LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI LF OPPORTUNITÉ IMMO



LF OPPORTUNITÉ IMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 16 juin 2022









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ PRÉAMBULE
NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM 8

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
SUR L'EXERCICE 2021 10

5/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 20

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 22

7/ TABLEAUX COMPLÉTANT
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 26

8/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 29

9/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 30

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 32

11/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 34

12/ COMPTES ANNUELS 36

13/ ANNEXE 39

14/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 45

15/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 47

1/ CONJONCTURE

PRÉAMBULE

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

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

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

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

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

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

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

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5 % sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8 %. Cette flambée de l'inflation s'expliquait largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscitée par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Avec la flambée des cours du pétrole et des métaux, nourrie par le conflit en Ukraine, l'inflation devrait accélérer dans les mois à venir. Ces développements confrontent la Banque Centrale Européenne (BCE) à une inflation plus élevée et à des perspectives de croissance plus lente pour la zone euro, qui pourraient l'amener à relever ses taux plus rapidement qu'attendu. Toutefois, face à l'impact de la guerre en Ukraine sur l'activité économique, la Banque Centrale Européenne continuait mi-mars 2022 à invoquer un nécessaire soutien monétaire et budgétaire.

INVESTISSEMENT FRANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

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

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

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Marché utilisateur en IDF	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Demande placée	1 853 000 m²	1 403 300 m²	▲
Taux de vacance	**6,80 %**	**6,25 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**805 €/m²/an**	**779 €/m²/an**	◀

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

TAUX DE RENDEMENT PRIME

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

Source : Immostat – CBRE – MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

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

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

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

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

RÉGIONS

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

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

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

Sur le marché locatif des bureaux, après une année 2020 compliquée par la crise sanitaire, la demande placée a fortement rebondi et affiche une hausse de 48 % sur un an[1], à un niveau supérieur de 2 % à sa moyenne sur les 5 dernières années. Traditionnellement porté par la demande du secteur public et para-public, le marché locatif en régions a été dynamisé par la création de nouvelles antennes régionales, notamment pour les entreprises en développement, mais aussi par l'implantation de start-ups qui font le choix des métropoles régionales, ainsi que par les extensions des entreprises déjà implantées, qui font le choix de s'y renforcer pour accompagner la mobilité de leurs salariés.

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

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

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

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

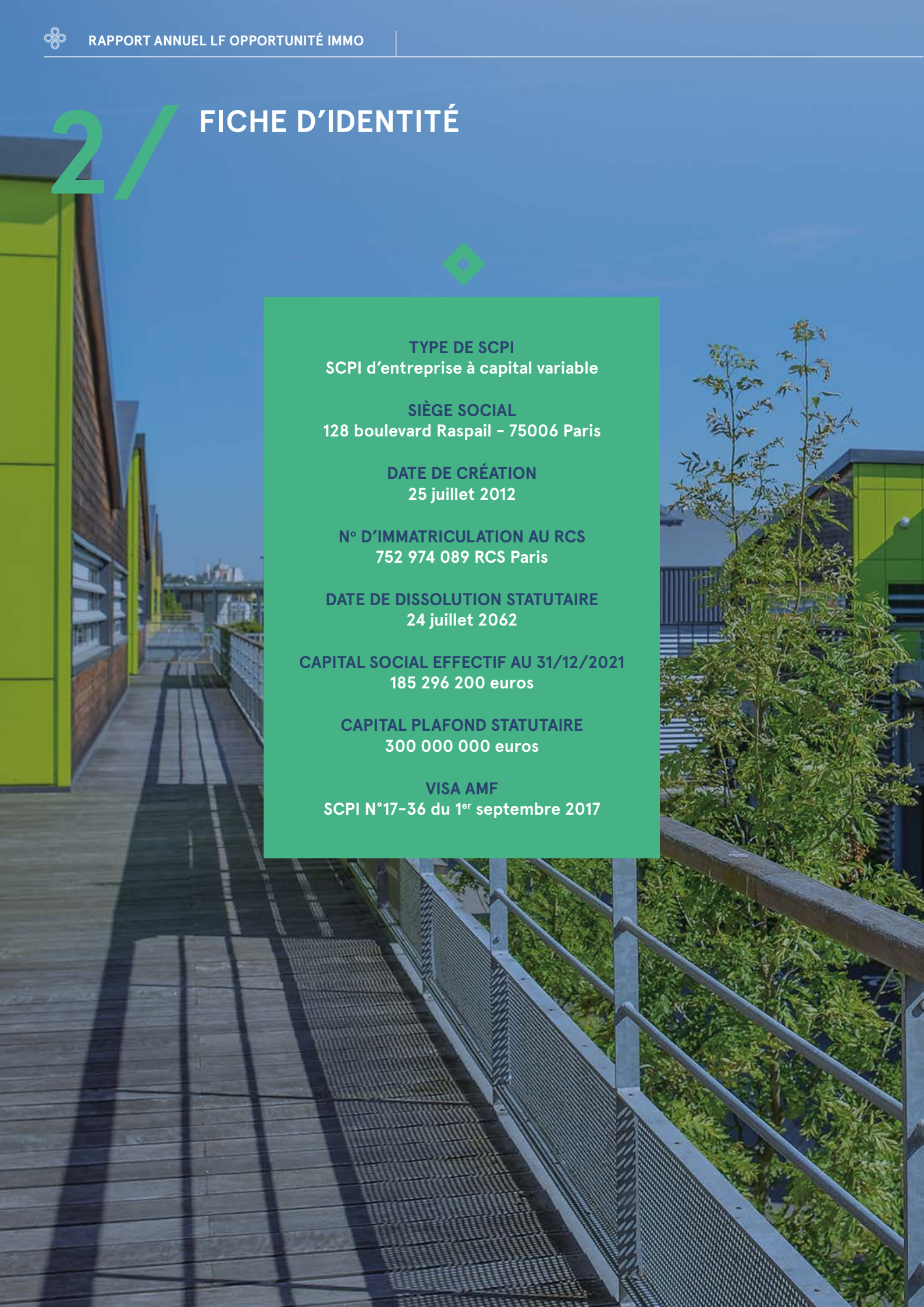
Globalement, l'intérêt des entreprises pour les entrepôts logistiques et les locaux d'activités s'est confirmée en 2021. Caractérisé par un manque de solutions, la logistique urbaine suscite l'intérêt des plates-formes de e-commerce et des enseignes qui voient leurs ventes en ligne décoller. L'attractivité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

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

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

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

2/ FICHE D'IDENTITÉ



TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
25 juillet 2012

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
752 974 089 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
24 juillet 2062

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2021
185 296 200 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
300 000 000 euros

VISA AMF
SCPI N°17-36 du 1er septembre 2017

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

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

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

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

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

Conseil de surveillance
Patrick RIVIERE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique
Caisse Régionale du Crédit Mutuel Nord Europe

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance
Damien VANHOUTTE, Président
Michel CATTIN, Secrétaire
Gérard BAUDIFFIER
Olivier BLICQ
Jean-Luc BRONSART
Daniel DAUDE
Philippe Georges DESCHAMPS
François GOUBARD
Guy LACAZE
Gabriel ROSNOBLET
BTP PRÉVOYANCE

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2022.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation
167, quai de la Bataille Stalingrad
92130 Issy-les-Moulineaux

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2024.

3/ PRÉAMBULE
NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM

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

Nous vous détaillons ci-dessous les principaux indicateurs concernés par cette évolution. Vous retrouverez dans le rapport annuel ces nouvelles données aux chapitres concernés.

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

ÉVOLUTION

LE TAUX DE DISTRIBUTION REMPLACE LE TDVM

AVANT

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

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

par :

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

Pour votre SCPI LF Opportunité Immo, le TDVM 2021 est de :

10,41 € / 200 € = 5,21 %

APRÈS

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

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

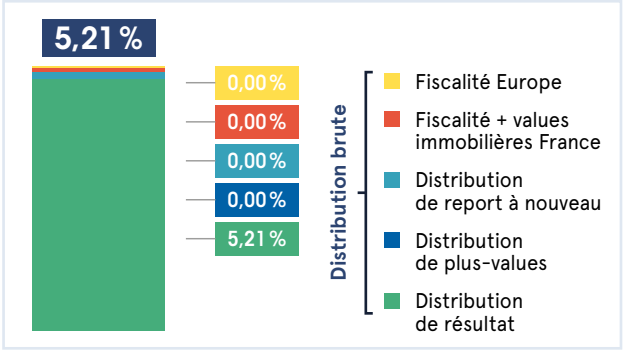
par :

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

Pour votre SCPI LF Opportunité Immo, le TDVM de 5,21% est donc remplacé par le nouveau taux de distribution qui reste inchangé :

10,41 € / 200 € = 5,21 %

	Par part en €
Distribution (A)	**10,41**
dont distribution de résultat	10,41
dont distribution de plus-values	0,00
dont distribution de report à nouveau	0,00
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,00**
dont fiscalité + values immobilières France	0,00
Distribution brute (A+B)	**10,41**



Voir page 11 et 28

NOUVEAUTÉ

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

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

Il se calcule par la somme :

Taux de distribution de l'année N
+
Variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1)

Le rendement global immobilier de LF Opportunité Immo pour l'année 2021 est donc de :

5,21 % + 2,99 % = 8,20 %

Voir page 11



ÉVOLUTION

LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER OU TOF

Le TOF se détermine par la division :

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

par :

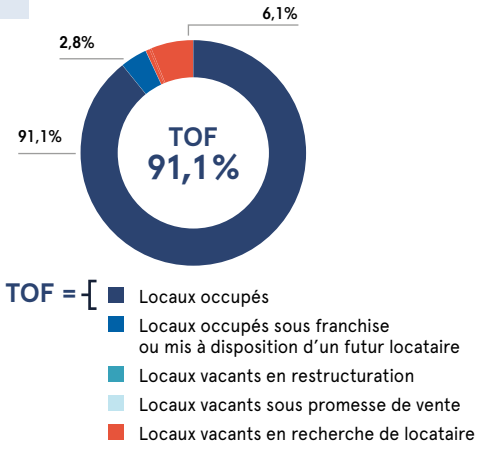
- **le montant total des loyers facturables** dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les cas suivants sont dorénavant intégrés dans le TOF :

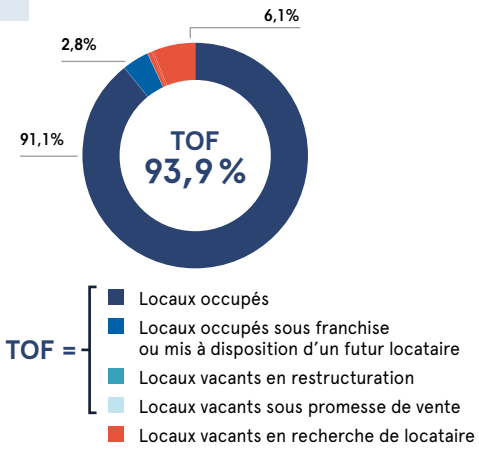
- les locaux sous franchise de loyer ;
- les locaux mis à disposition d'un futur locataire ;
- les locaux vacants sous promesse de vente ;
- les locaux faisant l'objet d'une restructuration.

