

RAPPORT ANNUEL 2022

SCPI
LF OPPORTUNITÉ IMMO

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

LF OPPORTUNITÉ IMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 21 juin 2023









NOUVEAUTÉ

Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales.

Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne. Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Pour avoir accès à ces vidéos connectez-vous sur www.scpi-2023.la-francaise.com à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans votre email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022 8

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 20

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 22

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 24

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 28

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 30

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

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

11/ COMPTES ANNUELS 38

12/ ANNEXE 41

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 47

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 49

15/ ANNEXE RTS SFDR 53

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'activité en France s'est révélée plus résistante que prévu en 2022 dans un contexte difficile marqué par une forte inflation. En 2022, le Produit intérieur brut (PIB) a surtout bénéficié du rebond d'activité enregistré sur la seconde partie de 2021 en sortie de crise sanitaire; la croissance trimestrielle ayant ensuite été nettement moins dynamique. En effet, le PIB progresse de 0,1 % au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent, après +0,5 % au deuxième trimestre et +0,2 % au troisième trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2022, la croissance atteint ainsi 2,6 %.

Les différentes composantes de l'activité affichent des évolutions contrastées avec une consommation des ménages qui cale et un investissement des entreprises toujours solide.

Du côté des entreprises, l'investissement, déjà très dynamique au troisième trimestre, a affiché une nouvelle hausse de 1,2 % au quatrième trimestre. Autre facteur de soutien, le commerce extérieur a eu un impact positif sur la croissance avec des exportations diminuant moins vite que les importations.

La consommation des ménages, elle, a tiré nettement l'activité vers le bas, avec un repli de 0,9 % au quatrième trimestre. Cette baisse de la consommation est d'autant plus forte dans les secteurs les plus touchés par l'inflation. Ainsi, la consommation alimentaire recule une nouvelle fois, tout comme la consommation d'énergie du fait d'une conjonction de facteurs : grève dans les raffineries, efforts de sobriété énergétique et températures relativement douces en fin d'année.

Si l'inflation en France est restée en 2022 plus mesurée que dans le reste de l'Europe (+5,3 % en moyenne en 2022, +8,4 % dans la zone euro), grâce au mix énergétique nucléaire, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle a commencé à refluer légèrement dès le début 2023.

Le ralentissement de la croissance déjà observé en fin d'année 2022 devrait se confirmer au premier trimestre 2023 et pourrait se traduire par un léger recul du PIB en début d'année 2023. Au second semestre 2023, la demande intérieure accélérerait légèrement, aidée notamment par le freinage attendu de l'inflation, mais la croissance resterait inférieure à son potentiel.

Au quatrième trimestre 2022, l'emploi salarié privé est resté globalement stable en France après sept trimestres consécutifs de nette hausse. Au total, 305 000 emplois ont été créés en 2022, ce qui correspond à une hausse de 1,5 % sur un an. Fin 2022, le taux de chômage s'élevait à 7,2 % en France, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008, si l'on excepte la baisse ponctuelle en « trompe l'oeil » du deuxième trimestre 2020 pendant le premier confinement.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au deuxième semestre 2022, portant le taux de dépôt à 2,0 %. Elle pourrait ajouter 100 points de base supplémentaires au premier semestre 2023, en fonction de l'évolution de l'inflation et des économies des pays de l'Union européenne. Dans ce contexte les taux souverains ont affiché des hausses record, avec une croissance de 290 points de base en 2022 pour l'OAT 10 ans. Ce dernier affichait un taux de 3 % en fin d'année 2022, contre 2,6 % pour le Bund allemand et 3,7 % au Royaume-Uni.

Source : INSEE, Crédit Agricole, BNP Paribas.

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Avec 29,3 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France, le marché de l'investissement a globalement bien résisté à une année 2022 complexe. Toutefois, l'année a été scindée en deux, avec un point de bascule au troisième trimestre entre la concrétisation des transactions initiées avant le mouvement de hausse des taux longs et celles initiées après, dans un environnement financier mouvant. En effet, après avoir progressé lors de chacun des trois premiers trimestres de 2022, l'activité a significativement ralenti au quatrième trimestre, alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique. Seuls 5,7 milliards d'euros ont ainsi été investis en France au quatrième trimestre, soit une baisse de 57 % par rapport à la même période en 2021.

Avec 14 milliards d'euros investis en 2022, le segment des bureaux représente 54 % des volumes investis sur le marché français contre deux tiers habituellement. Le marché a été affecté par le faible dynamisme de l'Île-de-France traditionnellement animé par les grandes transactions. Toutefois, la solidité du marché parisien tranche avec la baisse d'activité constatée en périphérie. Le marché des régions, lui, a mieux résisté et affiche une progression de 13 % sur un an. Sur l'ensemble de 2022, les volumes d'investissement en régions s'élèvent à un peu plus de 3 milliards d'euros. Si quelques villes moyennes jouissent d'une attractivité accrue, les volumes ont avant tout été portés par la signature d'opérations d'envergure dans les plus grandes métropoles. En 2023, les perspectives restent positives pour les marchés tertiaires régionaux : plus stables, moins exposés au télétravail et aux soubresauts de l'activité mondiale, leur offre reste généralement limitée. Ils profitent en outre des stratégies de diversification géographique d'acteurs français ou étrangers.

5,5 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2022, soit une hausse de 15 % par rapport à la moyenne décennale. Si 2021 avait été marquée par le retour des investisseurs sur cette classe d'actifs, la demande restait concentrée sur les pieds d'immeuble, les retail parks et les surfaces alimentaires. En 2022, l'attrait du commerce se confirme et s'étend à l'ensemble des typologies d'actifs de commerce. Les volumes d'investissement dans les retail parks ont atteint un niveau record en 2022, avec 1,5 milliard d'euros investis soit une hausse de 78 % par rapport à la moyenne décennale. Cette performance illustre la maturité des investisseurs face à cette classe d'actifs, qui conjugue attractivité des rendements pour des investisseurs chahutés par la nouvelle donne financière, attractivité des coûts d'occupation pour des enseignes accélérant la rationalisation de leur immobilier afin de préserver leur rentabilité, et attractivité des prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

Avec 6,5 milliards d'euros investis, le segment industriel (activité et logistique) totalise 25 % des volumes d'investissement d'immobilier tertiaire en France. La légère baisse de performance d'une année sur l'autre (-5 %) est à relativiser, compte tenu de l'année exceptionnelle qu'avait été 2021. Les investisseurs restent notamment attirés par le potentiel de réversion des loyers alimenté par le manque d'offres dans les bassins de consommation les mieux établis.

En 2023, les investisseurs devraient chercher à accroitre la résilience de leur patrimoine en diversifiant leurs portefeuilles. Ce rééquilibrage devrait favoriser les actifs alternatifs (notamment santé et résidentiel) dont les performances reposent sur des tendances structurelles long-terme décorrélées des cycles économiques.

En 2022, la hausse des taux obligataires a poussé à la hausse les taux de rendement immobilier. Pour autant, le marché n'a pas connu une décompression généralisée significative des taux mais plutôt des ajustements différenciés selon la qualité des actifs, leur taille, leur occupation locative et leur nature. L'attentisme prévaut chez les investisseurs, en attente d'une stabilisation des prévisions d'inflation et d'une plus grande lisibilité de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne à moyen terme. Fin décembre 2022, les taux de rendement prime pour les actifs bureaux s'établissaient à 3,25 % quand ceux des actifs logistiques s'établissaient à 4 % et ceux des pieds d'immeuble des commerces de centre-ville à 3,4 %.

Source : CBRE, MBE Conseil, Knight Frank.

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

L'année 2022 s'est terminée de façon dynamique sur le marché locatif de bureaux francilien avec plus de 600 000 m² de bureaux commercialisés au cours du quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'élève à 2 108 300 m², affichant une hausse de 10 % par rapport à 2021. L'activité transactionnelle s'inscrit en hausse sur l'ensemble des segments de surface mais c'est sur les plus grandes transactions (supérieures à 5 000 m²) que la hausse est la plus significative.

L'intérêt des utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées s'est maintenu tout au long de l'année. Ainsi, elles concentrent 40 % de la demande placée dans la région du Grand Paris mais seulement 30 % dans Paris Intra-Muros, en raison du manque d'offres neuves ou restructurées dans la ville centre. Le désir de centralité des utilisateurs reste un marqueur fort du marché accentuant les contrastes entre secteurs géographiques ; les entreprises compensant les coûts plus élevés des localisations centrales par la réduction des surfaces prises à bail. Ainsi, la demande placée dans les secteurs les plus périphériques, avec une plus faible accessibilité, est toujours en retrait par rapport à sa moyenne long terme, alors que les localisations centrales affichent des volumes en hausse.

Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance n'a cessé de croître tout au long de l'année pour atteindre 7,2 % en moyenne en Île-de-France au quatrième trimestre 2022. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens. Le marché locatif de bureaux est aujourd'hui un marché à deux vitesses entre d'un côté les localisations centrales qui combinent demande élevée et vacance faible, et de l'autre les périphéries qui peinent à retrouver des niveaux de demande satisfaisants alors que leur offre continue à croître.

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

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

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

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Demande placée	2 108 000 m²	1 916 000 m²	▲
Taux de vacance	**7,2 %**	**6,8 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**867 €/m²/an**	**805 €/m²/an**	▲

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Volume d'investissement France	29,3 Mds €	28,4 Mds €	▲
Bureau	14,4 Mds €	16,3 Mds €	▼
Commerce	5,5 Mds €	3,2 Mds €	▲
Logistique	6,2 Mds €	6,7 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Bureau Paris	3,25 %	2,60 %	▲
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,40 %	3,05 %	▲
Retail parks	5,10 %	5,50 %	▼
Logistique	4,00 %	3,40 %	▲

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

BUREAUX EN RÉGIONS

L'activité des métropoles régionales n'a pas faibli en 2022. Le besoin de changement post-Covid et le souhait des grands utilisateurs de réorienter leur stratégie immobilière vers des actifs plus vertueux, flexibles et économes ont porté l'activité transactionnelle. Ainsi, avec près de 1,1 million de m² commercialisés dans les six principaux marchés, la demande placée en régions affiche une hausse de 14,5 % sur un an, à un niveau 17 % supérieur à la moyenne décennale. Au-delà de la diversité et de la stabilité du tissu économique local, moins sensible à la conjoncture internationale, cette performance est marquée par le retour des grandes transactions qui ont représenté plus de 50 % des surfaces commercialisées. À la faveur des précommercialisations et des clés en main en nette progression, la part des actifs neufs ou restructurés atteint 60 % des volumes signés.

La consommation de surfaces liée à cette dynamique induit une baisse sensible de l'offre immédiate, qui affiche un recul de 8 % sur un an malgré une légère hausse au quatrième trimestre. Fin décembre 2022, l'offre immédiatement disponible était inférieure à la demande placée observée en 2022. Toutefois, certaines métropoles ont vu leur offre augmenter suite à des livraisons conséquentes et des opérations d'aménagement d'envergure à l'image de l'OIN (Opération d'Intérêt Nationale) de Bordeaux Euratlantique. L'appétence des utilisateurs pour les actifs de dernière génération provoque un asséchement de l'offre neuve et peut impacter l'activité des métropoles régionales par manque d'offres adaptées. Les taux de vacance restent contenus, s'établissant à 3,4 % à Bordeaux, 4,5 % à Lyon et 5,7 % à Lille. Les localisations centrales, qui combinent une très bonne accessibilité et la présence des fonctions décisionnelles connaissent de fortes tensions à l'offre.

Dans ce contexte les valeurs prime connaissent des tensions haussières, notamment dans les localisations centrales. Les marchés les plus établis que sont Lyon, Marseille et Lille affichent des loyers supérieurs à 300 euros quand les autres métropoles régionales affichent des valeurs prime comprises entre 220 et 260 euros. Des pressions à la baisse des loyers faciaux sont observées sur les immeubles moins récents et/ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ou amenée à significativement progresser à court terme.

Source : JLL, CBRE.



LOGISTIQUE EN FRANCE

Après une année 2021 record, le marché locatif de la logistique en France a légèrement ralenti en 2022. Le marché a toutefois confirmé sa résilience avec près de 4 millions de m² commercialisés en 2022. La demande d'actifs logistiques, portée notamment par la croissance de l'e-commerce, était confortée par les nouvelles habitudes de consommation adoptées pendant la crise sanitaire. Cependant, l'impact de l'inflation sur la consommation des ménages pourrait venir freiner la demande de e-commerce, par nature plus volatile.

