure de leur libération. Cependant, en fonction de la localisation, de la typologie et de l'intérêt pour le secteur résidentiel, il se peut que certains lots soient remis en location.

Au cours de ce semestre, 3 premières ventes ont été signées pour un montant de 758 000 euros, frais d'agence inclus.

Au 31 décembre 2023, sur les 301 lots principaux acquis, 3 ont été vendus. Sur les 298 lots restants, parmi les 37 lots vacants, 5 lots sont en attente de signature.

Pour votre parfaite information, les résultats et les dividendes de la SCPI sont en baisse du fait des libérations des lots cessibles.

### Information conseil de surveillance

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

### Marché des parts

Lors de la confrontation du 20 septembre dernier, 27 parts ont été échangées au prix de 979,99 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 20 décembre dernier, 37 parts ont été échangées au prix de 942,30 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	20/09/2023	20/12/2023
Acquéreur (prix payé)	979,99 €	942,30 €
Vendeur (prix d'exécution)	879,84 €	846,00 €
Nombre de parts échangées	27	37

### Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2023

Prix	Nombre de parts demandées
895,00 €	8
900,00 €	88
930,00 €	10
935,00 €	41
936,00 €	26

### Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2023

Prix	Nombre de parts demandées
614,13 €	10
-	-
-	-
-	-
-	-

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 20/03/2024 et 19/06/2024.

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 2023	31,80 €
Prix de part initial	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	2,12 %
<b>Taux de distribution <sup>(2)</sup></b>	<b>2,93 %</b>
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2023)	15,00 €
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 30/01/2024)	16,80 €
- dont produits financiers	0,32 €
- après prélèvements sociaux	31,74 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	31,70 €

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

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Méthode 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 <sup>2</sup> )	Date acquisition	Date de vente	Description
88 rue de l'Orient - RENNES (35)	109,77	25/11/2012	octobre-décembre 2023	2 lots
27 rue Victor Recourat - Villa Claudia 2 - LE PERREUX-SUR-MARNE (94)	69,05	25/01/2013	20/10/2023	1 lot

# MULTIHABITATION 7

Situation au 2<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

## SCPI SPÉCIALISÉE DUFLOT À CAPITAL FIXE FERMÉ

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<sup>er</sup> 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	603
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 €
Variation depuis le 01/01/2023	-
Capitalisation	23 143 500 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	ND
Valeur IFI 2023 préconisée <sup>(2)</sup>	ND

<sup>(1)</sup> Montant publié en avril 2024 sur le site internet du Groupe La Française : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

<sup>(2)</sup> Montant publié en avril 2024 dans vos bordereaux fiscaux.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	83
Nombre de lots cédés	-
Superficie détenue	4 457 m <sup>2</sup>
Nombre de lots loués	82
Nombre de lots vacants	1
Relocations du semestre	5
Loyers encaissés du semestre	425 527 €
Taux d'occupation physique	98,6 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



97,6 % Locaux occupés  
 2,4 % Locaux vacants (en recherche de locataires)

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Actualité locale

Le patrimoine est constitué de 83 lots répartis sur 5 propriétés livrées et situées en région parisienne.

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique est de 98,6 %, identique au semestre précédent. Au cours de ce deuxième semestre, 5 relocations ont été enregistrées. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 97,6 %, identique au semestre précédent. Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 425 527 euros contre 417 092 euros au semestre précédent. Au 31 décembre 2023, sur les 83 lots détenus par la SCPI, 1 lot est vacant.

Une distribution de 13,80 euros par part s'est effectuée fin janvier 2024, comme annoncé.

### Marché des parts

Lors de la confrontation du 20 septembre dernier, 8 parts ont été échangées au prix de 994,65 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 20 décembre dernier, 9 parts ont été échangées au prix de 945,96 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 7 est plus proche de sa valeur de réalisation.

