

RAPPORT ANNUEL 2023

SCPI
LF OPPORTUNITÉ IMMO

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

LF OPPORTUNITÉ IMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 18 juin 2024









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 dès à présent sur **https://scpi-ag.la-francaise.com/**

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023 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 36

12/ ANNEXE 39

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 46

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 49

15/ ANNEXE RTS SFDR 53

1/ CONJONCTURE

ÉCONOMIE

Après deux bonnes années en sortie de Covid, la croissance française décélère en 2023, en lien avec la hausse des prix et le ralentissement de la demande. En effet, si l'inflation érode la consommation, les politiques monétaires mises en œuvre pour la combattre dégradent progressivement l'investissement même si ce dernier s'est montré particulièrement résilient en 2023.

La France a vu son économie croître de 0,1 % au quatrième trimestre de 2023. Cette légère hausse de la croissance par rapport au trimestre précédent est attribuable à une consommation des ménages plus solide, grâce notamment à une progression de 0,6 % de leur pouvoir d'achat après trois trimestres consécutifs de baisse. Malgré ce gain de pouvoir d'achat, le taux d'épargne des ménages a augmenté à 17,9 % du revenu disponible brut contre 17,3 % au trimestre précédent.

Sur l'ensemble de l'année 2023, l'économie française a cru de 0,9 % après +2,5 % en 2022 et une croissance moyenne de 1,2 % sur les dix dernières années. L'inflation a été la cause principale du ralentissement économique. D'abord portée par la hausse des prix des biens de consommation, elle marque le pas à partir du second semestre. La revalorisation des salaires, notamment dans les services, amènerait le prix de ces derniers à devenir le principal moteur de l'inflation en 2024, mais à un niveau, toutefois, plus contenu que cette année. Ainsi, l'inflation s'est établie pour 2023 à 4,9 % et devrait redescendre aux alentours de 2,5 % en 2024.

Après deux trimestres consécutifs de progression, le taux de chômage est resté stable au quatrième trimestre 2023. Fin décembre, le taux de chômage en France a atteint 7,5 % de la population active, en augmentation de 0,4 point sur un an. En janvier 2024, pour la première fois depuis avril 2021, l'indicateur du climat de l'emploi mesuré par l'INSEE est passé sous sa moyenne long terme, laissant entrevoir des perspectives moroses sur le marché du travail au cours des prochains mois, même si les déclarations d'embauche restent élevées.

La croissance devrait rester modérée début 2024, freinée par de vives tensions géopolitiques et un ralentissement économique mondial observé dans la plupart des grands pays développés et en Chine. Sur l'ensemble de l'année, la reprise de la consommation liée au reflux de l'inflation initiée au quatrième trimestre devrait s'accélérer. L'investissement, lui, devrait être impacté par le plein effet du durcissement des conditions de financement.

Après dix hausses successives, la Banque Centrale Européenne (BCE) finit l'année 2023 sur une stabilisation de ses principaux taux directeurs, portant le taux de refinancement à 4,50 % et celui de l'OAT à 2,6 %. Début 2024, le consensus de marché privilégie une baisse des taux de la BCE à mi-année, mais aucun consensus ne se dégage sur le niveau final qu'atteindrait les taux directeurs à la fin du cycle baissier.

Source : CBRE, Rexecode.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Un marché nettement en dessous de son potentiel

Le quatrième trimestre 2023 n'a pas inversé la tendance baissière observée depuis la fin de l'année 2022. L'année a été marquée par une série de remontée des taux directeurs de la BCE et par une forte volatilité de l'OAT française, qui ont poussé les investisseurs à adopter une position attentiste. Dans ce contexte, de nombreuses offres ont été retirées du marché, faute d'accord entre vendeurs et acheteurs. Sur l'ensemble de l'année, 16,7 milliards d'euros ont été investis dans l'Hexagone, soit une chute de 46 % sur un an.

Pénalisé par le resserrement des conditions de financement, le marché des grandes transactions a enregistré le recul le plus important, en raison du nombre restreint de ventes de grands portefeuilles et du coup d'arrêt observé dans certains pôles tertiaires majeurs, comme La Défense. Enfin, la chute des grandes transactions s'explique aussi par la baisse des valeurs métriques, qui pèse mécaniquement sur les volumes investis.