Pour votre SCPI LF Opportunité Immo, le TOF de 91,1% est donc remplacé par le nouveau TOF qui s'élève désormais à **93,9 %.**

AVANT



APRÈS



Voir page 13

NOUVEAUTÉ

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio doit se calculer de la manière suivante :

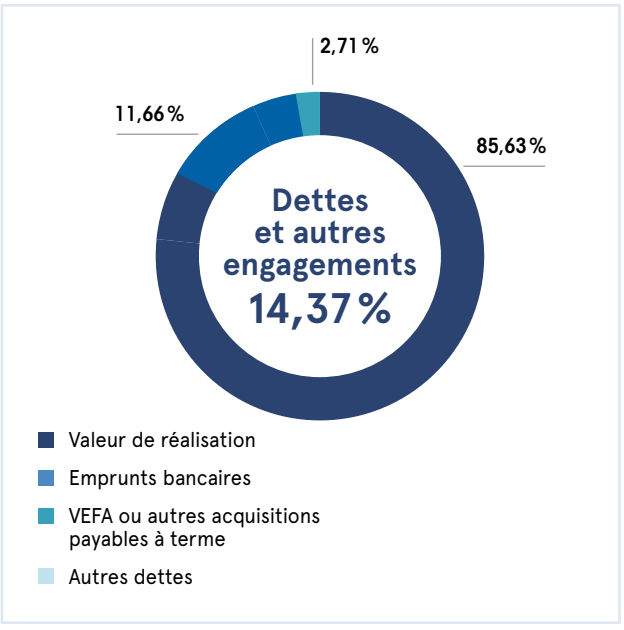
$$\frac{\text{Dettes + engagements immobiliers}}{\text{Actif Brut}}$$

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

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

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

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



Voir page 19

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

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DISTRIBUTION 2021*	PRIX DE SOUSCRIPTION	COLLECTE BRUTE 2021	INVESTISSEMENTS AEM**	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
5,21 %	200 €	34,2 M€	33,5 M€	–

* Méthode ASPIM. ** AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus).

En 2021, la collecte nette de LF Opportunité Immo a atteint 30 millions d'euros, en hausse de 60 % par rapport à 2020. La SCPI a donc poursuivi ses investissements avec 4 acquisitions réalisées pour 33,5 millions d'euros, centrées sur des parcs d'activités de nouvelle génération situés dans des zones dynamiques et attractives. Le dernier actif, acquis à Saint-Denis (93), est en phase avec la nouvelle stratégie d'investissement de biens dédiés à la logistique du dernier kilomètre qui répondent à une demande croissante.

Cette dernière opération a permis de mettre en place une nouvelle politique de financement des investissements qui permet à LF Opportunité Immo de bénéficier d'un effet de levier et d'optimiser ses résultats.

L'année 2021 a été également marquée par la livraison et le remplissage progressif de 2 actifs acquis en VEFA* et une nouvelle amélioration de la situation locative de votre SCPI avec plus de 28 000 m² loués contre seulement 15 000 m² libérés, et une nette hausse de ses indicateurs immobiliers :

- un taux d'occupation financier moyen à 93,6 % (vs 92,0 % sur l'année 2020) ;
- un taux d'occupation financier moyen (méthode Aspim) à 93,9 % (vs 93,4 % sur l'année 2020).

Les valeurs d'expertise ont également bien résisté puisqu'à périmètre constant, celles-ci affichent une hausse de 3,49 % par rapport à l'exercice précédent. Ces hausses se sont traduites par une augmentation du prix de part de votre SCPI de 1,50 %, le 1er mars 2022, qui s'établit désormais à 203 euros.

L'atterrissage des comptes 2021 permet d'afficher un taux moyen de distribution (ancienne formule) de 5,21 % avec un acompte en hausse au 4e trimestre à 2,67 euros par part. Le budget 2022 présenté pérennise cette progression et table sur un taux de distribution de l'ordre de 5,3 % sur l'année grâce notamment au plein effet de la mise en place du financement sur la SCPI.

En 2022, LF Opportunité Immo poursuivra tout d'abord ses efforts afin de faire progresser ses taux d'occupation attendus autour de 95 %. La société de gestion prévoit également de diversifier le patrimoine avec l'acquisition de parcs d'activités en Europe et de poursuivre le développement de la classe d'actifs « logistique du dernier kilomètre ».

Enfin, un plan d'investissement ambitieux combiné à une augmentation de l'effet de levier devrait porter le ratio d'endettement à plus de 20 %.

*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital effectif	185 296 200 €
Nombre de parts	1 235 308
Capitalisation	247 061 600 €
Nombre d'associés	4 313
Valeur de réalisation	190,17 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	182,00 €
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2021*	0,00 €

Distribution de l'exercice 2021**	10,41 €
Fiscalité payée pour le compte de l'associé	0,00 €
Taux de distribution 2021 (méthode Aspim)***	5,21 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	2,99 %
Rendement global immobilier****	8,20 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,15 %
10 ans	ND
15 ans	ND

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	22 350 883,90	18 534 823,94
dont loyers	12 849 636,93	11 265 775,42
Total des charges	10 605 188,54	8 486 893,91
Résultat	11 745 695,36	10 047 930,03
Distribution	11 458 474,20	9 084 040,68
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	185 296 200,00	162 761 550,00
Total des capitaux propres	219 868 021,81	192 792 114,86
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	229 415 262,77	199 067 814,71

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	11 745 695,36	10,68*
Distribution	11 458 474,20	10,41*

* Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	249 159 947,32	201,70
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	244 235 245,92	197,71
Valeur comptable	219 868 021,81	177,99
Valeur de réalisation	234 916 730,99	190,17
Valeur de reconstitution	277 581 717,36	224,71

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	229 415 262,77
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(9 547 240,96)
Valeur comptable	**219 868 021,81**
Valeur comptable ramenée à une part	**177,99**

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	244 235 245,92
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(9 318 514,93)
Valeur de réalisation	**234 916 730,99**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**190,17**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	234 916 730,99
Frais d'acquisition des immeubles	17 682 631,80
Commission de souscription	24 982 354,56
Valeur de reconstitution*	**277 581 717,36**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**224,71**

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

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

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	150 231	12,20 %
Parts retirées avec contrepartie	20 919	1,70 %
Parts cédées de gré à gré	509	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	8 201	0,70 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2021	-	-

En 2021, le volume de souscriptions enregistré atteint 34,2 millions d'euros, en nette augmentation par rapport à 2020.

Compte tenu des retraits de 20 919 parts représentant 4,2 millions d'euros, les nouvelles ressources disponibles, à hauteur de 30 millions d'euros, ont permis de financer les investissements décrits ci-après.

Au 31 décembre, la capitalisation de LF Opportunité Immo totalise 247 millions d'euros.

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

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* EN DIRECT
34

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* VIA SCI
6

SURFACE EN EXPLOITATION
168 551 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
7 460 m²

* Détenus au 31/12/2021.

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



Logistique et locaux d'activité
83,79 %

Bureaux
16,21 %

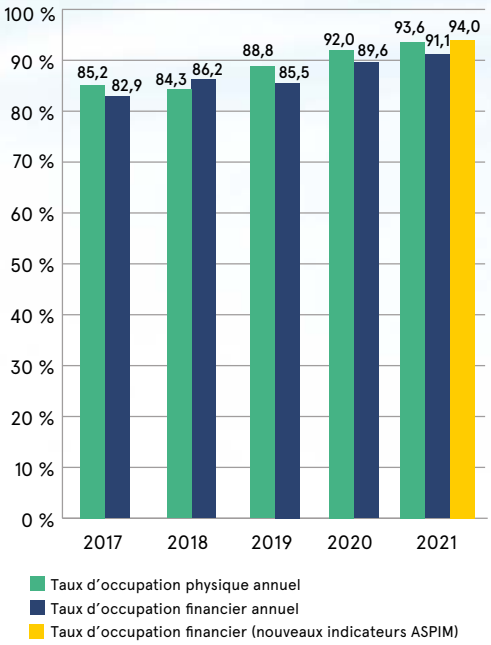


Île-de-France
56,92 %

Régions
43,08 %

TAUX D'OCCUPATION

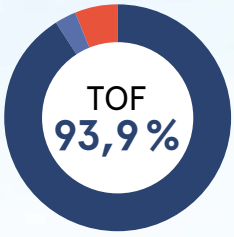
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2021
(Nouvelle règle ASPIM)



Locaux occupés
91,1 %

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
2,8 %

Locaux vacants en restructuration
0,0 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
6,1 %