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	27,60 €
Prix de part initial	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	1,84 %
<b>Taux de distribution <sup>(2)</sup></b>	<b>1,98 %</b>
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2023)	13,80 €
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 30/01/2024)	13,80 €
- dont produits financiers	0,10 €
- après prélèvements sociaux	27,58 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	27,57 €

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

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Méthode 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 <sup>2</sup>	Prix TTC hors frais	€/m <sup>2</sup>	Signature	
CHÂTENAY-MALABRY (92)	18	1 107,00 m <sup>2</sup>	5 664 619 €	5 117 €	09/03/2015	Livré
CLICHY-LA-GARENNE (92)	7	297,37 m <sup>2</sup>	1 758 795 €	5 915 €	31/03/2015	Livré
VIROFLAY (78)	16	925,57 m <sup>2</sup>	4 620 000 €	4 992 €	12/05/2015	Livré
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE (95)	21	1 049,30 m <sup>2</sup>	3 819 844 €	3 640 €	16/07/2014	Livré
CONFLANS-SAINTE-HONORINE (78)	21	1 078,20 m <sup>2</sup>	4 194 840 €	3 891 €	01/11/2014	Livré
<b>TOTAL</b>	<b>83</b>	<b>4 457,44 m<sup>2</sup></b>	<b>20 058 098 €</b>	<b>4 500 €</b>		

# MULTIHABITATION 8

Situation au 2<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

## SCPI SPÉCIALISÉE DU FLOT / 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<sup>er</sup> 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	558
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 €
Variation depuis le 01/01/2023	-
Capitalisation	21 003 000 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	ND
Valeur IFI 2023 préconisée <sup>(2)</sup>	ND

<sup>(1)</sup> Montant publié en avril 2024 sur le site internet du Groupe La Française : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

<sup>(2)</sup> Montant publié en avril 2024 dans vos bordereaux fiscaux.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	65
Nombre de lots cédés	-
Superficie détenue	3 945 m <sup>2</sup>
Nombre de lots loués	63
Nombre de lots vacants	2
Relocations du semestre	5
Loyers encaissés du semestre	381 165 €
Taux d'occupation physique	97,0 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



97,5 % Locaux occupés  
2,5 % Locaux vacants  
(en recherche de locataires)

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Actualité locale

Le patrimoine est constitué de 65 lots répartis sur 6 propriétés livrées et situées en région parisienne.

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique est de 97,0 % contre 95,0 % au dernier semestre. Au cours de ce deuxième semestre, 5 relocations ont été enregistrées. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 97,5 % contre 98,2 % au semestre précédent. Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 381 165 euros contre 371 631 euros au semestre précédent. Au 31 décembre 2023, 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 2024, comme annoncé.

### Information conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 5 octobre dernier au siège de la société de gestion. Monsieur Michel Cattin et Monsieur Georges Pupier ont été renouvelés respectivement au poste de Président et Secrétaire.

### Marché des parts

Lors de la confrontation du 20 septembre dernier, 7 parts ont été échangées au prix de 895,19 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 20 décembre 23 parts ont été échangées au prix de 903,56 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	20/09/2023	20/12/2023
Acquéreur (prix payé)	895,19 €	903,56 €
Vendeur (prix d'exécution)	803,70 €	811,22 €
Nombre de parts échangées	7	23

### Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2023

Prix	Nombre de parts demandées
852,00 €	30
863,00 €	18
-	-
-	-
-	-

### Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2023 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 20/03/2024 et 19/06/2024.

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 2023	32,04 €
Prix de part initial	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	2,14 %
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	2,82 %
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2023)	16,02 €
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 30/01/2024)	16,02 €
- dont produits financiers	0,08 €
- après prélèvements sociaux	32,03 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	32,02 €

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

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Méthode 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 <sup>2</sup>	Prix TTC hors frais	€/m <sup>2</sup>	Signature	
CHÂTENAY-MALABRY (92)	11	708,70 m <sup>2</sup>	3 632 912 €	5 126 €	09/03/2015	Livré
ANTONY (92)	10	539,81 m <sup>2</sup>	2 753 897 €	5 102 €	09/03/2015	Livré
LE PRÉ-SAINT-GERVAIS (93)	10	547,95 m <sup>2</sup>	2 868 200 €	5 234 €	04/11/2015	Livré
SERRIS (77)	11	732,58 m <sup>2</sup>	2 696 038 €	3 680 €	12/04/2016	Livré
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	14	878,20 m <sup>2</sup>	4 408 217 €	5 020 €	17/05/2016	Livré
CORMEILLE-EN-PARISIS (95)	9	537,40 m <sup>2</sup>	2 098 430 €	3 905 €	30/05/2016	Livré
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>3 944,64 m<sup>2</sup></b>	<b>18 457 694 €</b>	<b>4 679 €</b>		