La volonté affichée de réindustrialisation et de relocalisation d'une partie de la production en France est un autre facteur de soutien de la demande d'entrepôts et de locaux d'activité, tout comme le développement de la logistique urbaine pour pouvoir livrer toujours plus vite et de manière plus respectueuse de l'environnement.

La recherche de nouvelles implantations se heurte à une réelle difficulté à trouver des locaux adéquats. Proche de 2,3 millions de m² fin 2021, l'offre immédiatement disponible à l'échelle de la France s'est résorbée de plus de 16 % sur un an, pour atteindre 1,9 million de m² à la fin du quatrième trimestre 2022, soit un taux de vacance moyen en France de 3,8 %. La pénurie d'offres et de fonciers impacte l'ensemble du territoire, au-delà même de la seule dorsale logistique. Sur les grands marchés traditionnels, les taux de vacance de la région du Grand Paris, de la région lyonnaise et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur sont au plus bas, à 2,7 %, 0,9 % et 1,2 % respectivement. Seuls les Hauts-de-France ont reconstitué une partie de leur stock.

Du côté de l'offre future, les lancements en blanc restent relativement stables par rapport à 2021, totalisant un peu moins d'1,1 million de m². Ce volume historiquement élevé reste toutefois inégalement réparti sur le territoire français et bien en-deçà des besoins sur les marchés sous-offreurs. Par ailleurs, les contraintes urbanistiques et environnementales croissantes, l'étalement des agglomérations sur les zones d'activités périphériques, la priorité réaffirmée au logement et la densification des zones urbaines apparaissent comme autant de freins à la production d'offres neuves. Le resserrement des conditions de financement et la remontée des taux associée à la forte hausse des coûts de construction intervenues au deuxième semestre 2022 devraient ralentir plus encore la production d'offres neuves.

Dans ce contexte de pénurie d'offres existantes et de difficultés croissantes à initier de nouveaux projets, le marché logistique connaît une hausse généralisée des loyers. Cette hausse devrait être significative dans les bassins de consommation les plus établis où la rareté du foncier est particulièrement prégnante, et plus modérée dans les marchés plus offreurs.

Source : Cushman, CBRE, BNP Paribas Real Estate.



INVESTISSEMENT EN EUROPE

Alors que les deux premiers trimestres de 2022 atteignaient des records, les troisième et quatrième trimestres ont vu les niveaux d'investissement chuter en réponse à la hausse significative des coûts de financement et du réajustement des prix qui en a découlé. Au total, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe, au cours de l'année 2022, ont atteint 245 milliards d'euros, en ligne avec la moyenne des dix dernières années, mais en baisse de 4 % par rapport à 2021. La phase prolongée de découverte des prix perturbe l'activité transactionnelle, particulièrement pour les classes d'actifs où les taux de rendement étaient les plus faibles. Ainsi, les segments de bureaux et de la logistique affichent des baisses de leur volume d'investissement respectives de -14 % et -7 % sur un an, quand les commerces et les actifs de diversification affichent des hausses de 23 % et 2 % respectivement.

La baisse du volume global d'investissement en Europe cache également des évolutions contrastées selon les pays : ainsi la baisse significative des deux principaux pays, l'Allemagne (-17 %) et le Royaume-Uni (-5 %), est partiellement compensée par un volume en légère hausse en France (+2 %) et des hausses plus marquées dans les plus petits pays tels que la Belgique (+115 %), l'Espagne (+35 %) ou l'Irlande (+20 %). Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France continuent toutefois à concentrer la majorité de la demande des investisseurs avec des volumes d'investissement respectifs de 58 milliards d'euros, 52 milliards d'euros et 29 milliards d'euros en 2022.

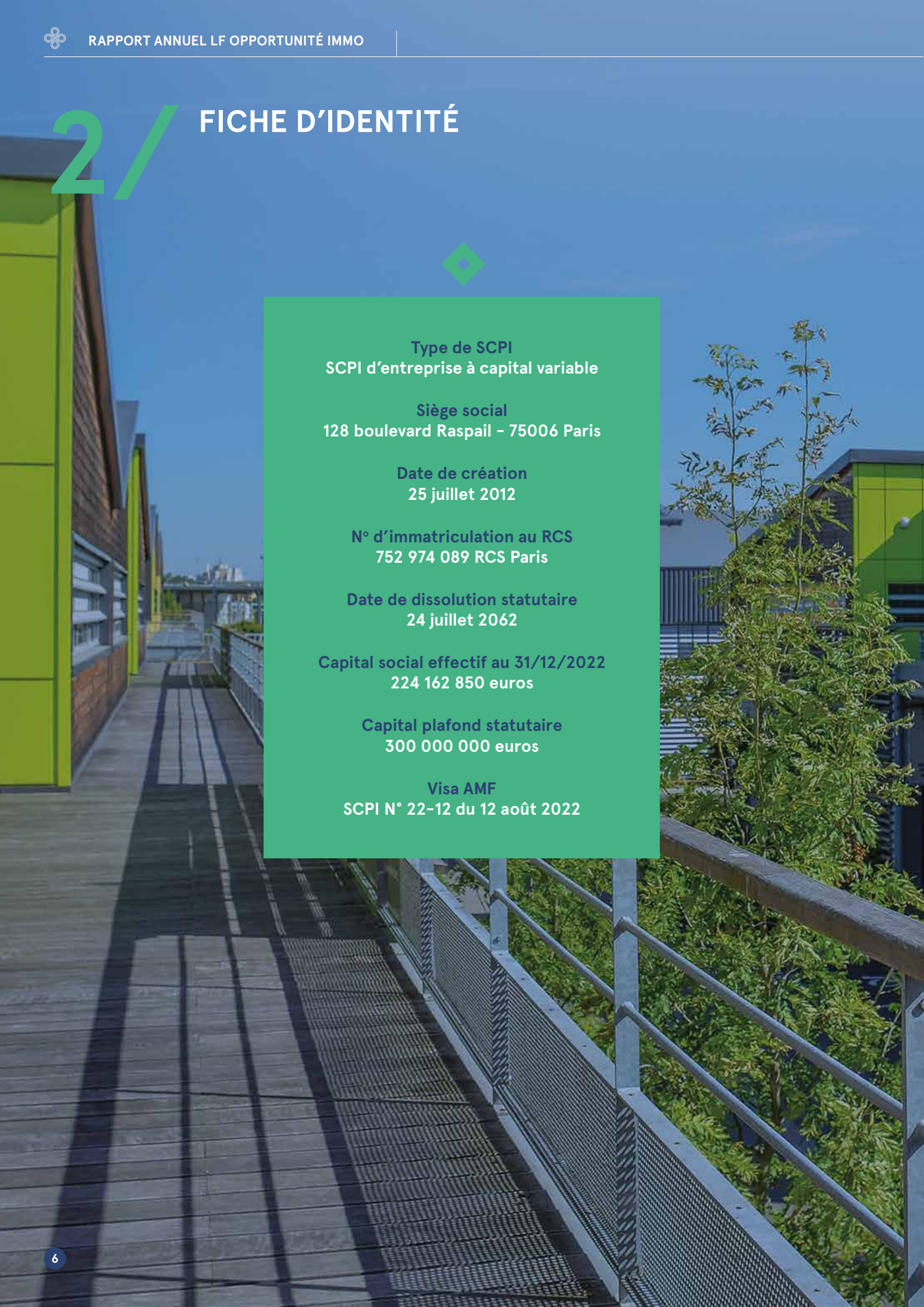
Alors que les deuxième et troisième trimestres 2022 avaient montré les premiers signes de décompression des taux, le quatrième trimestre confirme cette tendance qui s'est généralisée dans tous les marchés européens, poussée par de nouvelles hausses des taux obligataires et une hausse des coûts de financement. En Allemagne, par exemple, le coût des financements long terme des actifs de bonne qualité est passé de moins de 1,25 % en janvier 2022 à plus de 4 % fin décembre, son plus haut niveau depuis 2011. En conséquence les acteurs ayant recours à la dette ont été évincés du marché. Le mouvement d'ajustement des prix offre cependant, des opportunités aux investisseurs en fonds propres. L'année 2023 devrait voir des investisseurs se positionner sur des actifs secondaires afin de les repositionner en améliorant leurs caractéristiques techniques et/ou environnementales.

Fin décembre 2022, les taux de rendement prime bureaux allemands et français s'établissaient autour de 3,5 %, quand ceux d'Amsterdam ou Madrid atteignaient 4 %. La logistique a vu ses taux de rendement afficher les plus fortes décompressions, de l'ordre de 100 points de base, sur les douze derniers mois.

Source : CBRE, BNP Paribas Real Estate



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 31/12/2022
224 162 850 euros

Capital plafond statutaire
300 000 000 euros

Visa AMF
SCPI N° 22-12 du 12 août 2022

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
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Franck MEYER
David RENDALL
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance
Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de 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 la présente assemblée générale.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation
50 cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

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/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2022	COLLECTE BRUTE 2022	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
5,40 %	63,1 M€	29,5 M€	–

[1] 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.
[2] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

En 2022, votre SCPI a séduit de nombreux investisseurs en quête de diversification ; sa collecte nette a atteint 52,5 millions d'euros en hausse de 75 % par rapport à 2021. La SCPI a donc poursuivi ses investissements avec 2 acquisitions réalisées pour 29,5 millions d'euros, toujours centrées sur des parcs d'activités de nouvelle génération. Votre SCPI a réalisé son premier investissement en Europe (hors France) à Nüremberg en Allemagne : un immeuble mixte (logistique/bureau) situé à l'entrée du parc d'affaires Eurocom à Nüremberg Langwasser au sud-est du centre-ville. Des acquisitions initiées en fin d'année se sont concrétisées début 2023 et ont permis d'investir la totalité de la collecte.

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

L'année 2022 a été également marquée par la livraison et le remplissage de 2 actifs acquis en VEFA[3] et une nouvelle amélioration de la situation locative de votre SCPI avec 25 000 m² loués qui s'accompagne d'une nouvelle hausse de ses indicateurs immobiliers. La qualité et l'adéquation du patrimoine de LF Opportunité Immo avec les attentes des locataires permettent aux taux d'occupation d'approcher les 100 % :

- un taux d'occupation physique annuel à 97,0 % (vs. 93,6 % sur l'année 2021) ;
- un taux d'occupation financier annuel (méthode ASPIM) également à 97,0 % (vs. 94 % sur l'année 2021).

Les valeurs d'expertise ont également bien résisté puisqu'à périmètre constant, celles-ci affichent une hausse de 3,0 % par rapport à l'exercice précédent. Cette nouvelle revalorisation du portefeuille est le fruit de la politique d'investissement sélective conduite depuis la création de la SCPI. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 0,83 % par rapport à 2021 qui s'établit désormais à 191,74 euros par part.

Pour rappel la hausse des valeurs en 2021 s'était traduite par une augmentation du prix de part de votre SCPI de 1,50 % le 1er mars 2022 et un nouveau prix de souscription de 203 euros.

Les revenus distribués sur l'année 2022 de 10,80 euros par part avec deux acomptes en hausse au 3e et 4e trimestres à 2,73 euros par part ont permis d'assurer un taux moyen de distribution (méthode ASPIM) de 5,40 %. Les comptes prévisionnels 2023 pérennisent cette progression et tablent sur une stabilité des taux de distribution.

En 2023, LF Opportunité Immo poursuivra tout d'abord ses efforts pour maintenir ses taux d'occupation au niveau atteint en 2022. La société de gestion prévoit de poursuivre la diversification de son patrimoine avec un plan d'investissement ambitieux de 85 millions d'euros et l'acquisition de locaux d'activités en Europe et d'actifs « logistique du dernier kilomètre ». Enfin, la SCPI réalisera ses premiers arbitrages pour près de 10 millions d'euros qui permettront de dégager de la plus-value distribuable.

[3] VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement.

NOUVEAUTÉ

Vous pouvez également visionner la présentation, par les gérants, des résultats et faits marquants de votre SCPI en 2022 en vous connectant sur www.scpi-2023.la-francaise.com à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans l'email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	224 162 850 €
Nombre de parts	1 494 419
Capitalisation	303 367 057 €
Nombre d'associés	5 086

Prix de souscription par part au 1er janvier 2022	200,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2022(1)	203,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2022	1,50 %
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2022	184,73 €

(1) Prix de souscription depuis le 1er mars 2022.