CONCENTRATION LOCATIVE

162
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

40 %
des loyers

5
principaux locataires

16,9 %
des loyers



GROUPE TSF
5,9 %

TORDJMAN
3,8 %

TRANSPORTS JAMMET
2,7 %

S.A. COFELY GDF SUEZ ENERGIE SERVICES
2,3 %

DIRECCTE
2,2 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
5,9 ans

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERMES DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Rue des Fillettes SAINT-DENIS (93)	11,8
ZAC de la Tuilerie CHELLES (77)	8,9
Parc d'activités du Tertre – Bât C CARQUEFOU (44)	8,3
Croissy Beaubourg Bât A et B CROISSY-BEAUBOURG (77)	8,1
Parc d'activités du Tertre – Bât B CARQUEFOU (44)	8,1

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

En 2021, LF Opportunité Immo a réalisé
4 investissements immobiliers pour un montant de

33,5 M€ HT AEM*

Ces acquisitions ont été réalisées en direct pour 3 d'entre elles et en indirect pour l'actif de la rue des Fillettes.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

77500 CHELLES
6, RUE DES NONETTES

Il s'agit de l'acquisition d'un actif d'activité situé à Chelles dans la ZAC de la Tuilerie. Le bâtiment a un ratio de 84 % activités et 16 % bureaux/laboratoires, il développe 3 119 m² de surface pour 51 places de stationnement. Situé à proximité immédiate de l'autoroute A104 et à 3 km de la future ligne 16 du grand Paris Express, l'actif est entièrement loué à « Brûleur AEM » via un bail de 9 ans fermes. Cet actif a été acquis pour 4,0 M€ AEM*.

Surface : **3 119 m²**
Investissement de la SCPI : **3 954 950 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **04/02/2021**

ACTIVITÉ



77090 COLLÉGIEN
ZAC DE LAMIRAULT, TRANCHE 3 – BÂTIMENT G

Il s'agit de l'acquisition du bâtiment G de la 3e 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. La tranche 3, composée de 4 bâtiments, développe une surface utile totale de 11 745 m² avec un ratio de 79 % d'activités et 21 % de bureaux. La livraison du bâtiment G, d'une surface de 3 203 m², est attendue en juillet 2022. Cet actif a été acquis pour 4,2 M€ AEM*.

Surface : **3 203 m²**
Investissement de la SCPI : **4 203 133 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **07/07/2021**

ACTIVITÉ BUREAUX



44470 CARQUEFOU
PARC DU TERTRE, TRANCHE 3 – BÂTIMENT A

Il s'agit de l'acquisition de la 3e tranche du parc d'activités du Tertre, situé au Nord Est de Nantes, aux portes du périphérique et de la voie expresse vers Rennes, Angers, Paris. Le parc d'activités comprend 3 bâtiments d'une surface totale de 9 661 m², offrant un ratio de 72 % d'activités et 28 % de bureaux. Le parc dispose de 172 places de parking. La tranche 3, livrable en juillet 2022, est composée du bâtiment A d'une surface de 2 602 m² et de 62 places de stationnement. Cet actif a été acquis pour 2,7 M€ AEM*.

Surface : **2 602 m²**
Investissement de la SCPI : **2 707 250 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **22/07/2021**

ACTIVITÉ BUREAUX



[1] Quote-part détenue par la SCPI.
* AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

INVESTISSEMENTS EN INDIRECT EN FRANCE

93210 SAINT-DENIS
9, RUE DES FILLETTES

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble mixte de bureaux et d'activité de 7 285 m². Proche du métro ligne 12, l'immeuble bénéficie d'une excellente visibilité en angle. Cette opération s'inscrit dans le cadre du Projet Grand Paris, avec l'arrivée à 250 m de l'actif de la future station « Campus Condorcet » de la ligne de Tram 8 à l'horizon 2023. L'immeuble comporte deux ailes reliées, l'une dédiée à de l'activité et du bureau, l'autre à du stockage, deux cours avec des accès camion de plain-pied ainsi qu'un parking intérieur de 40 places et une terrasse de 180 m² au dernier niveau. L'actif est entièrement loué dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes au groupe TSF. Cet actif a été acquis pour 22,6 M€ AEM* et financé à hauteur de 49 % par un crédit hypothécaire.

ACTIVITÉ **BUREAUX**



Surface : **7 285 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **23 481 255 €**
Au 31/12/2021, la SCPI LF Opportunité Immo détient **100 %** de la SCI Bureaux Régions
Signature : **30/11/2021**

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2021

Néant

GESTION LOCATIVE

Mouvements locatifs de l'exercice :

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

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Location	Parc des Scientifiques Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 179	3 383	*3 383* *100 %*	01/2021 01/2021 02/2021 04/2021 09/2021	639 m² BPW France : bail commercial 3/6/9 ans, 1 282 m² AIR France : nouveau bail 3/6/9 ans (maintien), 279 m² CHALLENGE : bail commercial 3/6/9 ans, 535 m² IMP360 : bail commercial 4/10 ans, 648 m² DUTAKOTEK : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Parc d'activités du Tertre – Bât B 1, rue du Tertre 44470 CARQUEFOU	ACT	4 026	3 256	*3 256* *100 %*	01/2021 03/2021 03/2021 04/2021 12/2021	474 m² TECH WAY : bail commercial 3/6/9 ans, 1 558 m² MURFY : bail commercial 3/6/9 ans, 305 m² ARKOLIA ENERGIES : bail commercial 3/6/9 ans, 615 m² ELWAVE : bail commercial 3/6/9 ans, 304 m² ESIRIS ASO : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	3, allée du 1er Mai Bât. A et B 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ACT	5 311	2 688	*2 688* *100 %*	02/2021 04/2021 04/2021 05/2021 07/2021 09/2021	398 m² FLASH BOISSONS : bail commercial 3/6/9 ans, 749 m² SOTRADEC : bail commercial 9/10 ans 371 m² RECYCLAGE ECOCITOYEN LABEL SOLIDAIRE : bail commercial 3/6/9 ans, 398 m² PARIS EST PARE BRISE : bail commercial 4/10 ans, 398 m² SOSAVE: bail commercial 6/9/10 ans, 374 m² MEL DISPATCH : bail commercial 3/6/9 ans.
Maintien nouvellement Location	Parc de l'Espace 47 bis, rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	2 871	*2 871* *100 %*	01/2021 07/2021 11/2021 11/2021 11/2021	456 m² GALERIE THADEUS : report du départ au 31/12/2022, 475 m² ATALIAN PROPRETE IDF : renouvellement 3/6/9 ans, 787 m² TWIZZA : bail commercial 3/6/9 ans, 706 m² YJ MODE : bail commercial 3/6/9 ans, 447 m² DEMENAGEMENT LEFEBVRE : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Espace Garonne Tranche 3 – Bât E Avenue Marcel Paul 33270 FLOIRAC	ACT	2 490	2 490	*2 490* *100 %*	03/2021	AUTO PIECES OCCITANES : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	1, rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	ACT	5 026	2 450	*2 450* *100 %*	08/2021	ARCELORMITTAL CONSTRUCTION France : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Technoparc de Lamirault T2 8 à 14, rue de Lamirault (Bât D à G) 77090 COLLÉGIEN	ACT	4 710	1 660	*1 660* *100 %*	01/2021 02/2021	549 m² TOWERLINK France : bail commercial 9/12 ans, 1 111 m² APESUD : bail commercial 6/9/10 ans.
Renouvellement	Urban Valley 16, chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 299	2 400	*1 200* *50 %*	12/2021	BATIMENT ET INDUSTRIE MANTAIS : avenant de renouvellement 3/6/9 ans.

* Quote-Part de la SCPI.

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2021

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
1, rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	ACT	5 026	2 450	2 450 *100 %*	12/2020	LOCAFRAIS
Parc de l'Espace 47 bis, rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	1 493	1 493 *100 %*	10/2021	LOCATRA
Le Couloud Tranche 1 10A, avenue du 11 novembre 1918 69200 VÉNISSIEUX	ACT	2 564	1 282	1 282 *100 %*	01/2021 09/2021	256 m² PRO ELEC 1 026 m² LIME
Zac des Ramassiers 3, allée Aristide Maillol – 31770 COLOMIERS	ACT	10 173	1 405	1 405 *100 %*	12/2020	MASER ENGINEERING (MASER)
8, avenue Christian Doppler – 77700 SERRIS	ACT	2 604	865	865 *100 %*	04/2021	FEERIE CAKE
Parc des Scientifiques Rue du Noyer – 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 179	648	648 *100 %*	08/2021	TBI TRANS BUSINESS INTERNATIONAL
Le Lazaro 191, rue de Menin – 59520 MARQUETTE-LES-LILLE	ACT	5 113	497	497 *100 %*	05/2021	ARCOTEX – Liquidation

* Quote-Part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2021, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 7 460 m² (13 843 m² fin 2020) et se répartissent comme suit :

Paris	0 m²	0 %
Île-de-France	4 617 m²	62 %
Régions	2 843 m²	38 %
Europe	0 m²	0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2021 un loyer potentiel de 0,68 millions d'euros par an.

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

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) (%)	Commentaires
Urban Valley Bât B 5, rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	3 538	2 530	2 530 *100 %*	Sous Garantie Locative => 12/2022 (24 mois). Reste 5 lots à louer. Plusieurs prospects.
Urban Valley 1, rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	4 100	1 223	1 223 *100 %*	Bail signé avec PPG (1 lot) effet 12/2021. Reste 3 lots à louer.
8, avenue Christian Doppler 77000 SERRIS	ACT	2 604	865	865 *100 %*	Lot repris par SILKA – effet 01/2022.
Zac des Ramassiers 3, allée Aristide Maillol 31770 COLOMIERS	ACT	10 173	891	891 *100 %*	Signature en cours sur la totalité – effet 01/2022.
Parc d'activités du Tertre – Bât B 1, rue du Tertre 44470 CARQUEFOU	ACT	4 026	775	775 *100 %*	Fin de la garantie locative en 08/2021. Lot de 775 m² loués à IDK – effet 01/2022.