# MULTIHABITATION 9

Situation au 2<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

## 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	621
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 €
Variation depuis le 01/01/2023	-
Capitalisation	21 217 500 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	ND
Valeur IFI 2023 préconisée <sup>(2)</sup>	ND

<sup>(1)</sup> Montant publié en avril 2024 sur le site internet du Groupe La Française : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

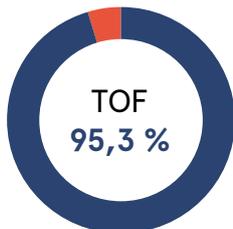
<sup>(2)</sup> Montant publié en avril 2024 dans vos bordereaux fiscaux.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	71
Nombre de lots cédés	-
Superficie détenue	3 729 m <sup>2</sup>
Nombre de lots loués	66
Nombre de lots vacants	5
Relocations du semestre	4
Loyers encaissés du semestre	366 825 €
Taux d'occupation physique	93,1 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



95,3 % Locaux occupés  
4,7 % 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 2023, le taux d'occupation physique est de 93,1 % contre 98,4 % au semestre précédent. Au cours de ce semestre, 4 relocations ont été enregistrées. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 95,3 % contre 98,0 % pour le semestre précédent. Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 366 825 euros contre 382 837 euros au cours du semestre précédent. Au 31 décembre 2023, sur les 71 lots détenus par la SCPI, il reste 5 lots vacants.

Une distribution de 21,90 euros par part s'est effectuée fin janvier 2024, comme annoncé.

### Information 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 2024, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 boulevard Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : [conseildesurveillance@la-francaise.com](mailto:conseildesurveillance@la-francaise.com).**

### Marché des parts

Lors de la confrontation du 20 septembre dernier, 1 part a été échangée au prix de 1 319,22 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 20 décembre 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.

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.

Date session	20/09/2023	20/12/2023
Acquéreur (prix payé)	1 319,22 €	-
Vendeur (prix d'exécution)	1 184,40 €	-
Nombre de parts échangées	1	-

### Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2023

Prix	Nombre de parts demandées
1 257,00 €	50
-	-
-	-
-	-
-	-

### Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2023 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 20/03/2024 et 19/06/2024.

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 2023	38,40 €
Prix de part initial	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	2,56 %
<b>Taux de distribution <sup>(2)</sup></b>	<b>2,91 %</b>
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2023)	16,50 €
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 30/01/2024)	21,90 €
- dont produits financiers	0,16 €
- après prélèvements sociaux	38,37 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	38,35 €

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

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Méthode 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 <sup>2</sup>	Prix TTC hors frais	€/m <sup>2</sup>	Signature
ANTONY (92)	9	616,40 m <sup>2</sup>	3 062 182 €	4 968 €	10/06/2016 Livré
JOINVILLE-LE-PONT (94)	12	607,70 m <sup>2</sup>	3 516 308 €	5 786 €	22/06/2017 Livré
LE PRÉ-SAINT-GERVAIS (93)	9	533,10 m <sup>2</sup>	2 739 845 €	5 139 €	31/05/2017 Livré
MAISONS-ALFORT (94)	5	304,80 m <sup>2</sup>	1 632 478 €	5 356 €	19/06/2017 Livré
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	14	695,10 m <sup>2</sup>	3 653 580 €	5 256 €	21/11/2017 Livré
POISSY (78)	22	971,40 m <sup>2</sup>	4 061 064 €	4 182 €	23/10/2017 Livré
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>3 828,50 m<sup>2</sup></b>	<b>18 665 457 €</b>	<b>5 006 €</b>	

# MULTIHABITATION 10

Situation au 2<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

## 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	859
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 €
Variation depuis le 01/01/2023	-
Capitalisation	35 425 500 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	ND
Valeur IFI 2023 préconisée <sup>(2)</sup>	ND