	2022 (en euros)	2021 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	27 246 281,35	22 350 883,90
dont loyers	14 095 031,12	12 849 636,93
Total des charges	14 315 383,07	10 605 188,54
Résultat	12 930 898,28	11 745 695,36
Distribution	13 973 483,89	11 458 474,20
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	224 162 850,00	185 296 200,00
Total des capitaux propres	265 627 743,20	219 868 021,81
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	250 766 215,63	229 415 262,77

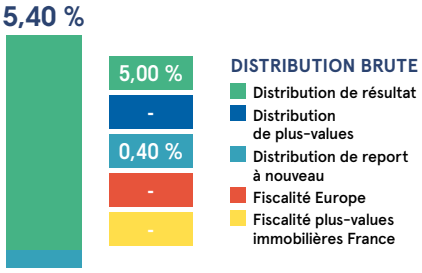
	Global 2022 (en euros)	Par part 2022 (en euros)
Autres informations		
Résultat	12 930 898,28	10,00(1)
Distribution	13 973 483,89	10,80(1)

(1) Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	289 209 867,87	193,53
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	271 487 034,15	181,67

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (EN EUROS PAR PART)

Distribution	
Distribution de l'exercice 2022(1) (A)	**10,80**
dont distribution de résultat	10,00
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	0,80
Fiscalité payée par le fonds (B)	**-**
Fiscalité Europe	-
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**10,80**



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

Taux de distribution	
Taux de distribution 2022(2) (C)	**5,40 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2021	190,17
Valeur de réalisation 2022	191,74
Variation valeur de réalisation (D)	**0,83 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**6,23 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,53 %
10 ans	4,69 %
15 ans	-

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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.

Valeur immobilisée des acquisitions	250 766 215,63
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	14 861 527,57
Valeur comptable	**265 627 743,20**
Valeur comptable ramenée à une part	**177,75**

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	271 487 034,15
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	15 051 874,09
Valeur de réalisation	**286 538 908,24**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**191,74**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	286 538 908,24
Frais d'acquisition des immeubles	19 628 512,57
Commission de souscription	30 280 294,37
Valeur de reconstitution(1)	**336 447 715,17**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**225,14**

(1) Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

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

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] EN DIRECT
37

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
7

SURFACE EN EXPLOITATION
194 474 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
4 803 m²

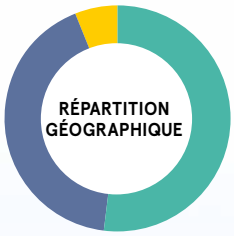
[1] Détenus au 31/12/2022.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2022



Logistique et locaux d'activité
82,29 %

Bureaux
17,71 %



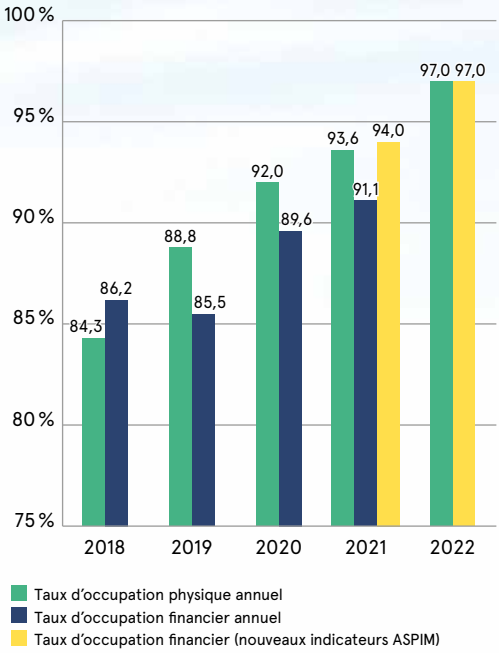
Île-de-France
52,15 %

Régions
42,00 %

Allemagne
5,85 %

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 2022



Locaux occupés
94,7 %

Locaux occupés sous franchise
2,3 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
3,0 %

CONCENTRATION LOCATIVE

205
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

37 %
des loyers

5
principaux locataires

15,8 %
des loyers



GROUPE TSF
5,4 %

TORDJMAN
3,6 %

TRANSPORTS JAMMET
2,5 %

COFELY GDF SUEZ ENERGIE SERVICES
2,2 %

DIRECCTE
2,0 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
5,8 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX DES 5 PRINCIPAUX ACTIFS (EN LOYER FACIAL)

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Parc des Scientifiques - ROISSY-EN-FRANCE (95)	5,7
Rue des Fillettes - SAINT-DENIS (93)	10,8
Parc de l'Espace - LE BOURGET (93)	4,5
ZAC des Ramassiers - COLOMIERS (31)	6,3
Le Cabestan - NANTES (44)	5,1

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, LF Opportunité Immo a réalisé 2 investissements pour un montant immobilier de

29,5 M€ HT AEM[1]

11,4 M€
pour des acquisitions en direct

18,1 M€
pour une acquisition via une SCI, financée par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et la mise en place d'un emprunt par la SCI

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

59174 LA SENTINELLE
221 RUE VICTOR HUGO (TRANCHE 1)

Il s'agit d'un portefeuille de 4 bâtiments situés sur la commune de La Sentinelle, au sud-ouest de Valenciennes, dans le département du Nord. La Belgique est à environ 20 km. Localisé à l'intersection de l'A2 et de l'A23, il offre un accès au plus grand réseau autoroutier du nord de la France et un accès rapide aux grandes places européennes. L'ensemble immobilier développera à terme une surface de 14 968 m² (9 % de bureaux, 18 % d'activités et 73 % d'entrepôt/logistique). Les bâtiments 1, 2 et 3 sont livrés (entre 2020 et 2021) et entièrement loués. Une promesse de VEFA a été signée portant sur le bâtiment 4 (de 5 861 m²) qui sera livré mi-2023. Cet actif a été acquis pour 11,4 M€ AEM[1].

Surface : **9 106 m²**
Investissement de la SCPI : **11 417 846 €**
QP SCPI[2] : **100 %**
Signature : **09/12/2022**

LOGISTIQUE



INVESTISSEMENTS VIA SCI EN EUROPE

NÜREMBERG – ALLEMAGNE
LINA-AMMON-STRASSE 10

L'immeuble se situe à l'entrée du parc d'affaires Eurocom à Nüremberg Langwasser au sud-est du centre-ville. Il bénéficie d'une excellente accessibilité via le métro ligne U1, de nombreuses lignes de bus mais également de la proximité d'un parking public de 300 places.

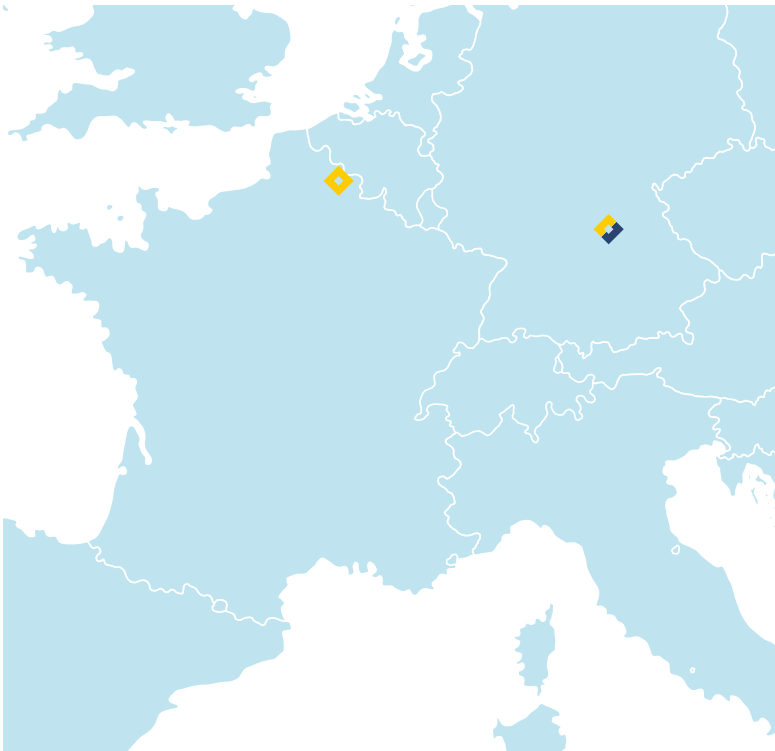
La surface globale de l'actif est de 24 943 m² en R+6, dont 17 637 m² d'activités et 7 306 m² de bureaux.

Il s'agit d'un immeuble loué auprès de 2 locataires avec une durée résiduelle du bail de 16,8 ans pour le principal locataire Imaging GmbH (80 % des surfaces) et 2,8 ans pour Nürnberg Messe GmbH (20 % des surfaces). Cet actif a été acquis pour 40,1 M€ AEM[1].

Surface : **24 943 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **18 162 400 €**
Au 31/12/2022, la SCPI LF Opportunité Immo détient 45,00 % de la SCI LF Germany Urban Logistics.
Signature : **01/09/2022**

LOGISTIQUE / BUREAUX





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

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2022

Néant

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2022

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Location	Zac des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol 31770 COLOMIERS	ACT	10 173	3 383	3 383 *100 %*	02/2022 11/2022	891 m² LATECOERE : bail commercial 3/6/9 ans, 2 492 m² ELEMENT MATERIALS TECHNOLOGY TOULOUSE : bail commercial 6/10 ans.
Location	Parc d'activités du Tertre - Bât. A 1 rue du Tertre 44470 CARQUEFOU	ACT	2 566	2 566	2 566 *100 %*	05/2022 06/2022 11/2022	VEFA livrée le 18/05/2022 : 463 m² LDS : bail commercial 3/6/9 ans, 462 m² FLUICONNECTO : bail commercial 3/6/9 ans, 267 m² MINILAB SUPPLY : bail commercial 3/6/9 ans, 462 m² SITECH FRANCE : bail commercial 3/6/9 ans, 912 m² AIGNEP FRANCE bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Technoparc de Lamirault T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	7 899	1 899	1 899 *100 %*	01/2022 09/2022 10/2022	295 m² BFM SERVICES : bail commercial 3/6/9 ans, 796 m² PALFINGER SERVICE PARIS : bail commercial 6/12 ans, 808 m² ENTREPRISE F.C.S ENR : bail commercial 3/6/9 ans.
Extension	8 avenue Christian Doppler 77700 SERRIS	ACT	2 604	1 917	1 917 *100 %*	01/2022	SIKLA France extension de 865 m² portant la surface louée à 1 917 m² au titre d'un nouveau bail commercial 6/9/10 ans.
Location	Parc des Scientifiques Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 179	1 531	1 531 *100 %*	03/2022	MARKEN : bail commercial 6/9/10 ans.
Location	Acti - Mitry Mory - Bât A 2-4 rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	ACT	2 915	1 633	1 633 *100 %*	06/2022	FIM-INOX INDUSTRIE : bail commercial 6/9/10 ans.
Location	Urban Valley - Bât A 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-STE-HONORINE	ACT	4 100	2 470	2 470 *100 %*	03/2022 04/2022	1 655 m² A2MAC1 : nouveau bail 6/9/10 ans incluant une extension de 408 m², 407,5 m² SKIRR MEDIA : bail commercial 3/6/9 ans, 407,5 m² KEMMROD : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-STE- HONORINE	ACT	3 532	1 519	1 519 *100 %*	02/2022 07/2022 10/2022	507 m² PARIS OUEST : bail commercial 3/6/9 ans, 512 m² ESPACE COUVERTURE IDF : bail commercial 3/6/9 ans, 500 m² SOCIÉTÉ EUROPÉENNE DE DISTRIBUTION DIRECTE À DOMICILE (SE3D) : bail commercial 4/10 ans.
Extension	21 rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	ACT	7 222	1 686	1 686 *100 %*	03/2022	KUMULUS VAPE extension de 1 686 m² portant la surface louée à 4 281 m².
Location	10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	944	944 *100 %*	05/2022 07/2022	471 m² H TP 95 : bail commercial 3/6/9 ans, 473 m² SAINT-DENIS PARE BRISE : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Technoparc de Lamirault - Bât. A et B 2 et 4 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	3 606	620	620 *100 %*	09/2022	DIADEM : bail commercial 3/6/9 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Renégocation Location Renouvellement	Business Plaza - Bât. 3 & 4 159 rue Thor 34000 MONTPELLIER	ACT	3 535	442	442 *100 %*	02/2022 04/2022 12/2022	138 m² HL CONCEPT : bail commercial 3/6/9 ans, 228 m² maintien de GENERALI VIE avec réduction de surface nouveau bail commercial 3/6/9 ans, 165 m² ACASS : bail commercial 3/6/9 ans, 139 m² GRENK LOCATIO : renouvellement bail commercial 6/9 ans.
Lcoation	Oxygène - Bât. A 13 rue Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	ACT	2 728	295	295 *100 %*	09/2022	BEE ENGINEERING : bail commercial 6/9 ans.