* Quote-Part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2021 au 29/06/2022) portent sur 6 995 m², soit 4,15 % de la surface en exploitation (168 551 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
Parc des Scientifiques Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 179	1 531	1 531 *100 %*	02/2022	DACHSER départ au 04/02/2022. La relocation de la totalité est en cours de négociation.
21, rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	ACT	7 222	1 686	1 686 *100 %*	03/2022	LOCAFRAIS départ au 17/03/2022. Signature d'un avenant d'extension avec KUMULUS déjà sur l'immeuble qui prendra cette surface en 03/2022.
8, avenue Christian Doppler 77000 SERRIS	ACT	2 604	1 052	1 052 *100 %*	12/2021	SILKA au 31/12/2021. Résiliation amiable pour un nouveau bail sur une surface plus étendue.
Everland Bât. A1 et A2 1, rue Marcel Dassault – 69740 GENAS	ACT	2 473	747	747 *100 %*	04/2022 04/2022	461 m² ANAF France au 14/04/2022. 286 m² ATSV au 24/04/2022.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Oxygène Bât A 13, rue Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	BUR	2 728	847	847 *100 %*	03/2022	LACROIX ELECTRONICS SOLUTIONS au 31/03/2022
Business Plaza Bât 3 et 4 159, rue Thor – 34000 MONTPELLIER	BUR	3 535	366	366 *100 %*	01/2022	GENERALIE VIE au 31/01/2022. Nouveau bail signé sur une surface réduite (228 m²).

* Quote-Part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 136 946,15 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 721 702,00 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 584 755,85 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 304 856,32 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci- dessous reprennent :

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

2021	En euros
Travaux réalisés	153 140,75
Provisions pour travaux au 31 décembre	228 726,03

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Cabestan – Boulevard de Sarrebrouck	NANTES	Aménagement du hall et mise en place de signalétique	32 150,00
ZAC des Bois de Rochefort - Allée du 7e Art	CORMEILLES-EN-PARISIS	Travaux d'aménagements	9 963,15
Rue des Noyers	ROISSY-EN-FRANCE	Travaux de divisions électriques	6 535,46

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Allée Aristide Maillol	COLOMIERS	Rénovation de la signalétique et marquage d'un parking	11 169,00

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Opportunité Immo s'établit au 31 décembre 2021 à 249 159 947 euros hors droits dont 200 025 000 euros d'actifs détenus en direct et 49 134 947 euros d'actifs détenus au travers d'une SCI. À périmètre constant, la valeur progresse de 3,49 % par rapport à l'exercice précédent.

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

Au 31 décembre 2021, la surface du patrimoine de LF Opportunité Immo (VEFA inclus) est de 177 140 m².

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



Bureaux
9,89 %

Logistique et locaux d'activité
90,11 %

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



Île-de-France
55,45 %

Régions
44,55 %

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

	Bureaux	Logistique et locaux d'activités	Total en €	Total en %
Paris				
Île-de-France		141 829 976,24	141 829 976,84	56,92 %
Régions	40 384 970,48	66 945 000,00	107 329 970,48	43,08 %
Total €	**40 384 970,48**	**208 774 976,24**	**249 159 947,32**	
Total 2020	*39 409 939,39*	*172 830 000,00*	*212 239 939,39*	
Total %	**16,21 %**	**83,79 %**		**100,00 %**

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

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2021 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	76,25
Dettes et engagements	15,51 %	39,42
– Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 7,97 ans)	8,66 %	22,00
– Dont emprunts court terme	3,93 %	10,00
– Dont opérations immobilières en VEFA	2,92 %	7,42

GARANTIES

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

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

LEVIER AIFM

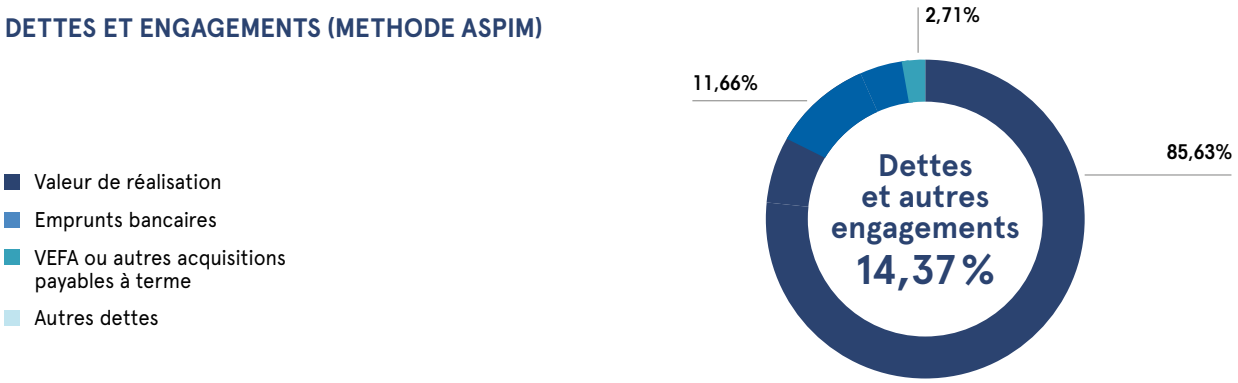
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 109 % de la valeur des actifs.

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

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DECEMBRE 2021

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

DETTES ET ENGAGEMENTS (METHODE ASPIM)



CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est précisé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons que la note d'information de la SCPI LF Opportunité Immo a été mise à jour de la réglementation « Taxonomie » avec effet au 1er janvier 2022.

MODIFICATION DU PRIX DE LA PART DE LA SCPI

Suite à l'augmentation des valeurs d'expertises de près de 3 % à fin 2021, liées notamment à la hausse du taux d'occupation physique consécutive aux livraisons et à la commercialisation de plusieurs parcs d'activités jusque-là en développement, la société de gestion a décidé d'augmenter le prix de souscription de la part de la SCPI LF Opportunité Immo à effet au 1er mars 2022. Ainsi, depuis cette date, ce dernier s'élève à 203 euros contre 200 euros précédemment, soit une augmentation de 1,50 %.

CRISE SANITAIRE COVID 19

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



5/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

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

Risque de marché immobilier.

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

Risque de liquidité.

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

Risque lié au crédit.

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

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

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

Risque lié à l'effet de levier.

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

Risque de gestion discrétionnaire.

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

Risque de durabilité.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

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

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

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

Le Fonds utilise la trajectoire de décarbonnation 1,5° du CRREM alignée avec l'objectif des Accords de Paris.

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

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

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 7,7 KgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 19 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2021, le fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale du Fonds correspond à la moyenne des émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs pondérée par leur surface.

Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs du fonds peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données). Les incertitudes inhérentes au calcul de la performance environnementale résultent des différents niveaux de fiabilité des données.

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

Indicateurs des Principales Incidences Négatives

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

1. Exposition aux énergies fossiles

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

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

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 47%.

3. Consommation d'énergie

En 2021, la performance énergétique en énergie primaire moyenne du fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives est de 147 kWhEP/m²/an.

4. Emissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, la performance environnementale moyenne du fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privative est de 7,7 kgeqCO2/m²/an

5. Production de déchets en phase d'exploitation

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

6. Pollution des sols

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

7. Conservation de la biodiversité

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

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesure directe (facture/compteur)	100 % des partie communes 100 % des parties privatives	0 %	16%
Donnée recalculée (extrapolation)	100 % des parties communes Minimum de 33 % des parties privatives	30 %	23%
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50 %	33%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80 %	28 %

Prise en compte des Principales Incidences Négatives

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

1. Exposition aux énergie fossiles

Le fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

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

Les actifs inefficaces sur le plan énergétiques sont ceux dont le DPE énergie est inférieur ou égal à C, soit ceux qui ont une consommation énergétique supérieure à 111 kwhEP/m²/an[1]. La part des actifs inefficaces sur le plan énergétique de 92 % du Fonds est à comparer à celle qui peut être déduite du Baromètre 2020 de la Performance énergétique et environnementale de L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui estime que 94,8 % des bureaux en France peuvent être qualifiés d'inefficaces sur le plan énergétique.

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

3. Consommation d'énergie

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

4. Emissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, la performance environnementale moyenne des actifs de bureaux en France reportée par l'OID dans son Baromètre 2020 de la Performance énergétique et environnementale des bâtiments est de 16 kgeqCO2/m²/an.

En 2021, la performance environnementale moyenne des actifs logistiques en France reportée par l'OID dans son Baromètre 2020 de la Performance énergétique et environnementale des bâtiments est de 22 kgeqCO2/m²/an.

La performance du Fonds inférieure de 52% à la moyenne établie par l'OID pour un fonds similaire illustre le travail de sélection des actifs déployé par le fonds en phase d'acquisition.

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

5. Production de déchets en phase d'exploitation

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

6. Pollution des sols

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

7. Conservation de la biodiversité

La Société de Gestion s'est engagée à recourir à un mode de gestion durable de l'ensemble des espaces verts de son parc grâce à la mise en place progressive d'une charte de gestion durable des espaces verts pour l'ensemble des actifs.

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

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

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DU FONDS (ACTIFS DONT LA VALEUR REPRÉSENTE PLUS DE 4% DE LA VALEUR TOTALE DU FONDS)

Nom de l'actif	Secteur	Typologie d'actif	Poids de l'actif dans le fonds (% pondéré par la valeur)	Pays
Rue des Fillettes (Saint-Denis)	Actif Immobilier	ACTIVITES	8,7%	France
Parc des Scientifiques (Roissy-En-France)	Actif Immobilier	ACTIVITES	5,4 %	France
Le Cabestan (Nantes)	Actif Immobilier	BUREAUX	5,2 %	France
Parc de l'Espace (Le Bourget)	Actif Immobilier	ACTIVITES	4,8 %	France
Rue Henri Gautier (Bobigny)	Actif Immobilier	ACTIVITES	4,1 %	France



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

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

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

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

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

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

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

Fin 2021, 100% des consommations d'énergie liées aux parties communes et 48% des consommations d'énergie liées aux parties privatives des actifs remontaient automatiquement sur la plateforme informatique de Deepki. Cette plateforme est accessible aux asset managers, aux property managers travaillant quotidiennement sur l'actif permettant une gestion plus optimisée des consommations d'énergie.