<sup>(1)</sup> Montant publié en avril 2024 sur le site internet du Groupe La Française : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

<sup>(2)</sup> Montant publié en avril 2024 dans vos bordereaux fiscaux.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	98
Nombre de lots cédés	-
Superficie détenue	5 929 m <sup>2</sup>
Nombre de lots loués	97
Nombre de lots vacants	1
Relocations du semestre	6
Loyers encaissés du semestre	608 032 €
Taux d'occupation physique	99,3 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



98,0 % Locaux occupés  
2,0 % Locaux vacants  
(en recherche de locataires)

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Actualité locative

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

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique est de 99,3 % contre 97,8 % au semestre précédent. Au cours de ce deuxième semestre, 6 relocations ont été enregistrées et le taux d'occupation financier est de 98,0 % contre 96,1 % lors du précédent semestre. Les loyers encaissés au cours de ce semestre s'élèvent à 608 032 euros contre 592 877 euros au semestre précédent. Au 31 décembre 2023, sur les 98 lots détenus par la SCPI, 97 lots sont loués et 1 lot est vacant.

Une distribution de 23,10 euros par part s'est effectuée fin janvier 2024, comme annoncé.

### Information conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 3 octobre dernier au siège de la société de gestion. Monsieur Christian Bouthié et Monsieur Jean-Pierre Barberlin ont été renouvelés respectivement au poste de Président et Secrétaire.

### Marché des parts

Au 2<sup>e</sup> semestre 2023, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation.

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	40,80 €
Prix de part initial	1 500,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	2,72 %
<b>Taux de distribution <sup>(2)</sup></b>	<b>3,10 %</b>
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2023)	17,70 €
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 30/01/2024)	23,10 €
- dont produits financiers	0,66 €
- après prélèvements sociaux	40,69 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	40,60 €

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

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Méthode 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 <sup>2</sup>	Prix TTC hors frais	€/m <sup>2</sup>	Signature	
MAISONS-ALFORT (94)	5	276,20 m <sup>2</sup>	1 480 954 €	5 362 €	19/06/2017	Livré
COLOMBES (92)	15	810,20 m <sup>2</sup>	4 440 718 €	5 481 €	09/11/2017	Livré
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	5	233,60 m <sup>2</sup>	1 229 235 €	5 262 €	21/11/2017	Livré
RUEIL-MALMAISON (92)	14	758,50 m <sup>2</sup>	4 533 383 €	5 977 €	08/06/2018	Livré
FONTENAY-AUX-ROSES (92)	8	546,78 m <sup>2</sup>	3 014 000 €	5 512 €	17/10/2018	Livré
CLAMART (92)	17	920,70 m <sup>2</sup>	5 083 650 €	5 522 €	05/12/2018	Livré
CORMEILLE-EN-PARISIS (95)	8	453,70 m <sup>2</sup>	1 852 524 €	4 083 €	28/02/2019	Livré
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	7	526,60 m <sup>2</sup>	3 995 263 €	5 253 €	25/03/2019	Livré
POISSY (bât. C) (78)	5	378,50 m <sup>2</sup>	1 528 944 €	4 039 €	24/07/2019	Livré
POISSY (bât. E) (78)	5	319,60 m <sup>2</sup>	1 288 820 €	4 033 €	24/07/2019	Livré
ANTONY (Tranche 1) (92)	2	179,30 m <sup>2</sup>	857 380 €	4 782 €	31/12/2019	Livré
ANTONY (Tranche 2) (92)	7	525,67 m <sup>2</sup>	3 027 000 €	5 758 €	31/12/2019	Livré
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>5 929,35 m<sup>2</sup></b>	<b>31 102 636 €</b>	<b>5 246 €</b>		

# LF RÉNOVIMMO

## Situation au 2<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

### 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 31/12/2023)

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	5 079 472 €
Variation depuis le 01/01/2023	-343 203 €
Capitalisation	6 303 947 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	ND
Valeur IFI 2023 préconisée <sup>(2)</sup>	ND

<sup>(1)</sup> Montant publié en avril 2024 sur le site internet du Groupe La Française : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

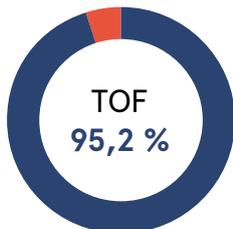
<sup>(2)</sup> Montant publié en avril 2024 dans vos bordereaux fiscaux.

#### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots acquis	20
Nombre de lots cédés	-
Superficie détenue	1 114 m <sup>2</sup>
Nombre de lots loués	17
Nombre de lots vacants	3
Relocations du semestre	1
Loyers encaissés du semestre	65 645 €
Taux d'occupation physique	84,2 %

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



95,2 % Locaux occupés  
4,8 % Locaux vacants  
(en recherche de locataires)

### ACTUALITÉS DE LA SCPI

#### Actualité locale

Le patrimoine est constitué de 20 lots répartis sur 4 propriétés livrées et situées à Dieppe, Lyon et Toulon.

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique est de 84,18 % contre 100,00 % au semestre précédent. Au cours de ce semestre, 1 relocation a été enregistrée. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 95,2 % contre 94,4 % au semestre précédent. Les loyers encaissés sur ce semestre s'élèvent à 65 645 euros contre 59 935 euros au précédent semestre. Au 31 décembre 2023, sur les 20 lots détenus par la SCPI, il y a 3 vacants.

Une distribution de 2,70 euros par part s'est effectuée fin janvier 2024, comme annoncé.

Les dernières subventions attendues sur Toulon ayant été reçues, un versement de 49,05 euros par part a été distribué aux associés en octobre 2023.

#### Marché des parts

Au 2<sup>e</sup> semestre 2023, 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 LF Rénovimmo est plus proche de sa valeur de réalisation au 31 décembre 2022 diminuée d'une réduction de capital versée en octobre 2023 (49,05 euros), soit 718,26 euros par part au 31 décembre 2023.

Date session	20/09/2023	20/12/2023
Acquéreur (prix payé)	-	-
Vendeur (prix d'exécution)	-	-
Nombre de parts échangées	-	-

#### • Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2023

Prix	Nombre de parts demandées
645,00 €	21
690,00 €	3
-	-
-	-
-	-

#### • Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2023 : néant

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 20/03/2024 et 19/06/2024.

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 2023	2,70 €
Prix de part initial	1 000,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	NS
<b>Taux de distribution 2023<sup>(2)</sup></b>	<b>NS</b>
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2023)	-
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 30/01/2024)	2,70 €
- dont produits financiers	0,13 €
- après prélèvements sociaux	2,68 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,66 €

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

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Méthode 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<sup>e</sup> semestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> semestre 2024

## SCPI À CAPITAL VARIABLE DEMESSINE/ZRR

### 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 31/12/2023)

Nombre d'associés	225
Nombre de parts	2 590
Capital social	12 302 500 €
Variation depuis le 01/01/2023	-
Capitalisation	12 950 000 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	ND
Valeur IFI 2023 préconisée <sup>(2)</sup>	ND
Taux d'occupation financier	100 %
Loyers encaissés	674 630 €

<sup>(1)</sup> Montant publié en avril 2024 sur le site internet du Groupe La Française : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

<sup>(2)</sup> Montant publié en avril 2024 dans vos bordereaux fiscaux.



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Commentaire de gestion

La SCPI UFG-Pierre & Vacances Conseil Immobilier Moselle détient 45 cottages du Center Parcs « Domaine des Trois Forêts ».

#### Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs

Le Groupe a communiqué le 1<sup>er</sup> décembre 2023 ses résultats consolidés de l'exercice 2022 / 2023.

Le Groupe affiche des performances opérationnelles à un niveau record, avec :

- Un chiffre d'affaires des activités touristiques à 1 742 millions d'euros, en progression de +12,8 % par rapport à l'exercice 2022 et de +27,6 % par rapport à l'exercice 2019 (référence pré-Covid).  
 À l'intérieur de ce chiffre d'affaires des activités touristiques, le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 1 357,4 millions d'euros, en hausse de 12,9 % par rapport à l'exercice précédent, et en croissance de 27,1 % par rapport à l'exercice 2019. Il est porté notamment par l'activité Center Parcs, en hausse de 13,1 %. Cette croissance est liée à une hausse du prix moyen de vente (+5,2 %) et au nombre de nuits vendues (+7,5 %). Le taux d'occupation s'élève à 76,6 % sur l'exercice, en hausse de 1,2 point par rapport à l'exercice précédent ;
- Un EBITDA ajusté Groupe à 137 millions d'euros, en croissance de +30 % par rapport à l'exercice 2022 et de +74 % par rapport à l'exercice 2019 ;
- Une génération de trésorerie opérationnelle à 56 millions d'euros.