[1] Quote-part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2022

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
ZAC des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol 31770 COLOMIERS	ACT	10 173	2 492	2 492 *100 %*	09/2022	DAHER AEROSPACE.
Parc des Scientifiques Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 179	1 531	1 531 *100 %*	02/2022	DACHSER.
21 rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	ACT	7 222	1 686	1 686 *100 %*	03/2022	LOCAFRAIS.
10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	945	945 *100 %*	04/2022 07/2022	473 m² AGILIS, 472 m² EUROCAR-NEGOCE (expulsion).
Croissy Beaubourg - Bât. A et B 3 allée du 1er Mai 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ACT	5 311	398	398 *100 %*	07/2022	SOSAV (liquidation).
Technoparc de Lamirault Bât A et B 2 et 4 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	3 606	1 455	1 455 *100 %*	07/2022	JETPUB (contentieux) une partie a été relouée à DIADEM (620 m²) dès 09/2022.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Oxygène - Bât. A 13 rue Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	ACT	2 728	847	847 *100 %*	03/2022	LACROIX Electronics Solutions (2 baux).
Business Plaza - Bât. 3 & 4 159 rue Thor 34000 MONTPELLIER	ACT	3 535	365	365 *100 %*	12/2022	HOLDING CAPITAL FINANCE.

* Quote-part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2022, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 4 803 m² (7 460 m² fin 2021) et se répartissent comme suit :

Paris	917 m²	19 %
Île-de-France	3 886 m²	81 %
Régions	-	-
Europe	-	-

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2022 un loyer potentiel de 0,5 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2022 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP[1] (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en directs					
Technoparc de Lamirault T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	7 899	1 585	1 585 *100 %*	Le bâtiment E est entièrement loué. Le bâtiment D, 451 m² ont été libérés fin décembre Le bâtiment G, 3 189 m² ont été livrés le 9 juin 2022. Reste deux cellules soit 1 584 m² à louer : 1 lot en signature et 1 négociation en cours sur le second. Livraison du bâtiment F prévue en 2023.
Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	3 532	994	994 *100 %*	9 baux signés sur ce bâtiment (2e tranche). Reste 2 lots vacants dont un en cours de négociation.
Technoparc de Lamirault - Bât. A et B 2 et 4 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	3 606	835	835 *100 %*	Après la libération anticipée de JET PUB (en contentieux) une partie a été relouée à DIADEM (620 m²), le solde est en cours de négociation.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Oxygène - Bât. A 13 rue Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	ACT	2 728	552	552 *100 %*	Signature de ce dernier lot vacant avec BIOSENCY bail 3/6/9 ans - effet 02/2023 (183 €/m² parkings inclus).
Business Plaza - Bât. 3 & 4 159 rue Thor 34000 MONTPELLIER	ACT	3 535	365	365 *100 %*	Signature en cours avec prise à bail au 15/04/2023.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2022 au 29/06/2023) portent sur 4 075 m², soit 2,10 % de la surface en exploitation (194 474 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	1 076	1 076 *100 %*	12/2022 03/2023	456 m² GALERIE THADDAEUS ROPAC départ au 31/12/2022 reporté au 31/12/2023, 620 m² APELTEC départ confirmé.
1 rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	ACT	5 026	1 252	1 252 *100 %*	05/2023	COSIMA LABORATOIRE congé confirmé. Prospect pour la relocation de la totalité du lot.
Everland - Bât. A1 et A2 1 rue Marcel Dassault - 69740 GENAS	ACT	2 473	525	525 *100 %*	06/2023	R&K TRANSPORT.
Technoparc de Lamirault T2- Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN	ACT	7 899	451	451 *100 %*	12/2022	AMED locataire sur le bâtiment D. Lot vacant depuis début 2023 en commercialisation.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Une reprise de la provision a été réalisée pour 173 530,59 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 453 114,37 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 279 583,78 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 584 440,10 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 (gros entretiens, aménagements et installations, créations d'immobilisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre.

2022	En euros
Travaux réalisés	606 788,46
Provisions pour travaux au 31 décembre	190 346,52

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
2-4 rue Gay Lussac	MITRY-MORY	Création partie commune	167 652,28
5 rue de l'Hautil	CONFLANS-SAINTE-HONORINE	Création de murs séparatifs, redistribution des réseaux et d'electricité	26 365,00
Rue du Noyer	ROISSY-EN- FRANCE	Création d'une fermeture entre les lots	6 620,76

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
2 et 4 rue de Lamirault	COLLÉGIEN	Travaux d'aménagements en vue de relocations	61 423,53
3 allée Aristide Maillol	COLOMIERS	Travaux d'aménagements en vue de relocations	6 661,00

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
2 et 4 rue de Lamirault	COLLÉGIEN	Travaux de séparation de lots	26 324,37
112 quai de Bezons	ARGENTEUIL	Audit de due diligence environnementale	19 863,48
100 rue d'Ennevelin	AVELIN	Etude détaillée de PLU	5 400,00

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
112 quai de Bezons	ARGENTEUIL	Audit de due diligence environnementale	15 000,00
10A avenue du 11 novembre 1918	VÉNISSIEUX	Montage d'un mur en béton entre les salles	2 859,78

3/ 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 2022 à 289 209 868 euros hors droits dont 223 320 000 euros d'actifs détenus en direct et 65 889 868 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur progresse de 3,0% par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, la surface du patrimoine de LF Opportunité Immo (VEFA inclus) est de 194 468 m².

Répartition par nature de locaux



Bureaux
13,38 %

Logistique et locaux d'activité
86,62 %

Répartition géographique



Île-de-France
50,40 %

Régions
43,83 %

Allemagne
5,77 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022[1]

	Bureaux	Logistique et locaux d'activités	Total en €	Total en %
Île-de-France		150 834 963,06	150 834 963,06	52,15 %
Régions	51 209 953,69	70 245 000,00	121 454 953,69	42,00 %
Allemagne		16 919 951,12	16 919 951,12	5,85 %
Total €	**51 209 953,69**	**237 999 914,18**	**289 209 867,87**	
Total 2021	*40 384 970,48*	*208 774 976,24*	*249 159 947,32*	
Total %	**17,71 %**	**82,29 %**		**100,00 %**

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

PATRIMOINE DETENU AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION)

Type d'actifs	Bureaux	Logistique et locaux d'activités	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	12 656,14	18 509,39	31 165,53
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	29 044 680,62	38 318 994,31	67 363 674,94
Valeurs estimées du patrimoine	27 239 953,69	38 649 914,18	65 889 867,87

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	83,25
Dettes et engagements	8,29 %	27,61
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 7 ans)	6,61 %	22,00
- dont emprunts court terme	-	-
- dont opérations immobilières en VEFA	1,69 %	5,61

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

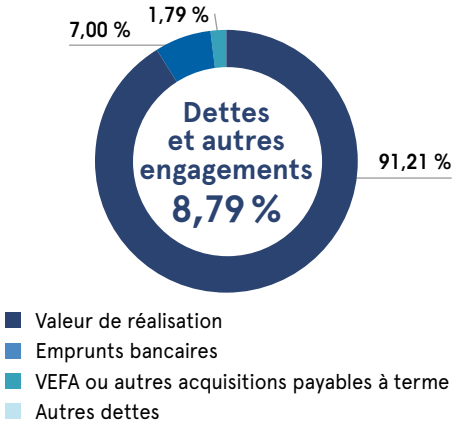
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 97 % de la valeur des actifs.

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

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2022 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



FINANCEMENTS MIS EN PLACE HORS VEFA EN EUROS (MÉTHODE ASPIM)

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier		(21 999 962,60)	(21 999 962,60)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI LF OPPORTUNITÉ IMMO

Suite à l'augmentation des valeurs d'expertises de près de 3,49 % à fin 2021, liée 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 %.

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Par décisions en date du 4 juillet 2022, les associés ont autorisé la modification de la politique d'investissement de la SCPI afin 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. Suite à cette opération, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la note d'information le visa SCPI n° 22-12 en date du 12 août 2022.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous vous informons que la SCPI étant classée article 9 du Règlement SFDR, il a été inséré dans la note d'information, au 1er janvier 2023, une annexe RTS.

Par ailleurs, le document d'informations clés de la SCPI a été mis à jour au 1er janvier 2023 conformément au Règlement Délégué (UE) 2017/653 de la Commission du 8 mars 2017.

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2023.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature, la liste exhaustive de leurs mandats étant publiée sur le site internet de la société de gestion en suivant le lien qui vous a été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale.

PERSONNES PHYSIQUES

Gérard BAUDIFFIER – 65 ans
Détenant : 240 parts
Demeurant à : Châtellerault (86)
Profession / activité : ancien cadre dans l'industrie aéronautique
Nombre de mandats CS SCPI : 5
Membre sortant

Olivier BLICQ – 65 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité : investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 17
Membre sortant

Christian BOUTHIE – 76 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : ancien vétérinaire
Nombre de mandats CS SCPI : 28

Jean-Luc BRONSART – 68 ans
Détenant : 341 parts
Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)
Profession / activité : investisseur immobilier privé, loueur en meublé non professionnel
Nombre de mandats CS SCPI : 47
Membre sortant

Michel CATTIN – 74 ans
Détenant : 425 parts
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles
Nombre de mandats CS SCPI : 18
Secrétaire sortant

Daniel DAUDE – 69 ans
Détenant : 445 parts
Demeurant à : Aurillac (15)
Profession / activité : notaire honoraire
Nombre de mandats CS SCPI : 3
Membre sortant

Philippe Georges DESCHAMPS – 62 ans
Détenant : 225 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession / activité : conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 7
Membre sortant

François GOUBARD – 71 ans
Détenant : 15 parts
Demeurant à : Paris 6e (75)
Profession / activité : dirigeant d'une société de conseil en finance d'entreprises, ancien dirigeant d'une société de conseil en gestion de patrimoine, administrateur d'une société cotée
Nombre de mandats CS SCPI : 3
Membre sortant

Valérie JACQUEMIN – 54 ans
Détenant : 150 parts
Demeurant à : Paris 15e (75)
Profession / activité : directrice de projets et facilitatrice d'équipe dans l'assurance, gestion de patrimoine et immobilier
Nombre de mandats CS SCPI : 3

Guy LACAZE – 71 ans
Détenant : 55 parts
Demeurant à : Paris 20e (75)
Profession / activité : ancien cadre dans la gestion immobilière
Nombre de mandats CS SCPI : 5
Membre sortant

Jacques LEONARD DE JUVIGNY – 58 ans
Détenant : 250 parts
Demeurant à : Strasbourg (67)
Profession / activité : directeur administratif et financier
Nombre de mandats CS SCPI : 5

Aurélien ROL – 42 ans
Détenant : 25 parts
Demeurant à : Levallois-Perret (92)
Profession / activité : juriste fiscaliste
Nombre de mandats CS SCPI : 8

Gabriel ROSNOBLET – 67 ans
Détenant : 400 parts
Demeurant à : Limonest (69)
Profession / activité : expert-comptable
Nombre de mandats CS SCPI : 3
Membre sortant

Damien VANHOUTTE – 72 ans
Détenant : 128 parts
Demeurant à : Marcq-en-Barœul (59)
Profession / activité : conseiller en gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 7
Président sortant

Badis ZAIANE – 49 ans
Détenant : 300 parts
Demeurant à : Octeville-sur-Mer (76)
Profession / activité : cadre supérieur et administrateur d'une société internationale de transport et logistique, gérant d'une société immobilière
Nombre de mandat CS SCPI : 1

PERSONNES MORALES

SCI AAAZ
Détenant : 5 parts
Siège social : Versailles (78)
RCS : Versailles 490 714 458
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : 12

Sarl ALLEGROW
Détenant : 114 parts
Siège social : Le Marin (97)
RCS : Fort-de-France B 533 165 817
Activité : Hébergement touristique et de courte durée
Nombre de mandats CS SCPI : 2

BTP PRÉVOYANCE
Détenant : 27 000 parts
Siège social : Paris 6ème (75)
SIREN : 784 621 468 (Régime spécial de sécurité sociale)
Activité : Caisse de prévoyance du Bâtiment et des Travaux Publics
Nombre de mandats CS SCPI : 5
Membre sortant



4/ 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 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 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 revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

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[1].

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement 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.