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

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

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

ALIGNEMENT AVEC TAXONOMIE

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

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

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

IMPACT FINANCIER DES RISQUES DE DURABILITÉ

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

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

RISQUE DE TRANSITION

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

Année	Taxe Carbone €/T CO2 Scénario climatique 2°C	Taxe Carbone €/T CO2 Scénario climatique 1,5°C
2022	19,4 €	39,6 €
2025	48,4 €	98,9 €
2030	134,4 €	193,2 €
2035	219,3 €	287,4 €
2040	303,4 €	381,7 €
2045	303,4 €	487,1 €
2050	388,3 €	621,7 €

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



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

Année	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 1,5°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 1,5°	Impact financier sur le résultat net comptable Scénario climatique 1,5°	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 2°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 2°	Impact financier sur le résultat net comptable Scénario climatique 2°
2021	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2022	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2023	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2024	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2025	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2026	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2027	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2028	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2029	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2030	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2031	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2032	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2033	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2034	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2035	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2036	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2037	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2038	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2039	-	-	**0%**	-	-	**0%**
2040	42 505	16 234	**0,1%**	-	-	**0%**
2041	142 666	57 480	**0,5%**	-	-	**0%**
2042	241 235	102 248	**0,9%**	-	-	**0%**
2043	336 749	149 789	**1,3%**	-	-	**0%**
2044	427 772	199 241	**1,7%**	-	-	**0%**
2045	512 724	249 553	**2,1%**	-	-	**0%**
2046	589 990	303 113	**2,6%**	-	-	**0%**
2047	658 619	356 181	**3,0%**	-	-	**0%**
2048	717 884	407 64	**3,5%**	-	-	**0%**
2049	767 263	456 429	**3,9%**	-	-	**0%**
2050	806 452	501 548	**4,3%**	-	-	**0%**

Si l'on retient le scénario climatique 2°, l'impact financier du risque de transition serait nul jusqu'en 2050 en raison de la bonne performance environnementale du Fonds.

Si l'on retient le scénario climatique 1,5°, l'impact financier du risque de transition serait nul jusqu'en 2040 et augmenterait rapidement à partir de 2045.

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

RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES

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

Le risque physique nécessite dès lors une estimation de l'exposition, de la vulnérabilité et de l'endommagement de chaque actif détenu face aux aléas climatiques. Ces estimations sont obtenues via Bat'Adapt, un outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

	% des actifs présentant une vulnérabilité forte aux aléas climatiques
Vague de chaleur	8%
Sécheresse et Retrait & Gonflement des sols	1%
Inondation	5%
Submersions marines	0%

Deux catégories de risques physiques sont étudiées :

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

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

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

Risques de responsabilité liés au changement climatique

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

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

	Sécheresses / RGA	Inondations	Submersions marines	Surconsommation énergétique liées aux vagues de chaleur	Usure des équipements de climatisation liée aux vagues de chaleur	IMPACT FINANCIER SUR LA VALORISATION DES ACTIFS
Cumulatif jusqu'en 2030	-0,38%	0,00%	-0,06%	-0,05%	-0 ,02%	**-0,51%**
Cumulatif jusqu'en 2050	-0,89%	0,00%	-0,12%	-0,12%	-0,07%	**-1,21%**

7/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre[2]
2017	122 913 000,00	52 708 400,00	819 420	3 402	4 921 884,00	200,00
2018	135 012 450,00	16 132 600,00	900 083	3 610	1 678 050,00	200,00
2019	148 870 050,00	18 477 600,00	992 467	3 771	1 875 978,00	200,00
2020	162 761 550,00	18 522 000,00	1 085 077	3 900	2 153 682,00	200,00
2021	185 296 200,00	30 046 200,00	1 235 308	4 313	3 080 700,00	200,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1er janvier *(euros)*	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Distribution versée au titre de l'année *(euros)*[1]	9,60	9,30	10,08	9,03	10,41
dont distribution de report à nouveau (en %)	*9,58*		*1,09*		
dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché *(en %)*[2]	4,80 %	4,65 %	5,04 %	4,52 %	5,21 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé *(euros)*					
Taux de distribution (méthode Aspim) *(en %)*[3]					5,21 %
Report à nouveau cumulé par part *(euros)* [4]	0,02	0,18	0,08	0,97	1,20

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

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2017	9 896	1,78 %	1 mois	--	592,10
2018	12 562	1,53 %	1 mois	-	600,01
2019	11 837	1,32 %	1 mois	-	1 029,16
2020	27 039	2,72 %	1 mois	-	488,72
2021	20 919	1,93 %	1 mois	-	771,39

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	9,30	84,47	9,94	80,93	12,38	96,61	12,52	96,97	13,52	98,18
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,47	4,29	0,74	6,04	0,43	3,37	0,36	2,79	0,19	1,36
Produits divers	1,24	11,24	1,60	13,02	0,00	0,02	0,03	0,24	0,06	0,46
Total des revenus	**11,01**	**100,00**	**12,28**	**100,00**	**12,81**	**100,00**	**12,91**	**100,00**	**13,77**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,17	10,67	1,17	9,55	1,38	10,80	1,39	10,74	1,43	10,39
Autres frais de gestion*	0,23	2,12	0,34	2,76	0,20	1,56	0,20	1,55	0,21	1,49
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,12	1,12	0,24	1,97	0,16	1,28	0,04	0,33	0,08	0,55
Charges immobilières non récupérées	0,75	6,79	0,77	6,31	1,09	8,49	0,69	5,34	0,76	5,49
Sous total – charges externes	**2,28**	**20,70**	**2,53**	**20,59**	**2,83**	**22,13**	**2,32**	**17,95**	**2,47**	**17,93**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,01	0,08	0,02	0,15	0,02	0,14	0,03	0,23	0,03	0,19
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens			0,17	1,41	(0,05)	(0,39)	0,06	0,44	0,07	0,50
- dotation nette aux autres provisions**	0,04	0,34	0,06	0,45	0,04	0,30	0,52	4,03	0,53	3,86
Sous total – charges internes	**0,05**	**0,43**	**0,25**	**2,02**	**0,01**	**0,05**	**0,61**	**4,71**	**0,63**	**4,55**
Total des charges	**2,33**	**21,13**	**2,78**	**22,61**	**2,84**	**22,18**	**2,92**	**22,66**	**3,10**	**22,48**
Résultat	**8,68**	**78,87**	**9,50**	**77,39**	**9,97**	**77,82**	**9,98**	**77,34**	**10,68**	**77,52**
Variation du report à nouveau	(0,92)	(8,36)	0,20	1,63	(0,11)	(0,86)	0,95	7,36	0,27	1,96
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	9,60	87,20	9,30	75,73	10,08	78,69	9,03	69,95	10,41	75,56
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	9,43	85,66	9,02	73,45	9,95	77,67	8,93	69,18	10,26	74,51

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	217 015 400,00	30 046 200,00	247 061 600,00
Plus et moins-values sur cessions	(86 371,50)		(86 371,50)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(25 186 131,79)	(3 403 238,28)	(28 589 370,07)
Achats d'immeubles	(175 441 403,87)	(6 859 232,58)	(182 300 636,45)
Achats de parts de sociétés immobilières	(23 626 410,84)	(23 488 215,48)	(47 114 626,32)
Sommes restant à investir	**(7 324 918,00)**	**(3 704 486,34)**	**(11 029 404,34)**

* Depuis l'origine de la société.

7/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

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

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

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

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2021 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	13 437 459
Autres charges déductibles	3 344 494
Intérêts d'emprunts	
Revenu net	10 092 965
Soit par part pleine jouissance	9,17
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	Néant

Revenu financier	En euros
Revenu	163 230
Soit par part pleine jouissance	0,15
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,10

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	11 745 695,36
Réintégration	247 026,80
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	11 992 722,23

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	11 745 695,36
Réintégration	247 026,87
Déduction	
Résultat fiscal	11 992 722,16

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2022 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
170,06	170,06

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2021.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		826 312,70						826 312,70
Fournisseurs d'immobilisations							805 174,51	805 174,51
Total à payer		**826 312,70**					**805 174,51**	**1 631 487,21**
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		1 168 828,52						1 168 828,52*
Fournisseurs d'immobilisations							6 025 707,91	6 025 707,91**
Total à payer		**1 168 828,52**					**6 025 707,91**	**7 194 536,43**

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

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification de la note d'information de votre SCPI :

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ D'ACQUÉRIR DES IMMEUBLES À VOCATION LOGISTIQUE ET DES ENTREPÔTS DE MESSAGERIE ET REDÉFINITION DU CRITÈRE D'APPARTENANCE DE L'UNION EUROPÉENNE

Le portefeuille immobilier de LF Opportunité Immo se compose principalement de parcs et locaux d'activité mais aussi de bureaux essentiellement destinés aux PME/PMI. Afin de diversifier le patrimoine de votre SCPI, nous vous proposons d'introduire la possibilité d'acquérir des immeubles à vocation logistique et des entrepôts de messagerie.

L'engouement pour ce secteur d'activité s'est largement confirmé au cours de la pandémie, avec l'accent mis sur l'importance stratégique de la chaîne d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance du e-commerce.

Avec cette ouverture aux locaux à vocation logistique et aux entrepôts de messagerie, la SCPI pourra bénéficier de nouvelles opportunités d'investissement et ainsi augmenter son rendement.

La SCPI LF Opportunité Immo qui est aujourd'hui une SCPI de type « Classique » deviendrait donc une SCPI de type « Logistique et locaux d'activités » conformément à la nouvelle classification économique des SCPI.