Un an après la finalisation des opérations de restructuration financière et capitalistique, le Groupe est profondément transformé, exécutant sa stratégie « Réinvention » avec des résultats probants :

- Des performances financières en avance sur les objectifs du plan, avec une croissance de la profitabilité de toutes les marques ;
- Une proposition d'offre qualitative et cohérente en termes de produits, services et expérience client.

Fort de cette bonne dynamique, et au vu du portefeuille de réservations touristiques à date qui offre déjà une bonne visibilité sur le premier semestre, le Groupe prévoit pour l'exercice 2024 un EBITDA ajusté compris entre 145 millions d'euros et 150 millions d'euros.

#### Paiement des loyers

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs a, à ce jour, réglé l'intégralité de ses loyers et charges exigibles au second semestre 2023.

#### Perspectives

Nous vous rappelons avoir initié le processus de cession des cottages dont la SCPI est propriétaire dans le Center Parcs « Domaine des Trois Forêts ».

Votre Gérant poursuit, avec l'intermédiaire mandaté pour la vente, la recherche d'un acquéreur aux conditions financières les plus favorables.

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	201,00 €
Prix de part initial	5 000,00 €
Rendement annuel <sup>(1)</sup>	4,02 %
Taux de distribution 2023 <sup>(2)</sup>	4,02 %
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2023)	100,50 €
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 30/01/2024)	100,50 €
- dont produits financiers	0,61 €
- après prélèvements sociaux	200,90 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	200,82 €

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

<sup>(1)</sup> Le rendement annuel correspond au montant des acomptes versés divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> Méthode 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.

La vente est prévue en bloc. Plusieurs Institutionnels ont marqué un intérêt pour l'acquisition des cottages détenus par la SCPI et votre gérant travaille activement sur ces différentes pistes afin de recevoir une offre d'acquisition dans les meilleurs délais et prévisionnellement au cours du premier semestre 2024.

Nous vous tiendrons informé dans le prochain rapport annuel ainsi que dans les prochains bulletins semestriels de l'évolution de ce processus de cession.

### Marché des parts

Lors de la confrontation du 20 septembre dernier, 4 parts ont été échangées au prix de 3 347,04 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 20 décembre dernier, aucune nouvelle 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 UFG Pierre & Vacances est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	20/09/2023	20/12/2023
Acquéreur (prix payé)	3 347,04 €	-
Vendeur (prix d'exécution)	2 940,80 €	-
Nombre de parts échangées	4	-

#### • Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 31/12/2023

Prix	Nombre de parts demandées
3 200,00 €	36
3 230,00 €	1
3 300,00 €	18
3 500,00 €	6
4 200,00 €	5

#### • Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 31/12/2023

Prix	Nombre de parts demandées
2 629,19 €	1
-	-
-	-
-	-
-	-

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 20/03/2024 et 19/06/2024.

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

# 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](http://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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

## 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](http://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](mailto: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 <sup>er</sup> trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre (oct. - nov. - déc.)	Fin janvier

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 célibataires, divorcés ou veufs) 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 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6% (96%)	1,65% (26,4%)
22 <sup>e</sup> année	4% (4%)	1,6% (1,6%)
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9% (72,0%)
<b>Total</b>	<b>(100%)</b>	<b>(100%)</b>

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1 <sup>er</sup> semestre (janvier à juin)	Fin juillet
2 <sup>e</sup> 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](http://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.

Veillez 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](mailto: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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location ;

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

• **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 RECOMMANDATION 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<sup>er</sup> 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](mailto:serviceclient@la-francaise.com)  
Une société du Groupe La Française  
[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