[1] https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

LA FRANÇAISE, INVESTISSEUR RESPONSABLE

En tant que gestionnaire d'actifs engagé et responsable, le développement durable est au cœur de notre vision.

Nous bâtissons notre stratégie sur une approche durable de l'investissement et de la gestion favorisant la résilience de nos actifs immobiliers et protégeant ainsi la valeur pour tous sur le long terme.

Notre démarche se fonde sur le respect des Accords de Paris pour limiter le réchauffement climatique et viser la neutralité carbone en France à l'horizon 2050 en lien avec la Stratégie Nationale Bas Carbone. Nous mettons en œuvre une méthodologie exigeante d'alignement des émissions de CO_2 avec des trajectoires de décarbonation 1,5°C. Et nous agissons en faveur du climat au cours de toutes nos phases d'intervention selon une approche hiérarchisée : ÉVITER, RÉDUIRE et COMPENSER les émissions de CO_2.

Nous veillons, par ailleurs, à réduire les pressions et impacts sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels, par une politique de gestion des espaces verts « zéro phyto » et par une restauration de la biodiversité.

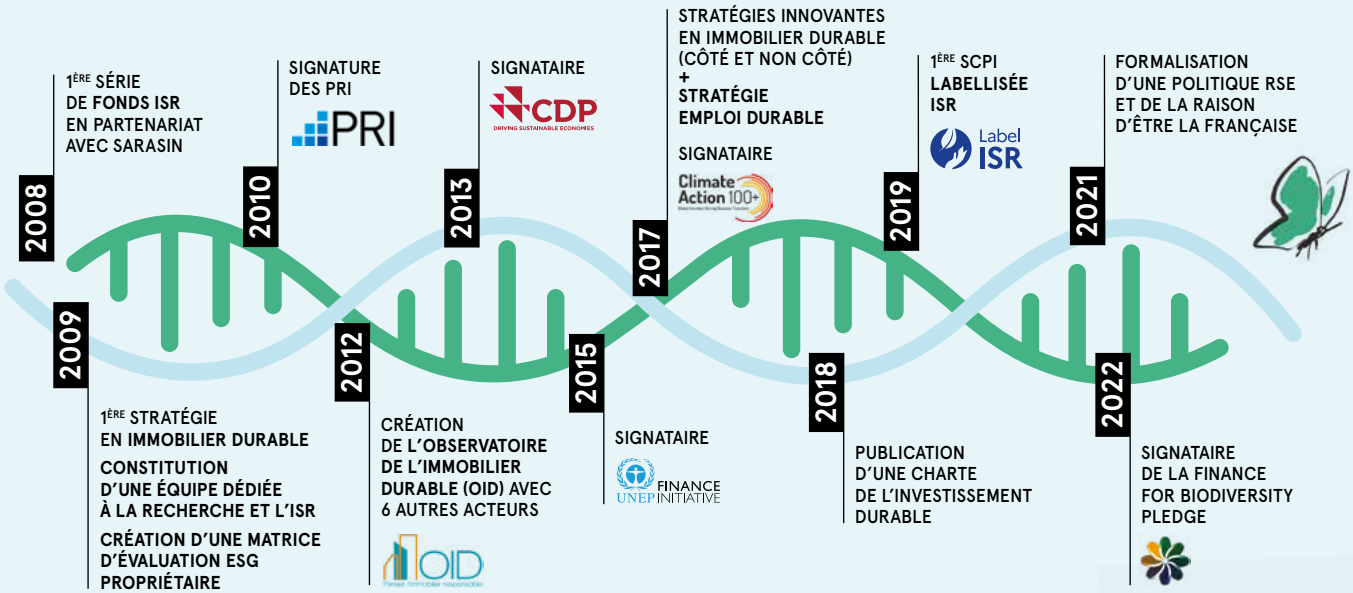
Résolument engagée, La Française Real Estate Managers a pour ambition d'atteindre 3 ODD (objectifs de développement durable) en participant à :

- **L'atténuation du changement climatique ;**
- **L'adaptation au changement climatique ;**
- **La lutte pour préserver la biodiversité.**



UN ADN EXTRA-FINANCIER DE PRÈS DE 15 ANS

Depuis 15 ans La Française Real Estate Managers est un véritable laboratoire d'expérimentation pour le monde de demain.







Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions. Photos non contractuelles.

UNE MÉTHODOLOGIE PORTÉE PAR DES INITIATIVES CONCRÈTES

L'horizon temporel se resserre. Les impacts du changement climatique s'accélèrent. Alors que ces enjeux pouvaient apparaître de long terme pour beaucoup d'acteurs il y a encore quelques années, ils s'inscrivent désormais dans un horizon compatible avec l'horizon de détention des actifs immobiliers. La résilience des actifs immobiliers doit s'anticiper. La philosophie d'investissement de La Française est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue de leur positionnement responsable. Cette politique a certes un coût, mais si les actions sont réalisées progressivement aux moments opportuns pour chacun des actifs, ce coût reste marginal comparé à la perte de valorisation et de liquidité qu'encourent ceux gérés sans prendre en compte les critères ESG.

Plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, La Française accompagne la transition de ses investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. Le choix est celui de l'engagement sur la base du jugement de leur capacité d'adaptation et d'innovation.

Virginie Wallut, *Directeur de la Recherche et de l'ISR Immobilier, La Française REM*

INTÉGRATION DES DONNÉES ESG

Les données ESG sont intégrées dans les processus d'investissement de manière aussi systématique et rigoureuse que les données financières. L'intégration des critères ESG et Climat en immobilier se décline selon quatre axes :

Environnemental

Réduire les impacts négatifs de nos actifs immobiliers et conserver la biodiversité

Sobriété énergétique
Réduction des émissions de CO_2

Social

Proposer des actifs immobiliers utiles et centrés autour des besoins des utilisateurs

Nouveaux usages
Flexibilité
Accessibilité
Convertibilité

Gouvernance

Sensibiliser et fédérer autour de notre démarche ESG

Property managers
Collaborateurs
Fournisseurs
Locataires

Climatique

Accroître la résilience de nos actifs en analysant leur vulnérabilité face aux risques climatiques physiques et en déterminant des actions de réduction

Résilience
Actions

UNE SÉLECTION RIGOUREUSE ET UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE

PHASE ACQUISITION

- Réalisation d'un audit ESG ;
- Analyse de conformité à la charte de construction neuve qui vise la préservation des ressources et l'intégration du bâtiment dans son territoire ;
- Définition des objectifs de réduction basée sur les consommations réelles (conformément au décret tertiaire et alignés à l'accord de Paris).

PHASE GESTION

- Mise en place et suivi des plans d'amélioration des immeubles (gestion optimisée de la consommation d'eau et d'énergie, utilisation d'énergie renouvelable, contrôle qualité de l'eau et de l'air, tri et traitement des déchets, aménagements pour favoriser les mobilités douces, sensibilisation et formation...) ;
- Suivi des trajectoires de décarbonation ;
- Suivi des risques de durabilité : calcul de l'impact financier ;
- Conservation, protection et restauration de la biodiversité.

CAMPUS CYBER – LA DÉFENSE – PUTEAUX (92)
Immeuble aligné avec la taxonomie verte européenne



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel qui répond aux exigences règlementaires européennes en terme de transparence sur les actions menées par votre fonds.

Cette annexe est également disponible à la rubrique produit du site La Française :

https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/

Onglet document.

6/ 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]
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
2022	224 162 850,00	52 459 220,00	1 494 419	5 086	5 676 692,94	203,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Dividende versé au titre de l'année (euros)[1]	9,30	10,08	9,03	10,41	10,80
- dont distribution de report à nouveau (en %)		*1,09*			*0,40 %*
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,65 %	5,04 %	4,52 %	5,21 %	5,33 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)					
Taux de distribution (méthode ASPIM) (en %)[3]				5,21 %	5,40 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	0,18	0,08	0,97	1,20	0,46

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2022 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	259 111	20,97 %
Parts retirées avec contrepartie	52 383	4,24 %
Parts cédées de gré à gré	112	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	6 020	0,48 %
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

En 2022, le volume de souscriptions enregistré atteint 63,1 millions d'euros, en nette augmentation par rapport à 2021 (34,2 millions d'euros).

Compte tenu des retraits de 52 383 parts représentant 10,6 millions d'euros, les nouvelles ressources disponibles, à hauteur de 52,5 millions d'euros, ont permis de saisir les opportunités immobilières ayant les caractéristiques spécifiques destinées plus particulièrement aux PME.

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

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)
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
2022	52 383	4,24 %	1 mois	-	419,97

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	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	9,94	80,93	12,38	96,61	12,52	96,97	13,52	98,18	12,55	99,39
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,74	6,04	0,43	3,37	0,36	2,79	0,19	1,36	0,03	0,25
Produits divers	1,60	13,02	0,00	0,02	0,03	0,24	0,06	0,46	0,05	0,36
Total des revenus	**12,28**	**100,00**	**12,81**	**100,00**	**12,91**	**100,00**	**13,77**	**100,00**	**12,63**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,17	9,55	1,38	10,80	1,39	10,74	1,43	10,39	1,31	10,41
Autres frais de gestion[1]	0,34	2,76	0,20	1,56	0,20	1,55	0,21	1,49	0,20	1,62
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,24	1,97	0,16	1,28	0,04	0,33	0,08	0,55	0,15	1,17
Charges immobilières non récupérées	0,77	6,31	1,09	8,49	0,69	5,34	0,76	5,49	0,75	5,94
Sous total – charges externes	**2,53**	**20,59**	**2,83**	**22,13**	**2,32**	**17,95**	**2,47**	**17,93**	**2,42**	**19,14**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,02	0,15	0,02	0,14	0,03	0,23	0,03	0,19	0,02	0,18
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,17	1,41	(0,05)	(0,39)	0,06	0,44	0,07	0,50	(0,03)	(0,24)
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,06	0,45	0,04	0,30	0,52	4,03	0,53	3,86	0,22	1,71
Sous total – charges internes	**0,25**	**2,02**	**0,01**	**0,05**	**0,61**	**4,71**	**0,63**	**4,55**	**0,21**	**1,65**
Total des charges	**2,78**	**22,61**	**2,84**	**22,18**	**2,92**	**22,66**	**3,10**	**22,48**	**2,63**	**20,80**
Résultat	**9,50**	**77,39**	**9,97**	**77,82**	**9,98**	**77,34**	**10,68**	**77,52**	**10,00**	**79,20**
Variation du report à nouveau	0,20	1,63	(0,11)	(0,86)	0,95	7,36	0,27	1,96	(0,80)	(6,34)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	9,30	75,73	10,08	78,69	9,03	69,95	10,41	75,56	10,80	85,53
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	9,02	73,45	9,95	77,67	8,93	69,18	10,26	74,51	10,79	85,45

[1] 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.
[2] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2021[1]	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	247 061 600,00	52 459 220,00	299 520 820,00
Plus et moins-values sur cessions	(86 371,50)	(60 111,95)	(146 483,45)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(28 589 370,07)	(5 848 138,72)	(34 437 508,79)
Achats d'immeubles	(182 300 636,45)	(16 015 595,26)	(198 316 231,71)
Achats de parts de sociétés immobilières	(47 114 626,32)	(5 335 357,60)	(52 449 983,92)
Sommes restant à investir	**(11 029 404,34)**	**25 200 016,47**	**14 170 612,13**

* Depuis l'origine de la société.

6/ 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 2022 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	18 801 389
Autres charges déductibles	5 193 265
Intérêts d'emprunts	405 136
Revenu net	13 202 989
Soit par part en pleine jouissance	10,21
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	361 147
Soit par part en pleine jouissance	0,02

Revenu financier	En euros
Revenu	37 537
Soit par part en pleine jouissance	0,03
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,02

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	12 930 898
Réintégration	2 343 376
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(2 131 968)
Résultat fiscal	13 142 306

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	12 930 898
Réintégration	2 343 376
Déduction	(2 131 968)
Résultat fiscal	13 142 306

(1) 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 2023 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
162,59	155,35

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2023.

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 31/12/2022								
Fournisseurs		419 360,14						419 360,14[1]
Fournisseurs d'immobilisations							4 643 836,58	4 643 836,58[2]
Total à payer		**419 360,14**					**4 643 836,58**	**5 063 196,72**
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**

[1] Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.
[2] 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.