Les investisseurs étrangers, qui représentent traditionnellement entre un tiers et 45 % des sommes engagées sur le marché français, ont vu leur part diminuer à 27 %, en 2023. Ils ont néanmoins été à l'origine des deux plus grandes transactions de 2023 et se sont distingués, en fin d'année, par l'acquisition de grands portefeuilles logistiques.

En termes de typologie d'actifs, les investisseurs restent toujours sélectifs en ce qui concerne le bureau qui représente toutefois 39 % des volumes investis en 2023 en France. Les régions montrent plus de résistance que l'Île-de-France affichant une baisse de 52 % par rapport à la moyenne décennale quand la baisse en Île-de-France atteint 72 %.

Le commerce, qui a bénéficié de plusieurs très grandes transactions, affiche un recul des volumes investis nettement moins prononcé que les autres secteurs. Il représente 18 % des volumes investis en 2023. Par ailleurs, l'année écoulée a été un cru exceptionnel pour les ventes utilisateurs, illustrant l'importance de la pierre dans les stratégies patrimoniales et commerciales de grands groupes internationaux. En additionnant ces opérations aux volumes d'investissement classiques, ce sont plus de 5 milliards d'euros qui ont été investis en commerce, en France en 2023, ce qui correspond à la moyenne décennale.

Après un début d'année marquée par des corrections de valeur rapides, la logistique a montré des signes de redémarrage du marché au quatrième trimestre, avec des volumes d'investissement qui ont quasiment doublé d'un trimestre sur l'autre. Au total, en 2023, 2,7 milliards d'euros ont été investis en logistique et sur les locaux d'activité. La baisse est moins marquée pour les locaux d'activités (-39 %) que pour les entrepôts logistiques (-63 %), pénalisés par le recul des investissements étrangers et l'effondrement du nombre de cessions de grands portefeuilles. L'objectif de zéro artificialisation nette des sols, qui impose des contraintes aux nouveaux développements, peut également avoir restreint le nombre de projets neufs proposé à la vente.

La tendance à la diversification des stratégies d'investissement s'est confirmée en 2023. Les investisseurs explorent une gamme plus étendue de possibilités et réduisent progressivement leur exposition à certaines classes d'actifs traditionnelles. Certains de ces actifs de diversification ont même affiché des volumes d'investissement en hausse ou quasiment stables d'une année sur l'autre (coliving, hôtellerie, enseignement, etc.).

Dans le sillage des taux financiers, les taux de rendement immobiliers n'ont cessé de progresser en 2023 pour atteindre pour les bureaux prime 4,10 % ; 4,25 % pour les pieds d'immeubles prime et 4,75 % pour les actifs de logistique. Les taux de rendement des actifs et/ou localisations secondaires ont connu des décompressions plus significatives encore avec un taux de rendement à La Défense de 6,25 % pour les actifs de bonne qualité. Toutefois, le reflux des taux longs fin 2023 laisse présager une normalisation des marchés immobiliers en 2024, grâce à la reconstitution de la prime de risque immobilière. Après plusieurs épisodes de corrections des valeurs sur l'ensemble de l'année, le quatrième trimestre semble proposer une valorisation des actifs immobiliers sur lesquels acquéreurs et vendeurs pourraient s'accorder. Cet environnement, plus lisible, devrait permettre au marché de l'investissement de rebondir de manière progressive.

Source : CBRE, MBE, Knight Frank.

LOGISTIQUE

Dans un contexte marqué par un environnement économique chahuté et incertain, et des événements géopolitiques déstabilisant le commerce mondial, le marché de la logistique affiche une performance en demi-teinte. Avec plus de 3,6 millions de m² commercialisés en 2023, la demande placée affiche une baisse de 20 % comparée à sa moyenne sur les cinq dernières années. Sur l'ensemble de l'année, le ralentissement de l'activité a concerné tous les segments de surfaces, avec un recul particulièrement marqué pour les transactions > 50 000 m² (-39 % en volume par rapport à la moyenne quinquennale). Le lot moyen s'établit à 15 900 m², quand il était supérieur à 20 000 m² entre 2019 et 2021. Ce phénomène découle directement de l'attentisme des principaux consommateurs de plateformes logistiques XXL, à savoir les acteurs du e-commerce et de la grande distribution. En effet, la hausse des coûts, le durcissement des conditions de financement et le climat d'incertitudes retardent les projets de prise à bail ou d'acquisition d'entrepôt. Dans ce contexte, les logisticiens, dont le modèle repose sur une offre flexible, continuent d'être les principaux soutiens du marché avec une performance annuelle robuste, en ligne avec la moyenne quinquennale.