Par ailleurs et toujours dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous vous avons proposé en 2014, l'élargissement à titre accessoire de la politique d'investissement de votre SCPI hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux Etats de l'Union Européenne.

Cet élargissement qui a reçu une très large approbation de l'assemblée générale, intégrait donc initialement la possibilité d'investir au Royaume-Uni.

Suite au Brexit, la politique d'investissement de votre SCPI ne lui permet plus d'investir dans ce pays qui demeure le marché le plus profond et le plus liquide en Europe.

En conséquence, nous vous proposons également de modifier la rédaction de la politique d'investissement afin de réintégrer le Royaume-Uni aux pays cibles éligibles de votre SCPI.

Ainsi, si vous acceptez ces propositions, la politique d'investissement mentionnée au point 3 situé dans la partie « Introduction » de la note d'information serait rédigée comme suit :

« 3. Objectif et politique d'investissement de la SCPI

La SCPI LF Opportunité Immo, SCPI de type « logistique et locaux d'activités », vise à se constituer un patrimoine de biens immobiliers, détenus directement ou indirectement, composé d'actifs à destination de logistique, de locaux d'activités, d'entrepôts, d'entrepôts de messagerie, de locaux industriels et de locaux techniques pour au minimum 70 % et de bureaux et de commerces ne dépassant pas 30 % de la valeur vénale du patrimoine, reposant principalement sur les besoins immobiliers des entreprises de type Petites et Moyennes, ou d'entités locales d'entreprises de taille plus importante situés en France et accessoirement dans des Etats qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union européenne.

Elle recherchera par conséquent des locaux répondant à ces critères, fonctionnels et modulables, offrant une réponse adaptée et moderne aux PME et PMI.

Dans cet objectif, la SCPI privilégiera les investissements dans les ensembles immobiliers dédiés aux activités des PME et PMI, qu'elle cherchera, si possible, à acquérir dans l'intégralité de leurs locaux, permettant ainsi d'envisager une gestion d'ensemble et une animation dynamique des sites de nature à favoriser une fidélisation des locataires. Ces ensembles, sélectionnés en raison de leur emplacement stratégique à proximité des infrastructures de communication dans les zones urbaines et périurbaines des grandes régions économiques, telles, notamment, l'Île-de-France, la région Rhône-Alpes ou la région Lilloise, pourront être existants, récents, neufs ou en l'état futur d'achèvement avec une livraison progressive des locaux. Outre les acquisitions dans ces ensembles, le patrimoine immobilier de LF Opportunité Immo pourra également comprendre des actifs sélectionnés à Paris, en région parisienne, dans les grandes métropoles de province et accessoirement dans des Etats qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union européenne.

Il est rappelé que l'élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux Etats de l'Union européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 12 juin 2014 et que le maintien des Etats qui ont appartenu à l'Union européenne a été confirmé en date du 16 juin 2022.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI sera recherchée au travers de la diversité des entreprises locataires et de la diversité de leurs secteurs d'activité.

Les investissements cibles seront acquis en état, productifs de revenus potentiels immédiats, ou dans le cadre de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), productifs de revenus à compter de leur mise en location.

(...) »

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

La société de gestion

9/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s associé(e)s,

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

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la société de gestion, qui nous a régulièrement communiqué les informations nécessaires, et du commissaire aux comptes.

Notre conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice 2021 afin d'examiner les comptes de la période écoulée (visés par le commissaire aux comptes), le marché des parts, les projets d'investissements et la situation du patrimoine.

Nous avons reçu sur ces points les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution, pour être en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent :

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Opportunité Immo pour l'année 2021 s'est élevée à 34 230 000 euros, dont 4 183 800 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 30 046 200 euros correspondant à la souscription de 150 231 parts nouvelles.

Le capital social effectif, qui s'élevait à 162 761 550,00 euros en début d'année, est ainsi porté à 185 296 200,00 euros au 31 décembre 2021, divisé en 1 235 308 parts sociales réparties entre 4 313 associés. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représente 247 061 600,00 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les acquisitions envisagées, portant à notre connaissance les éléments permettant leur concrétisation en fonction des spécificités propres à votre SCPI. Ainsi, au cours de l'année 2021, la SCPI a réalisé 4 investissements pour un montant total immobilier acte en mains de 33 502 593,00 euros se ventilant comme suit :

- un montant de 10 865 333,00 euros acte en main correspondant à 3 acquisitions réalisées en direct ;
- un montant de 22 637 260,00 euros acte en main correspondant à 1 acquisition réalisée via une SCI, financée par la participation de votre SCPI à une augmentation de capital et la mise en place d'un emprunt par la SCI.

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

S'agissant des arbitrages, aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Au niveau locatif, la surface en exploitation, au 31 décembre 2021, s'élève à 168 551 m². Malgré un contexte économique toujours plus difficile, les taux d'occupation financier et physique s'élèvent respectivement à 93,9% (méthode Aspim) et à 93,6 % au 31 décembre 2021.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a indiqué réfléchir à élargir le sourcing des actifs susceptibles de rejoindre le patrimoine de la SCPI LF Opportunité Immo en ouvrant la politique d'investissement actuelle à l'Allemagne et en développant la part de logistique du « dernier kilomètre ». Notre conseil adhère à cette orientation, qui permettra de poursuivre la dynamique de croissance de votre SCPI.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2021, à 244 235 245,92 euros, dont 200 025 000,00 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 44 210 245,92 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres de SCI.

Déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part poursuit sa progression puisqu'elle s'établit à 224,71 euros contre 218,05 euros en 2020.

Il en résulte une hausse du prix de la part dont le conseil de surveillance se réjouit. Ainsi donc depuis le 1er mars 2022, le prix de souscription de la SCPI LF Opportunité Immo s'élève à 203 euros contre 200 euros précédemment, soit une augmentation de 1,50 %.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 8 mars 2022, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2021 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les principaux chiffres des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

Le neuvième exercice social de la SCPI se solde par un résultat net comptable de 11 745 695,36 euros, soit 10,68 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2021 s'est élevée à 10,41 euros par part en jouissance, soit un taux de distribution de 5,21 %.

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

Notre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement la modification de la note d'information proposée, qui a été débattue au sein de notre conseil de surveillance.

En effet, la société de gestion propose d'introduire la possibilité d'acquérir des immeubles à vocation logistique et des entrepôts de messagerie et de redéfinir le critère d'appartenance à l'Union européenne.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous vous invitons tous à participer à l'assemblée générale ou à voter par voie électronique ou par correspondance.

Pour le conseil de surveillance de LF Opportunité Immo,

Damien VANHOUTTE, Président.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2021 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 185 296 200,00 euros et un bénéfice net de 11 745 695,36 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 11 745 695,36 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 194 942,22 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 12 940 637,58 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 11 458 474,20 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 1 482 163,38 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

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

- valeur comptable : 219 868 021,81 euros, soit 177,99 euros par part
- valeur de réalisation : 234 916 730,99 euros, soit 190,17 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 277 581 717,36 euros, soit 224,71 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

L'assemblée générale prend acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2021.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

11/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification de la politique d'investissement de la SCPI – Modification corrélative de la note d'information

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, autorise la modification de la politique d'investissement afin d'introduire la possibilité d'acquérir des immeubles à vocation logistique et des entrepôts de messagerie et de redéfinir le critère d'appartenance de l'Union européenne.

En conséquence, la politique d'investissement mentionnée au point 3 situé dans la partie « Introduction » de la note d'information sera dorénavant rédigée comme suit :

« 3. Objectif et politique d'investissement de la SCPI

La SCPI LF Opportunité Immo, SCPI de type « logistique et locaux d'activités », vise à se constituer un patrimoine de biens immobiliers, détenus directement ou indirectement, composé d'actifs à destination de logistique, de locaux d'activités, d'entrepôts, d'entrepôts de messagerie, de locaux industriels et de locaux techniques pour au minimum 70 % et de bureaux et de commerces ne dépassant pas 30 % de la valeur vénale du patrimoine, reposant principalement sur les besoins immobiliers des entreprises de type Petites et Moyennes, ou d'entités locales d'entreprises de taille plus importante situés en France et accessoirement dans des Etats qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union européenne.

Elle recherchera par conséquent des locaux répondant à ces critères, fonctionnels et modulables, offrant une réponse adaptée et moderne aux PME et PMI.

Dans cet objectif, la SCPI privilégiera les investissements dans les ensembles immobiliers dédiés aux activités des PME et PMI, qu'elle cherchera, si possible, à acquérir dans l'intégralité de leurs locaux, permettant ainsi d'envisager une gestion d'ensemble et une animation dynamique des sites de nature à favoriser une fidélisation des locataires. Ces ensembles, sélectionnés en raison de leur emplacement stratégique à proximité des infrastructures de communication dans les zones urbaines et périurbaines des grandes régions économiques, telles, notamment, l'Île-de-France, la région Rhône-Alpes ou la région Lilloise, pourront être existants, récents, neufs ou en l'état futur d'achèvement avec une livraison progressive des locaux. Outre les acquisitions dans ces ensembles, le patrimoine immobilier de LF Opportunité Immo pourra également comprendre des actifs sélectionnés à Paris, en région parisienne, dans les grandes métropoles de province et accessoirement dans des Etats qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union européenne.

Il est rappelé que l'élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux Etats de l'Union européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 12 juin 2014 et que le maintien des Etats qui ont appartenu à l'Union européenne a été confirmé en date du 16 juin 2022.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI sera recherchée au travers de la diversité des entreprises locataires et de la diversité de leurs secteurs d'activité.

Les investissements cibles seront acquis en état, productifs de revenus potentiels immédiats, ou dans le cadre de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), productifs de revenus à compter de leur mise en location.