RÉSULTATS DES SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	14 125 322,65	3 079 932,46	17 205 255,11
Charges non récupérables	(496 085,64)	(29 289,98)	(525 375,62)
Travaux non récupérables et gros entretien	(146 799,46)	(17 472,10)	(164 271,56)
Impact des douteux	(300 082,28)	(34 139,49)	(334 221,77)
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la société de gestion	(1 699 945,46)	(364 460,21)	(2 064 405,67)
Autres charges d'exploitation	285 617,46	(99 057,07)	186 560,39
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(107 744,76)	(405 136,74)	(512 881,50)
Autres charges financières			
Produits financiers	40 889,60		40 889,60
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	27 990,50	560,07	28 550,57

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation des modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI. Une des modifications a trait au développement et à la stratégie de votre SCPI (aménagement de la politique d'investissement). Quelques modifications mineures sont des clarifications et des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

AMÉNAGEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Afin de diversifier le patrimoine de votre SCPI, la société de gestion propose de renforcer son exposition au marché européen, ce qui lui permettra de bénéficier de nouvelles opportunités d'investissement.

En conséquence, la politique d'investissement mentionnée au point 3 situé dans la partie « Introduction » de la note d'information, sous condition suspensive de l'Autorité des Marché Financiers, serait modifiée comme suit :

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

Politique d'investissement immobilier

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 dans des États 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 dans des États 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 États de l'Union européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 12 juin 2014, que le maintien des États qui ont appartenu à l'Union européenne a été confirmé en date du 4 juillet 2022 et que l'élargissement de l'exposition de la SCPI dans des Etats qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union européenne a été décidé par l'assemblée générale extraordinaire du 21 juin 2023.

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.

(...) »

PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES ET DE NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Il vous est proposé de simplifier les modalités de transmission des informations devant être fournies par le cessionnaire désirant céder tout ou partie de ses parts et d'ajouter que la demande de cession peut être effectuée par courriel.

Par ailleurs, suite à l'allègement des règles relatives au nantissement des parts sociales, il vous est proposé de supprimer la référence à l'obligation de notifier un projet de nantissement par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et d'insérer la possibilité de notifier le nantissement par lettre ou par courriel.

Ainsi, les paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1.1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

PRÉCISION RELATIVE AUX MODALITÉS DE PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

S'agissant de la prime d'émission, il est rappelé que l'article XXVII des statuts relatif à la répartition des résultats prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite.

Il est proposé d'indiquer que ce même montant pourra également permettre de maintenir le niveau de stock de plus ou moins-values existant.

L'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts serait donc rédigé comme suit :

« Article XXVII : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de Notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant. »

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

La société de gestion

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la SCPI LF Opportunité Immo.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions des 8 mars, 28 septembre et 14 décembre 2022 au suivi de l'activité de la SCPI, ainsi qu'à l'examen des comptes, ayant reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Opportunité Immo s'est élevée à 63 071 930 euros, dont 10 612 710 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 52 459 220 euros correspondant à la souscription de 259 111 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 185 296 200,00 euros en début d'année, était ainsi porté 224 162 850 euros au 31 décembre 2022. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 303 367 057 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de nos différentes 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 2022, la SCPI a réalisé 2 investissements pour un montant total immobilier acte en mains de 29 465 269,05 euros se ventilant comme suit :

- un montant de 11 417 846,25 euros acte en mains correspondant à 1 acquisition réalisée en direct ;
- un montant de 18 047 422,80 euros acte en main correspondant à 1 acquisition réalisée via une SCI, financée par la participation de votre SCPI à une augmentation de capital.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions 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 2022, s'élève à 194 474 m². Malgré un contexte économique toujours plus difficile, le taux d'occupation financier établi selon la méthode de l'ASPIM et le taux d'occupation physique s'élèvent tous les deux à 97,0 % au 31 décembre 2022.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, dont, notamment, la continuation de la diversification européenne et du ralentissement de la politique de surinvestissement. Compte tenu de l'environnement de marché actuel, notre conseil adhère à cette orientation.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2022, à 271 487 034,15 euros, dont 223 320 000,00 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 48 167 034,15 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part poursuit sa progression puisqu'elle s'établit à 225,14 euros contre 224,71 euros en 2021.

La société de gestion nous a indiqué que suite à l'augmentation des valeurs d'expertises de près de 3,49 % 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, elle a décidé d'augmenter le prix de souscription de la part de la SCPI LF Opportunité Immo. Ainsi, depuis le 1er mars 2022, ce dernier s'élève à 203 euros contre 200 euros précédemment, soit une augmentation de 1,50 %.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 8 mars 2023, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2022 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2022 de 12 930 898,28 euros, correspondant à un résultat par part de 10,00 euros. Le dividende versé a été de 10,80 euros par part, dont 0,80 euro par part prélevé sur le report à nouveau. Le taux de distribution s'élève à 5,40 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 0,46 euro par part.

Toujours au cours de cette même réunion, le conseil de surveillance a de nouveau évoqué l'opportunité d'augmenter le prix de souscription ainsi que le délai d'entrée en jouissance.

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

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

INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre d'une harmonisation des indemnisations annuelles des conseils de surveillance des SCPI du groupe La Française Real Estate Managers au titre des jetons de présence, la société de gestion vous propose d'augmenter le montant de l'enveloppe maximale d'indemnisation annuelle du conseil de surveillance d'un montant de 12 500 euros à 14 850 euros pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants. Nous vous invitons à approuver la résolution qui vous est présentée dans le rapport annuel.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Tous les membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement les modifications de la note d'information et des statuts qui a ont débattues au sein de notre conseil de surveillance.

En effet, la société de gestion propose notamment d'élargir l'exposition de la SCPI au marché européen, ce qui lui permettra de bénéficier de nouvelles opportunités d'investissement.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2023 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2022 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Damien VANHOUTTE, Président

9/ 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 2022 - 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 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 224 162 850 euros et un bénéfice net de 12 930 898,28 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 12 930 898,28 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 733 501,05 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 14 664 399,33 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 13 973 483,89 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 690 915,44 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 265 627 743,20 euros, soit 177,75 euros par part,
- valeur de réalisation : 286 538 908,24 euros, soit 191,74 euros par part,
- valeur de reconstitution : 336 447 715,17 euros, soit 225,14 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport de la société de gestion, décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 146 483,45 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2022 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

SEPTIÈME 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 2023.

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 2022.

HUITIÈME 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 2023.

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 2022.

NEUVIÈME 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 euros 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 2023.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation du conseil de surveillance sur proposition de la société de gestion

L'Assemblée générale fixe à quatorze mille huit cent cinquante euros (14 850 €) le montant de l'enveloppe maximale de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Nomination de sept associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

- Gérard BAUDIFFIER ;
- Olivier BLICQ ;
- Jean-Luc BRONSART ;
- Michel CATTIN ;
- Daniel DAUDE ;
- Philippe Georges DESCHAMPS ;
- François GOUBARD ;
- Guy LACAZE ;
- Gabriel ROSNOBLET ;
- Damien VANHOUTTE ;
- BTP PRÉVOYANCE.

Nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025 (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
PERSONNES PHYSIQUES		
Gérard BAUDIFFIER		
Olivier BLICQ		
Christian BOUTHIE		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Daniel DAUDE		
Philippe Georges DESCHAMPS		
François GOUBARD		
Valérie JACQUEMIN		
Guy LACAZE		
Jacques LEONARD DE JUVIGNY		
Aurélien ROL		
Gabriel ROSNOBLET		
Damien VANHOUTTE		
Badis ZAIANE		
PERSONNES MORALES		
SCI AAAZ		
Sarl ALLEGROW		
BTP PRÉVOYANCE		

DOUZIÈME 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.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Aménagement de la politique d'investissement – Modification corrélative de la note d'information sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu 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'élargir l'exposition de la SCPI au marché européen.

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

Politique d'investissement immobilier

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 dans des États 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 dans des États 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 États de l'Union européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 12 juin 2014, que le maintien des États qui ont appartenu à l'Union européenne a été confirmé en date du 4 juillet 2022 et que l'élargissement de l'exposition de la SCPI dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union européenne a été décidé par l'assemblée générale extraordinaire du 21 juin 2023.

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 demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification des paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1.1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par lettre avec accusé de réception

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

(...)

1.1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

Le reste de l'article reste inchangé.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision des modalités de prélèvement sur la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser que la société de gestion pourra prélever sur la prime d'émission pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du stock de plus ou moins-values existant et de modifier corrélativement l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXVII : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de Notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXVII : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de Notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant. »

QUATRIÈME 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/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**198 316 231,71**	**223 320 000,00**	**182 300 636,45**	**200 025 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	198 316 231,71	223 320 000,00	180 330 767,30	197 855 000,00
Immobilisations en cours			1 969 869,15	2 170 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(190 346,52)**		**(228 726,03)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(190 346,52)		(228 726,03)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**52 449 983,92**	**48 167 034,15**	**47 114 626,32**	**44 210 245,92**
Immobilisations financières contrôlées	52 449 983,92	48 167 034,15	47 114 626,32	44 210 245,92
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**250 575 869,11**	**271 487 034,15**	**229 186 536,74**	**244 235 245,92**
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**	**5 796,67**	**5 796,67**
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	5 796,67	5 796,67
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**7 203 278,26**	**7 203 278,26**	**4 202 918,94**	**4 202 918,94**
Locataires et comptes rattachés	4 867 853,91	4 867 853,91	3 351 689,92	3 351 689,92
Provisions pour dépréciation des créances	(1 584 440,10)	(1 584 440,10)	(1 304 856,32)	(1 304 856,32)
Autres créances	3 919 864,45	3 919 864,45	2 156 085,34	2 156 085,34
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**26 046 706,35**	**26 046 706,35**	**8 793 730,96**	**8 793 730,96**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	26 046 706,35	26 046 706,35	8 793 730,96	8 793 730,96
Total III (Actifs d'exploitation)	**33 255 781,28**	**33 255 781,28**	**13 002 446,57**	**13 002 446,57**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(18 212 848,11)**	**(18 212 848,11)**	**(22 230 961,50)**	**(22 320 961,50)**
Dettes financières	(3 222 292,82)	(3 222 292,82)	(13 124 987,44)	(13 124 987,44)
Dettes d'exploitation	(1 790 190,26)	(1 790 190,26)	(2 051 785,59)	(2 051 785,59)
Dettes diverses	(13 200 365,03)	(13 200 365,03)	(7 144 188,47)	(7 144 188,47)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(18 212 848,11)**	**(18 212 848,11)**	**(22 320 961,50)**	**(22 320 961,50)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	8 940,92	8 940,92		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (Comptes de régularisation)	**8 940,92**	**8 940,92**		
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**265 627 743,20**		**219 868 021,81**	
Valeur estimée du patrimoine		**286 538 908,24**		**234 916 730,99**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables – Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
Capital	**185 296 200,00**		**38 866 650,00**	**224 162 850,00**
Capital souscrit	185 296 200,00		38 866 650,00	224 162 850,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**33 176 029,93**		**7 744 431,28**	**40 920 461,21**
Prime d'émission	61 765 400,00		13 592 570,00	75 357 970,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(28 589 370,07)		(5 848 138,72)	(34 437 508,79)
Ecarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(86 371,50)**		**(60 111,95)**	**(146 483,45)**
Réserves				
Report à nouveau	**1 194 942,22**	**287 221,16**	**251 337,67**	**1 733 501,05**
Résultat de l'exercice	**287 221,16**	**(287 221,16)**	**(1 042 585,61)**	**(1 042 585,61)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	11 745 695,36	(11 745 695,36)	12 930 898,28	12 930 898,28
Acomptes sur distribution	(11 436 769,68)	11 436 769,68	(13 947 205,06)	(13 947 205,06)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(21 704,52)	21 704,52	(26 278,83)	(26 278,83)
Total général	**219 868 021,81**		**45 759 721,39**	**265 627 743,20**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits immobiliers		
Loyers	14 095 031,12	12 849 636,93
Charges facturées	3 813 762,29	3 250 557,86
Produits des participations contrôlées	2 131 968,08	2 025 807,82
Produits annexes	30 291,53	66 058,90
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**20 071 053,02**	**18 192 061,51**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 813 762,29	3 250 557,86
Travaux de gros entretiens	20 085,78	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	191 079,71	83 900,14
Dotations aux provisions pour gros entretiens	25 986,52	102 760,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 266 014,55	983 028,34
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**5 316 928,85**	**4 420 246,34**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**14 754 124,17**	**13 771 815,17**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	875 471,25	553 356,21
Reprises de provisions d'exploitation	64 366,03	27 000,00
Transfert de charges d'exploitation	5 992 964,19	3 231 656,21
Reprises de provisions pour créances douteuses	173 530,59	136 946,15
Total I : Produits d'exploitation	**7 106 332,06**	**3 948 958,57**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 699 945,46	1 574 649,51
Charges d'exploitation de la société	40 809,96	40 113,79
Diverses charges d'exploitation	5 792 577,61	3 209 093,48
Dotations aux amortissements d'exploitation	904 245,89	581 761,40
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	453 114,37	721 702,00
Total II : Charges d'exploitation	**8 890 693,29**	**6 127 320,18**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I – II)	**(1 784 361,23)**	**(2 178 361,61)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	40 889,60	206 383,37
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**40 889,60**	**206 383,37**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		166,67
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	107 744,76	57 450,78
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**107 744,76**	**57 617,45**
Résultat financier C = (I – II)	**(66 855,16)**	**148 765,92**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	28 006,67	3 480,45
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**28 006,67**	**3 480,45**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	16,17	4,57
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**16,17**	**4,57**
Résultat exceptionnel D = (I – II)	**27 990,50**	**3 475,88**
Résultat net (A+B+C+D)	**12 930 898,28**	**11 745 695,36**

12/ 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.