[...] »

Le reste de l'article reste inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



12/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**182 300 636,45**	**200 025 000,00**	**175 441 403,87**	**185 055 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	180 330 767,30	197 855 000,00	169 523 212,82	179 525 000,00
Immobilisations en cours	1 969 869,15	2 170 000,00	5 918 191,05	5 530 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(228 726,03)**		**(152 966,03)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(228 726,03)		(152 966,03)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**47 114 626,32**	**44 210 245,92**	**23 626 410,84**	**21 424 333,80**
Immobilisations financières contrôlées	47 114 626,32	44 210 245,92	23 626 410,84	21 424 333,80
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**229 186 536,74**	**244 235 245,92**	**198 914 848,68**	**206 479 333,80**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passif d'exploitation	**5 796,67**	**5 796,67**	**5 060,76**	**5 060,76**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	5 796,67	5 796,67	5 060,76	5 060,76
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**4 202 918,94**	**4 202 918,94**	**5 098 694,21**	**5 098 694,21**
Locataires et comptes rattachés	3 351 689,92	3 351 689,92	2 756 035,45	2 756 035,45
Provisions pour dépréciation des créances	(1 304 856,32)	(1 304 856,32)	(720 100,47)	(720 100,47)
Autres créances	2 156 085,34	2 156 085,34	3 062 759,23	3 062 759,23
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**8 793 730,96**	**8 793 730,96**	**6 538 302,62**	**6 538 302,62**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 793 730,96	8 793 730,96	6 538 302,62	6 538 302,62
Total III (Actifs d'exploitation)	**13 002 446,57**	**13 002 446,57**	**11 642 057,59**	**11 642 057,59**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(22 320 961,50)**	**(22 320 961,50)**	**(17 766 142,33)**	**(17 766 142,33)**
Dettes financières	(13 124 987,44)	(13 124 987,44)	(3 218 674,23)	(3 218 674,23)
Dettes d'exploitation	(2 051 785,59)	(2 051 785,59)	(2 325 735,24)	(2 325 735,24)
Dettes diverses	(7 144 188,47)	(7 144 188,47)	(12 221 732,86)	(12 221 732,86)
Total IV (passifs d'exploitation)	**(22 320 961,50)**	**(22 320 961,50)**	**(17 766 142,33)**	**(17 766 142,33)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance			1 350,92	1 350,92
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)			**1 350,92**	**1 350,92**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**219 868 021,81**		**192 792 114,86**	
Valeur estimée du patrimoine		**234 916 730,99**		**200 356 599,98**

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

Capitaux propres comptables – Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital	**162 761 550,00**		**22 534 650,00**	**185 296 200,00**
Capital souscrit	162 761 550,00		22 534 650,00	185 296 200,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**29 067 718,21**		**4 108 311,72**	**33 176 029,93**
Prime d'émission	54 253 850,00		7 511 550,00	61 765 400,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(25 186 131,79)		(3 403 238,28)	(28 589 370,07)
Ecarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(86 371,50)**			**(86 371,50)**
Réserves				
Report à nouveau	**85 328,80**	**963 889,35**	**145 724,07**	**1 194 942,22**
Résultat de l'exercice	**963 889,35**	**(963 889,35)**	**287 221,16**	**287 221,16**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	10 047 930,03	(10 047 930,03)	11 745 695,36	11 745 695,36
Acomptes sur distribution	(9 054 262,82)	9 054 262,82	(11 436 769,68)	(11 436 769,68)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(29 777,86)	29 777,86	(21 704,52)	(21 704,52)
Total général	**192 792 114,86**	**0,00**	**27 075 906,95**	**219 868 021,81**

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

12/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers	12 849 636,93	11 265 775,42
Charges facturées	3 250 557,86	3 012 528,02
Produits des participations contrôlées	2 025 807,82	1 332 003,42
Produits annexes	66 058,90	
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**18 192 061,51**	**15 610 306,86**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 250 557,86	3 012 528,02
Travaux de gros entretiens		8 482,76
Charges d'entretien du patrimoine locatif	83 900,14	42 230,68
Dotations aux provisions pour gros entretiens	102 760,00	70 966,03
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	983 028,34	680 789,55
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	**4 420 246,34**	**3 814 997,04**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**13 771 815,17**	**11 795 309,82**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	553 356,21	302 207,52
Reprises de provisions d'exploitation	27 000,00	13 482,76
Transfert de charges d'exploitation	3 231 656,21	2 143 432,65
Reprises de provisions pour créances douteuses	136 946,15	71 772,73
Total I : Produits d'exploitation	**3 948 958,57**	**2 530 895,66**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 574 649,51	1 395 447,64
Charges d'exploitation de la société	40 113,79	48 105,41
Diverses charges d'exploitation	3 209 093,48	2 251 433,11
Dotations aux amortissements d'exploitation	581 761,40	331 826,34
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	721 702,00	595 929,76
Total II : Charges d'exploitation	**6 127 320,18**	**4 622 742,26**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I – II)	**(2 178 361,61)**	**(2 091 846,60)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	206 383,37	362 954,88
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**206 383,37**	**362 954,88**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	57 617,45	49 150,86
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**57 617,45**	**49 150,86**
Résultat financier C = (I – II)	**148 765,92**	**313 804,02**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	3 480,45	30 666,54
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**3 480,45**	**30 666,54**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	4,57	3,75
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**4,57**	**3,75**
Résultat exceptionnel D = (I – II)	**3 475,88**	**30 662,79**
Résultat net (A+B+C+D)	**11 745 695,36**	**10 047 930,03**

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

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

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

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

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

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

Valeur vénale au 31 décembre 2021 des immeubles locatifs : 249 159 947,32 euros.

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

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la provision pour gros entretiens s'élève à 228 726,03 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	11 288 070,29	12 850 000,00	11 255 920,29	12 225 000,00
Logistique et locaux d'activités	169 042 697,01	185 005 000,00	158 267 292,53	167 300 000,00
Total	**180 330 767,30**	**197 855 000,00**	**169 523 212,82**	**179 525 000,00**
Immobilisations en cours				
Logistique et locaux d'activités	1 969 869,15	2 170 000,00	5 918 191,05	5 530 000,00
Total	**1 969 869,15**	**2 170 000,00**	**5 918 191,05**	**5 530 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**47 114 626,32**	**44 210 245,92**	**23 626 410,84**	**21 424 333,80**
Total général	**229 415 262,77**	**244 235 245,92**	**199 067 814,71**	**206 479 333,80**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2020		**175 441 403,87**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2020		**169 523 212,82**
Acquisitions		**10 766 719,06**
MITRY-MORY – 2-4 ,Rue Gay Lussac	131 359,48	
FLOIRAC – 5, avenue Jean Alfonséa	132 671,06	
FLOIRAC – Avenue Marcel Paul	2 575 200,00	
CARQUEFOU -1, rue Du Tertre	4 285 763,00	
CONFLANS-SAINTE-HONORINE – 5, rue De L'Hautil	97 800,52	
CHELLES – 6, rue Des Nonettes	3 543 925,00	
Acquisitions de travaux immobilisés		**48 648,61**
Sorties de climatisations (renouvellements)		
Autres variations		
Agencements, Aménagements, Installations 2021		**20 592,00**
Agencements, Aménagements et Installations en cours	20 592,00	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2021		**(28 405,19)**
Dotations de l'exercice	(28 405,19)	
Reprises de l'exercice		
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2021		**180 330 767,30**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2020		**5 918 191,05**
Acquisitions de VEFA		**1 969 869,15**
COLLÉGIEN – 8, rue De Lamirault (Bât D)	210 156,65	
CARQUEFOU – Rue Du Tertre Bat.A	1 759 712,50	
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(5 918 191,05)**
FLOIRAC – Avenue Marcel Paul	(2 340 325,00)	
CARQUEFOU – 1, rue Du Tertre	(3 577 866,05)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2021		**1 969 869,15**
Immobilisation locatives au 31/12/2021		**182 300 636,45**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2020		**23 626 410,84**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020		**23 626 410,84**
Acquisitions		**23 481 215,48**
SAINT-DENIS – Rue des fillettes	23 481 215,48	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021		**47 114 626,32**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2021		**47 114 626,32**

Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020		**5 060,76**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020		**5 060,76**
Fonds de roulement versés aux syndics	735,91	
Fonds de roulements restitués par les syndics		
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021		**5 796,67**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021		**5 796,67**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
SCI BUREAUX REGION 1	932 741	38 013 133,62	44 210 293,32	9 327 410,00	841 065,92	99,99 %	47 114 626,32
Total							**47 114 626,32**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros)	Compte à compte 2021* (euros)	Dotation 2021 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	73 244,45		28 405,19	101 649,64

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2020 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2021 (euros)	Compte à compte 2021 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		553 356,21		(553 356,21)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues (euros)	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)
Pour gros entretiens	152 966,03	102 760,00	27 000,00		228 726,03
Pour créances douteuses	720 100,47	721 702,00	136 946,15		1 304 856,32
Total	**873 066,50**	**824 462,00**	**163 946,15**		**1 533 582,35**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	**10 047 930,03**
Report à nouveau 2020	85 328,80
Total distribuable	**10 133 258,83**
Distribution 2020	**9 084 040,68**
Reconstitution du report à nouveau *	145 724,07
Report à nouveau après affectation du résultat	**1 194 942,22**

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	153 989,07
Locataires et comptes rattachés	29 953,11
Autres dettes d'exploitation	746 237,56
Intérêts courus à payer	11 630,33
Total	**941 810,07**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	238 031,27
Autres créances d'exploitation	277 305,41
Intérêts courus à recevoir	42 904,66
Total	**558 241,34**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 090 198,87
Locataires : factures à établir	238 031,27
Locataires : créances douteuses	2 023 459,78
Total	**3 351 689,92**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	12 500,00

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	4,57
Total	**4,57**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	1 000,00
Article 700	2 250,00
Apurements comptes locataires	200,00
Rompus	30,45
Total	**3 480,45**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	290 000,00
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	-
Nantissements de parts sociales	-
Hypothèques	-