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 2022 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 2022 des immeubles locatifs : 289 209 867,87 euros.

12/ 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 PREPONDÉRANCE 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 RÉÉVALUE 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 2022, la provision pour gros entretien s'élève à 190 346,52 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

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	21 830 445,29	23 970 000,00	11 288 070,29	12 850 000,00
Logistique et locaux d'activités	176 485 786,42	199 350 000,00	169 042 697,01	185 005 000,00
Total	**198 316 231,71**	**223 320 000,00**	**180 330 767,30**	**197 855 000,00**
Immobilisations en cours				
Logistique et locaux d'activités			1 969 869,15	2 170 000,00
Total			**1 969 869,15**	**2 170 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**52 449 983,92**	**48 167 034,15**	**47 114 626,32**	**44 210 245,92**
Total général	**250 766 215,63**	**271 487 034,15**	**229 415 262,77**	**244 235 245,92**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisation locatives au 31/12/2021		**182 300 636,45**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021		**180 330 767,30**
Acquisitions		**17 678 728,03**
COLLÉGIEN – 8 rue de Lamirault (Bât. D)	4 203 133,00	
CARQUEFOU – 1 rue du Tertre	2 933 220,03	
LA SENTINELLE – 221, rue Victor Hugo	10 542 375,00	
Acquisitions de travaux immobilisés		**201 096,92**
MITRY-MORY – 2-4 rue Gay Lussac	167 652,28	
CONFLANS-SAINTE-HONORINE – 5 rue de l'Hautil	26 365,00	
ROISSY-EN-FRANCE – Rue des Noyers	6 620,76	
CARQUEFOU – 1 rue du Tertre	458,88	
Renouvellements de climatisations existantes		**60 111,95**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(60 111,95)**
Autres variations montant		
Agencements, aménagements, installations		**134 414,10**
Nouveaux agencements	68 084,53	
Agencements, aménagements et installations en cours	66 329,57	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**(28 774,64)**
Dotations de l'exercice	(28 774,64)	
Reprises de l'exercice		
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2022		**198 316 231,71**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2021		**1 969 869,15**
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(1 969 869,15)**
CARQUEFOU – 1 rue du Tertre	(1 759 712,50)	
COLLÉGIEN – 8 rue de Lamirault (Bât. D)	(210 156,65)	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2022		**0,00**
Immobilisation locatives au 31/12/2022		**198 316 231,71**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2021		**47 114 626,32**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021		**47 114 626,32**
Acquisitions		**20 535 400,00**
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	2 373 000,00	
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	18 162 400,00	
Réduction de capital		**(15 200 042,40)**
BUREAUX RÉGIONS 1	(15 200 042,40)	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022		**52 449 983,92**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2022		**52 449 983,92**

Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021		**5 796,67**
Solde immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2021		**5 796,67**
Fonds de roulement versés aux syndics		
Fonds de roulement restitués par les syndics		
Solde immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2022		**5 796,67**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022		**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)
BUREAUX RÉGIONS 1	612 065	21 544 352,48	28 699 250,54	6 120 650,00	647 024,71	100,00 %	31 914 583,92
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	40 409	39 845 745,78	38 030 112,51	8 081 800,00	(34 791,21)	45,00 %	18 162 400,00
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	3 212	3 139 102,57	3 139 102,57	642 400,00	(24 897,43)	75,00 %	2 373 000,00
Total							**52 449 983,92**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)	Compte à compte 2022[1] (euros)	Dotation 2022 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	101 649,64		28 774,64	130 424,28

[1] 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 31/12/2021 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2022 (euros)	Compte à compte 2022 (euros)	Dotation 2022 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		875 471,25		(875 471,25)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)	Dotation 2022 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues (euros)	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)
Pour gros entretiens	228 726,03	25 986,52	(64 366,03)		190 346,52
Pour créances douteuses	1 304 856,32	453 114,37	(173 530,59)		1 584 440,10
Total	**1 533 582,35**	**479 100,89**	**(237 896,62)**		**1 774 786,62**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2021	**11 745 695,36**
Report à nouveau 2021	1 194 942,22
Total distribuable	**12 940 637,58**

Distribution 2021	**11 458 474,20**
Reconstitution du report à nouveau[1]	251 337,67
Report à nouveau après affectation du résultat	**1 733 501,05**

[1] 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	304 512,07
Locataires et comptes rattachés	28 561,32
Autres dettes d'exploitation	1 024 854,16
Intérêts courus à payer	19 106,23
Total	**1 377 033,78**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	562 689,04
Autres créances d'exploitation	1 453 752.83
Total	**2 016 441,87**

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

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 807 984,98
Locataires : factures à établir	562 689,04
Locataires : créances douteuses	2 497 179,89
Total	**4 867 853,91**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	12 500,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	16,17
Total	**16,17**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	28 000,00
Rompus	6,67
Total	**28 006,67**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	361 514,43
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	-
Nantissements de parts sociales	-
Hypothèques	-

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
Le Méga 2 - 112 quai de Bézon - ARGENTEUIL	Locaux d'activités	01/12/2022	4 300 000,00

Promesse d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
221 rue Victor Hugo - LA SENTINELLE	Bureaux	09/12/2022	6 457 625,00

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux							
Le Cabestan 82 boulevard de Sarrebrück - 44000 NANTES	03/07/2017	100,00 %	4 257,38	11 221 670,29	66 400,00	11 288 070,29	11 288 070,29
Sentinel Square 221, rue Victor Hugo - 59174 LA SENTINELLE	09/12/2022	100,00 %	9 106,40	10 542 375,00		10 542 375,00	
Total bureaux			**13 363,78**	**21 764 045,29**	**66 400,00**	**21 830 445,29**	**11 288 070,29**
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	13 043,11	9 260 752,63	9 257 440,59
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
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	4 441 058,56
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	2 575 200,00
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. B 1 rue du tertre - 44470 CARQUEFOU	12/12/2019	100,00 %	4 026,40	4 416 092,03	458,88	4 416 550,91	4 285 763,00
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. A 1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	22/07/2021	100,00 %	2 565,50	2 802 891,00	12 183,84	2 815 074,84	
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 - 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 VENISSIEUX	24/02/2017	100,00 %	2 564,20	2 972 729,00	68 154,40	3 040 883,40	3 012 171,00
Everland - Bât. A1 et A2 1 rue Marcel Dassault - 69740 GENAS	04/12/2017	100,00 %	2 473,40	2 845 328,96	48 468,85	2 893 797,81	2 894 997,81
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 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
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	61 389,87	5 045 175,50	4 983 785,63
Technoparc de Lamirault T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN	22/12/2017	100,00 %	7 898,60	10 568 004,05		10 568 004,05	6 364 871,05
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	5 980,00	6 472 180,00	6 466 200,00
Acti - Mitry-Mory - Bât. A 2-4 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 915,00	3 833 353,50	167 652,28	4 001 005,78	3 833 353,50
Acti - Mitry-Mory - Bât. B 2-4 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 800,00	3 166 328,22		3 166 328,22	3 166 328,22
Acti - Mitry-Mory - Bât. C 2 - 4 ,rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 971,80	3 255 325,00		3 255 325,00	3 255 325,00
Zac de la Tuilerie - 77500 CHELLES	04/02/2021	100,00 %	3 119,00	3 543 925,00		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. A 5, rue de l'Hautil - 78700 CONFLANS-STE-HONORINE	27/12/2017	100,00 %	4 100,00	6 228 615,00		6 228 615,00	6 228 615,00
Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil - 78700 CONFLANS-STE-HONORINE	18/12/2019	100,00 %	3 532,40	4 800 636,52	26 365,00	4 827 001,52	4 800 636,52

13/ 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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Logistique et locaux d'activités (suite)							
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. 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
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
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 Bezons - 95100 ARGENTEUIL	08/06/2015	100,00 %	2 612,70	2 967 634,00		2 967 634,00	2 976 644,80
10 avenue Gustave Eiffel - 95191 GOUSSAINVILLE	05/09/2014	100,00 %	3 780,05	3 600 000,00	19 453,33	3 619 453,33	3 600 000,00
Urban Valley - 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	09/12/2015	50,00 %	6 149,50	8 782 639,00	55 317,58	8 837 956,58	8 847 956,58
My Valley 6 allée du 7e Art - 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	04/08/2017	100,00 %	3 152,50	3 989 000,00	422 929,00	4 411 929,00	4 411 929,00
Parc des Scientifiques Rue du Noyer - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	25/10/2013	100,00 %	10 179,00	9 315 000,00	21 985,53	9 336 985,53	9 335 545,99
Total logistique et locaux d'activités			**149 939,02**	**175 562 404,75**	**923 381,67**	**176 485 786,42**	**169 042 697,01**
Immobilisations en cours							
Parc d'activités du Tertre - Bât. A 1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	22/07/2021	100,00 %					1 759 712,50
Technoparc de Lamirault T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN	22/12/2017	100,00 %					210 156,65
Total immobilisations en cours							**1 969 869,15**
Total général			**163 302,80**	**197 326 450,04**	**989 781,67**	**198 316 231,71**	**182 300 636,45**

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
BUREAUX RÉGIONS 1	100,00 %
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	45,00 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (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	21 990 624,84		21 990 624,84	22 525 554,43
Total SCI BUREAUX RÉGIONS 1			**7 285,00**	**21 990 624,84**		**21 990 624,84**	**22 525 554,43**
Lina-Ammon-Straße 10 DE 90471 NÜREMBERG	20/07/2022	100,00 %	24 943,19	39 561 724,82		39 561 724,82	
Total SCI LF GERMANY URBAN LOGISTICS			**24 943,19**	**39 561 724,82**		**39 561 724,82**	
Bureaux							
Business Plaza 159 rue Thor - 34000 MONTPELLIER	09/02/2017	100,00 %	3 535,40	5 428 249,62		5 428 249,62	5 936 023,59
Oxygène - Bât. A 13 rue Chappe - 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	09/02/2017	100,00 %	2 728,26	4 515 494,94		4 515 494,94	5 009 910,95
Le Newton 50 boulevard Albert Einstein - 44000 NANTES	09/02/2017	100,00 %	2 052,50	3 455 673,29		3 455 673,29	3 848 175,36
Green Park 5 chemin de La Chatterie - 44800 SAINT-HERBLAIN	09/02/2017	100,00 %	1 898,00	3 071 855,06		3 071 855,06	3 410 369,55
Avenue de La Gardette - 33310 LORMONT	09/02/2017	100,00 %	2 442,00	3 608 180,74		3 608 180,74	3 992 476,16
Total SCI BUREAUX RÉGIONS 1			**12 656,16**	**20 079 453,65**		**20 079 453,65**	**22 196 955,61**

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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.

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.

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 17 mai 2023

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

14/ 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 2022

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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

14/ 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 2022

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2022 :

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.	20 779,48
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.	114 225,24
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 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros 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 2022 s'élève à 1 699 945,46 euros 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 5 676 692,94 euros HT au titre de l'exercice 2022.

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 2022.

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 2022.

Paris La Défense, le 17 mai 2023

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

15/ ANNEXE RTS SFDR

Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●● ☒ **Oui** ●○ ☐ **Non**

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: 88,7%

- ☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de N/A d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

L'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

Plus précisément, l'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à l'ODD °13 « lutte contre les changements climatiques », en alignant les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est double :

- Comparaison des émissions de GES moyennes des actifs immobiliers du Fonds avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM en utilisant les trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable.

Pour l'exercice 2022 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 11,7kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 20,5kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2022, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

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.

	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%	6,8%
Donnée recalculée (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	12,9%
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50%	51,2%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	29,1%

- Définition de plans d'action afin d'aligner les émissions de GES de chaque actif avec les plafonds d'émissions du CRREM au plus tard en 2030

En 2022, des plans d'action ont été définis pour chaque actif afin d'aligner leurs émissions de gaz à effet de serre avec les plafonds du CRREM au plus tard en 2030. La société de gestion a fait appel à un bureau d'étude environnemental externe pour définir ces plans d'action.
En 2022, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établissait à 7,7 KgeqCO2/m²/an.
L'évolution de la performance environnementale du Fonds est impactée par la livraison et l'acquisition de nouveaux actifs qui comportent plus d'espaces d'activités (atelier, laboratoire) et moins d'espaces de stockage moins consommateurs d'énergie et donc moins émetteur de gaz à effet de serre.

En 2022, le CRREM et le SBTi ont uni leurs forces pour définir de manière conjointe des trajectoires de décarbonisation 1,5° pour le secteur immobilier. Ce partenariat combine les travaux antérieurs des deux organisations et garantit une norme mondiale de référence pour la décarbonisation opérationnelle des bâtiments, offrant aux entreprises de ce secteur la clarté et la confiance nécessaires pour que leurs plans de décarbonisation soient alignés sur la science climatique.

En 2022, le Fonds a utilisé les nouvelles trajectoires du CREEM (v2. 02 1,5° CO2). Pour des informations plus précises sur le changement de méthode du CRREM, vous pouvez vous référer à la note du CRREM publiée en janvier 2023 "From global budgets to decarbonization pathways at property level" CRREM-downscaling-documentation-and-assessment-methodology_Update-V2_V1.0-11-01-23.pdf

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudices importants à un objectif d'investissement durable :

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liées au principales incidences négatives des actifs immobiliers tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure
  Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques
- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables finalisée au 1T 2023. Cette charte vise à renforcer la mobilisation des prestataires dans sa démarche de durabilité. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y

adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance

Environnement	Social	Gouvernance
Emissions de gaz à effet de serre	Droits de l'homme	Lutte contre la corruption
Déchets	Non-discrimination	Formation des collaborateurs
Eau	Egalité professionnelle femmes-hommes	Intégration des enjeux ESG
Biodiversité	Impact social et ancrage territorial	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Economie circulaire	Mécénat	
Ecomobilité		

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

Le Fonds estime que la gestion d'actifs immobiliers tertiaires peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets

En phase d'acquisition, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires sur les changements climatiques et les déchets en procédant à un audit ESG systématique en phase de Due diligence. En phase de gestion, le Fonds a adopté une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

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

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.
La société de gestion a par ailleurs publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).



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

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actif immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
En 2022, 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 2022 de 0%.

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.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme ceux dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C. Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable ; (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (ii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif.
En 2022, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 81%[1], à comparer à celle qui peut être déduite de l'Observatoire DPE de l'ADEME[2] qui indique que 84% des actifs tertiaires ont une étiquette de DPE énergie inférieure ou égale à C, i.e. sont inefficaces sur le plan énergétique.

Intensité de consommation d'énergie
En 2022, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 154,1kWh$_{EP}$/m²/an. Cette même performance énergétique mesurée sur la même période en énergie finale s'établissait à 81,6kwh$_{EF}$/m²/an[3].
En 2022, la société de gestion a continué à collecter les données de consommations énergétiques auprès de ses locataires. Pour cela, elle a mobilisé ses Property Managers et tenu des réunions régulières avec le partenaire choisi pour la remontée de ces données. Par ailleurs, sur les immeubles les plus énergivores, elle a installé des solutions de suivi des consommations d'énergie et d'alerte en cas de dérives de celles-ci et de mise en place d'action d'optimisation de la régulation des installations techniques (chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage).
Elle a initié un important travail de sensibilisation et de mobilisation de ses locataires autour des plans d'actions définis pour réduire les consommations d'énergie des actifs immobiliers en exploitation, notamment dans le cadre de son adhésion à la charte Ecowatt.
Enfin, dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire elle a déclaré ses bâtiments et transmis les consommations d'énergie des années 2020, 2021 et l'année de référence sur ses lots et sur l'ensemble des lots gérés par les locataires qui l'ont autorisé à le faire.

Emissions de gaz à effet de serre
En 2022, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 11,7 kg$_{eq}$CO2/m²/an.
Aux actions déployées pour faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique des actifs du Fonds s'ajoute un plan d'actions pour décarboner les sources d'énergie utilisées en phase d'exploitation des actifs immobiliers du Fonds. Ainsi, fin 2022, l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour le Fonds faisait l'objet d'un approvisionnement de source renouvelable. Par ailleurs, la société de gestion a sensibilisé ses locataires sur l'intérêt de recourir à des contrats d'électricité de source renouvelable : réduction significative des émissions de gaz à effet de serre pour un surcoût modeste.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets
En 2022, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.
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.

[1] Conformément aux annexes du règlement SFDR, la part des actifs inefficaces sur le plan énergétique est calculée sur le portefeuille immobilier du Fonds livré au 31/12/2022
[2] Résultat constaté dans l'outil statistique de l'Observatoire DPE le 31/03/2023 pour les bâtiments tertiaires en excluant les DPE vierges
[3] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu par le Fonds est de 2,3

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: N/A0,5%), à un niveau inférieur de 10% à la moyenne

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
La Corogne - VEFA (La Coruna)	Logistique	8,0%	Espagne
Rue des Fillettes (Saint Denis)	Activités	6,9%	France
Lina-Ammon Strasse (Nuremberg)	Activités	5,4%	Allemagne
Parc des Scientifiques (Roissy en France)	Activités	4,6%	France
Le Cabestan (Nantes)	Bureaux	4,3%	France

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

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

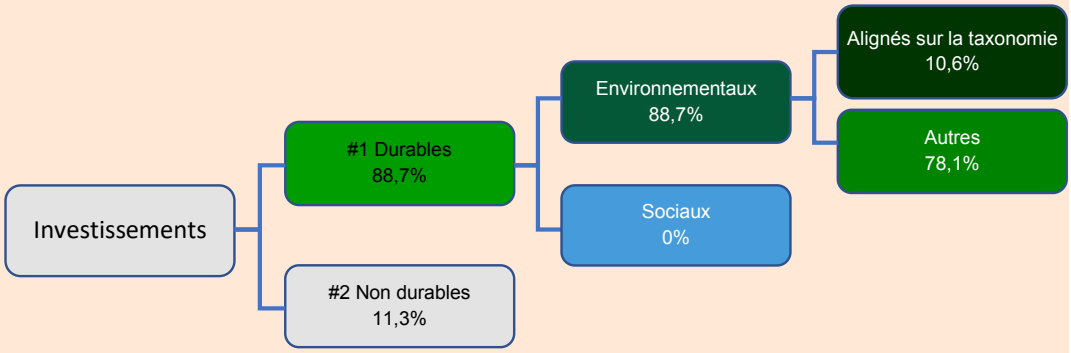
Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2022, ce qui correspond à 88,7% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental

Les **activités transitoires sont des activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire (activités, logistique, bureaux)

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

Pour être alignés sur Taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présentés de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs immobiliers tertiaires

présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie.

Pour être alignés sur Taxonomie, les actifs construits après le 31/12/2020 doivent afficher un calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) équivalant ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présentés de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs immobiliers tertiaires présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie. Les bâtiments de plus de 5 000m² doivent, en outre, avoir fait l'objet d'une ACV et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[4] ?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

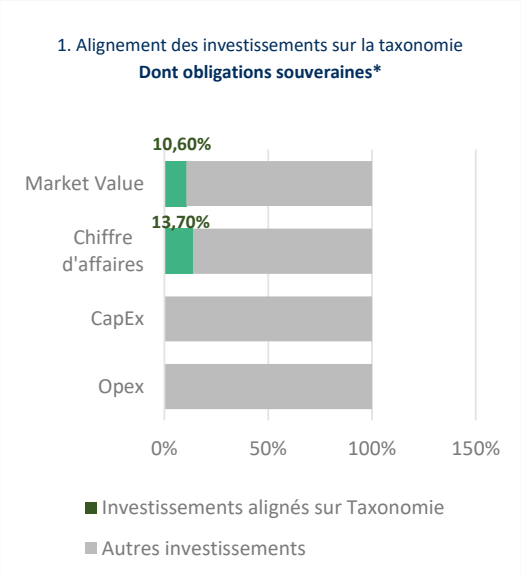
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

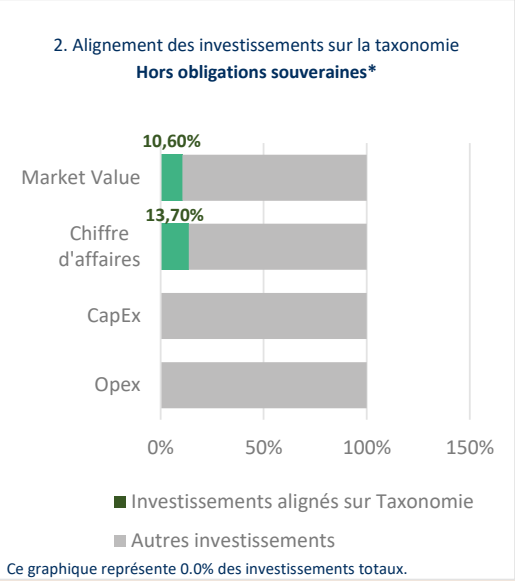
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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





Ce graphique représente 0.0% des investissements totaux.

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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

[4] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.
L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes

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

Le Fonds n'a pas calculé l'alignement à taxonomie de ses actifs lors de la période de référence précédente.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.

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

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 78,1%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds.
Les critères techniques retenus par taxonomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.

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

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables sur le plan social.

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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont:

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du Fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31/12/2022. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Conformément à sa politique ISR, le Fonds intègre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) aux processus d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de manière aussi systématique et rigoureuse que les critères financiers.
L'intégration des critères ESG en phase d'acquisition se matérialise via un audit ESG confié à un bureau d'étude environnemental externe pour les actifs livrés, ou via une analyse de conformité à la charte de construction durable de La Francaise REM pour les projets de construction ou les opérations de restructuration. Cette charte définit des standards minimums environnementaux, sociaux et de gouvernance à respecter qui visent à

s'assurer de la possibilité d'atteindre les objectifs environnementaux du Fonds. Elle s'articule autour des thématiques suivantes :

- Atténuation du changement climatique
- Adaptation au changement climatique
- Préservation des ressources
- Confort et bien-être des utilisateurs
- Intégration territoriale

En 2022, le Fonds a procédé, en phase de Due Diligence, aux audits ESG des actifs immobiliers acquis sur l'exercice.

Par ailleurs pour juger de l'atteinte de l'objectif d'investissement durable du Fonds en période d'exploitation, la société de gestion a sollicité ses locataires pour faire remonter leurs données de consommations d'énergie réelles. En cas de refus ou d'absence de réponse de leur part, la société de gestion a procédé à une estimation de ces consommations en utilisant les données fiabilisées de son parc immobilier ainsi que les données disponibles en open data.
L'objectif d'investissement durable du Fonds vise à aligner ses émissions de GES avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM. Cela revient à mener une politique de réduction des émissions de GES de manière systématique sur l'ensemble des actifs du Fonds. La réduction des émissions de GES peut être atteint en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Réduction des consommations d'énergie

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2022, le Fonds a fait appel à un bureau environnemental externe afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fonds a mobilisé ses Property Managers et ses locataires.
Dans le cadre de l'adhésion de la société de gestion à la Charte Ecowatt, le Fonds a sensibilisé ses Property Managers et ses locataires aux bonnes pratiques de gestion et de maintenance afin de faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique de ses actifs.

Décarbonation des sources d'énergie

En 2022, le Fonds bénéficie d'un approvisionnement en électricité de source renouvelable sur l'ensemble des surfaces dont il contrôle les contrats d'énergie.
Par ailleurs, le Fonds a analysé la possibilité d'implanter des solutions de production d'énergie renouvelable sur les actifs du Fonds, en étudiant notamment la possibilité d'installer des ombrières photovoltaïque sur les parkings extérieurs d'une surface de plus de 1 500 m².

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

Le Fonds n'utilise pas d'indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable.

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 2023 - G001 00 - Urban Valley - Cormeilles-en-Parisis (95) - Crédit photo : Michel Bossier