Dettes promoteurs hors bilan	
Rue de Lamirault – Bâtiment D – COLLÉGIEN	252 188,00
Rue du Tertre - Bâtiment B - CARQUEFOU	2 111 655,00

PROMESSE D'ACHAT D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
Rue de Lamirault – Bâtiment F et G – COLLÉGIEN	Activités	22/12/2017	5 043 759,60

14/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Logistique et locaux d'activités							
ZAC des Ramassiers 3, allée Aristide Maillol – 31770 COLOMIERS	17/12/2015	100,00 %	10 172,99	9 247 709,52	9 731,07	9 257 440,59	9 260 453,76
Espace Garonne Tranche 3 Bât. E Avenue Marcel Paul – 33270 FLOIRAC	14/11/2019	100,00 %	2 489,64	2 575 200,00		2 575 200,00	
Espace Garonne Tranche 2 5, avenue Jean Alfonséa – 33270 FLOIRAC	23/08/2018	100,00 %	3 356,42	4 441 058,56		4 441 058,56	4 308 387,50
Espace Garonne Tranche 1 5, avenue Jean Alfonséa – 33270 FLOIRAC	12/12/2016	100,00 %	3 553,14	4 564 900,59		4 564 900,59	4 564 900,59
ZI du Buclay 38540 HEYRIEUX	06/02/2015	100,00 %	3 042,20	4 944 550,00		4 944 550,00	4 944 550,00
Parc d'activités du Tertre – Bât. C 1, rue du Tertre – 44470 CARQUEFOU	22/02/2019	100,00 %	2 757,40	3 080 001,00		3 080 001,00	3 080 001,00
Parc d'activités du Tertre – Bât. B 1, rue du Tertre – 44470 CARQUEFOU	12/12/2019	100,00 %	4 026,40	4 285 763,00		4 285 763,00	
Le Lazaro – 191, rue de Menin 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	09/09/2016	100,00 %	5 113,20	6 801 215,00		6 801 215,00	6 801 215,00
Parc des Bosquets 100, rue d'Ennevelin – 59710 AVELIN	06/11/2014	100,00 %	4 163,93	3 400 000,00		3 400 000,00	3 400 000,00
Parc de la Grive 16, rue de Lombardie – 69150 DÉCINES-CHARPIEU	17/12/2015	100,00 %	5 720,30	5 800 000,00		5 800 000,00	5 800 000,00
Le Couloud Tranche 1 – 10A, avenue du 11 Novembre 1918 – 69200 VÉNISSIEUX	24/02/2017	100,00 %	2 564,20	2 991 579,00	20 592,00	3 012 171,00	2 991 579,00
Everland Bât. A1 et A2 1, rue Marcel Dassault – 69740 GENAS	04/12/2017	100,00 %	2 473,40	2 890 528,96	4 468,85	2 894 997,81	2 896 197,81
21, rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	16/10/2015	100,00 %	7 222,00	6 938 721,73		6 938 721,73	6 938 721,73
Technoparc de Lamirault – Bât D, E, F et G 8-10, rue de Lamirault – 77090 COLLÉGIEN	22/12/2017	100,00 %	4 710,00	6 364 871,05		6 364 871,05	6 364 871,05
Technoparc de Lamirault – Bât. A et B 2 et 4, rue de Lamirault – 77090 COLLÉGIEN	08/07/2016	100,00 %	3 605,90	4 983 785,63		4 983 785,63	4 983 785,63
Technoparc de Lamirault – Bât. C 6, rue de Lamirault – 77090 COLLÉGIEN	06/02/2015	100,00 %	905,00	1 309 540,00		1 309 540,00	1 309 540,00
Croissy Beaubourg – Bât. A et B 3, allée du 1er Mai – 77183 CROISSY-BEAUBOURG	28/11/2017	100,00 %	5 310,70	6 466 200,00		6 466 200,00	6 466 200,00
2-4, rue Gay Lussac – Bât.C 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 971,80	3 255 325,00		3 255 325,00	3 123 965,52
2-4, rue Gay Lussac – Bât. B 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 800,00	3 166 328,22		3 166 328,22	3 166 328,22
2-4, rue Gay Lussac – Bât. A 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 915,00	3 833 353,50		3 833 353,50	3 833 353,50
ZAC de la Tuilerie 6, rue des Nonettes – 77500 CHELLES	04/02/2021	100,00 %	3 119,00	3 543 925,00		3 543 925,00	
8, avenue Christian Doppler 77700 SERRIS	07/07/2015	100,00 %	2 603,53	2 802 000,00		2 802 000,00	2 802 000,00
Urban Valley – Bât. B – 5, rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	18/12/2019	100,00 %	3 538,00	4 800 636,52		4 800 636,52	4 702 836,00
Urban Valley – Bât. A – 5, rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	27/12/2017	100,00 %	4 100,00	6 228 615,00		6 228 615,00	6 228 615,00
1, rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	28/05/2015	100,00 %	5 026,17	4 300 000,00		4 300 000,00	4 300 000,00
Urban Valley – Bât. B 6, route de la Bonde – 91300 MASSY	20/11/2017	100,00 %	2 873,00	4 303 597,00		4 303 597,00	4 303 597,00

14/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Logistique et locaux d'activités (suite)							
Urban Valley – Bât. A 6, route de la Bonde – 91300 MASSY	17/10/2016	100,00 %	2 895,00	4 223 464,44		4 223 464,44	4 223 464,44
103, rue Henri Gautier 93000 BOBIGNY	05/10/2017	100,00 %	5 178,80	9 670 000,00		9 670 000,00	9 670 000,00
Parc de l'Espace 47 bis, rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	11/01/2013	100,00 %	9 109,65	8 622 960,00		8 622 960,00	8 622 960,00
Le Méga 2 112, quai de Bezon – 95100 ARGENTEUIL	08/06/2015	100,00 %	2 612,70	2 967 634,00	9 010,80	2 976 644,80	2 985 655,60
10, avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	05/09/2014	100,00 %	3 780,05	3 600 000,00		3 600 000,00	3 600 000,00
My Valley – 6, allée du 7e Art 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	04/08/2017	100,00 %	3 152,50	4 411 929,00		4 411 929,00	4 401 965,85
Urban Valley – 16, chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	09/12/2015	100,00 %	12 299,00	8 815 661,50	32 295,08	8 847 956,58	8 857 956,58
Parc des Scientifiques Rue du Noyer – 95700 ROISSY-EN-FRANCE	25/10/2013	100,00 %	10 179,00	9 321 535,46	14 010,53	9 335 545,99	9 334 191,75
Total logistique et locaux d'activités			**144 190,52**	**168 952 588,68**	**90 108,33**	**169 042 697,01**	**158 267 292,53**
Bureaux							
Le Cabestan 82, boulevard de Sarrebrück – 44000 NANTES	03/07/2017	100,00 %	4 257,38	11 288 070,29		11 288 070,29	11 255 920,29
Total bureaux			**4 257,38**	**11 288 070,29**		**11 288 070,29**	**11 255 920,29**
Immobilisations en cours							
Parc d'activités du Tertre – Bât. A 1, rue du Tertre – 44470 CARQUEFOU	22/07/2021	100,00 %	2 601,90	1 759 712,50		1 759 712,50	3 577 866,05
Technoparc de Lamirault – Bât D, E, F et G 8-10, rue de Lamirault – 77090 COLLÉGIEN	22/12/2017	100,00 %	4 710,00	210 156,65		210 156,65	
Espace Garonne Tranche 3 – Bât. E Avenue Marcel Paul – 33270 FLOIRAC	14/11/2019	100,00 %					2 340 325,00
Total immobilisations en cours			**7 311,90**	**1 969 869,15**		**1 969 869,15**	**5 918 191,05**
Total général			**155 759,80**	**182 210 528,12**	**90 108,33**	**182 300 636,45**	**175 441 403,87**

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

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

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

SCI	Quote-part détenue
SCI BUREAUX RÉGION 1	99,99 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Logistique et locaux d'activités							
Rue des Fillettes 36, rue de la Montjoie – 93200 SAINT-DENIS	30/11/2021	100,00 %	7 285,00	22 525 554,43		22 525 554,43	
Bureaux							
Avenue de La Gardette 33310 LORMONT	09/02/2017	100,00 %	2 442,00	3 992 476,16		3 992 476,16	4 120 596,16
Business Plaza 159, rue Thor – 34000 MONTPELLIER	09/02/2017	100,00 %	3 697,50	5 936 023,59		5 936 023,59	6 129 627,59
Oxygène Bât A 13, rue Chappe – 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	09/02/2017	100,00 %	2 728,26	5 009 910,95		5 009 910,95	5 174 745,95
Le Newton 50, boulevard Albert Einstein – 44000 NANTES	09/02/2017	100,00 %	2 052,50	3 848 175,36		3 848 175,36	3 979 031,36
Green Park 5, chemin de La Chatterie 44800 SAINT-HERBLAIN	09/02/2017	100,00 %	1 898,00	3 410 369,55		3 410 369,55	3 524 727,55
Total SCI BUREAUX REGIONS 1			**20 103,26**	**44 722 510,04**	**0,00**	**44 722 510,04**	**22 928 728,61**

15/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier LF OPPORTUNITE IMMO

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LF OPPORTUNITE IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

15/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris-La Défense, le 20 mai 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

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

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

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2021 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI	34 140,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux • 10 à 15 % HT du montant de la relocation	75 313,72
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations	-

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 18 DES STATUTS, LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS EST HABILITÉE À RECEVOIR LES RÉMUNÉRATIONS SUIVANTES

1) Commission de gestion

Elle correspond à un montant de 12 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2021 s'élève à 1 574 649,51 € HT.

2) Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 9 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 3 080 700,00 € HT au titre de l'exercice 2021.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

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

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

Mai 2022 - G00099 - Crédit photo : @ Michel Blossier