1/ CONJONCTURE

En 2024, l'accent mis sur la souveraineté économique et la transition écologique devrait continuer de porter la demande. Au-delà de l'essor du e-commerce, qui devrait soutenir la demande d'espaces supplémentaires de préparation de commandes ou de bâtiments organisant les flux, l'ambition de réindustrialisation et la quête de résilience des chaînes d'approvisionnement amont et de distribution aval devraient conduire à augmenter le besoin en locaux de stockage localisés en France. Les entrepôts neufs bien localisés, répondant aux nouveaux standards environnementaux devraient, ainsi, rester très recherchés.

Si au cours de l'année le volume d'offre disponible a progressé, le taux de vacance demeure en deçà du seuil d'équilibre estimé à 5 %. De plus, l'inadéquation de l'offre à la demande reste un frein à l'activité. La hausse de l'offre disponible se concentre essentiellement en Hauts-de-France et, dans une moindre mesure, dans les pôles secondaires de l'Hexagone, les autres marchés demeurant en situation de sous-offre. Ainsi, si le marché lillois voit son taux de vacance approcher le seuil des 10 %, les pôles lyonnais, marseillais continuent de souffrir du manque d'offres comme le soulignent leur taux de vacance très faibles de 1,1 % et 0,2 % respectivement. Malgré une augmentation de l'offre disponible en Île-de -France, le marché reste tendu avec un taux de vacance à 3,8 % fin 2023. La hausse des coûts de construction et le durcissement des conditions de financement contraignent l'offre future, dont la part spéculative affiche un retrait de 63 % sur un an.

RÉGIONS

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 7,4 milliards d'euros investis en 2023, les régions confortent leur attractivité auprès des investisseurs, en raison notamment de la recherche de diversification de leurs portefeuilles. Au total, les volumes d'investissement en régions continuent de cumuler 44 % de l'activité dans l'Hexagone, une part stable inchangée depuis 2021. À l'instar de l'ensemble des marchés européens, les volumes d'investissement s'affichent en baisse sur un an (-45 %). La chute la plus importante concerne les transactions supérieures à 50 millions d'euros. La contraction du nombre de transactions sur ce segment a entraîné la baisse du volume moyen unitaire au cours de l'année, passant de 14 millions d'euros en 2022 à moins de 10 millions d'euros en 2023. Les actifs plus liquides, et notamment ceux d'une valeur inférieure à 20 millions d'euros, se sont montrés plus résistants, cumulant 40 % des volumes d'investissement. Dans le sillage de la hausse des coûts de financement et de construction, les investissements en VEFA baissent significativement et atteignent un volume historiquement bas depuis 10 ans.

Avec près d'un milliard d'euros investis, la métropole de Lyon demeure à la première place des régions plébiscitées par les investisseurs. L'activité lyonnaise aura été largement soutenue par les cessions de plates-formes logistiques. La région de Nice se hisse à la deuxième place, grâce à une transaction exceptionnelle : la vente du centre commercial Polygone Riviera. Aix-Marseille et Bordeaux grimpent sur les marches suivantes.

La phase d'ajustement des prix a tenu les investisseurs étrangers, en manque de repères, éloignés des marchés régionaux en 2023. 2024 devrait marquer le retour d'une meilleure visibilité, permettant aux investisseurs et aux entreprises de déployer leur stratégie immobilière.

Les taux de rendement ont continué leur décompression tout au long de l'année, afin de reconstituer le prime de risque immobilière. Fin 2023, les taux prime bureaux atteignaient 5 % sur le marché bureaux lyonnais, et 5,5 % à Lille. Ils peuvent atteindre 6 % dans les métropoles régionales avec une plus faible dynamique tertiaire.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

En régions, le ralentissement du marché des bureaux a entraîné une baisse de 15 % de la demande placée sur un an. Au total, la demande dans les 12 principales métropoles régionales[1] s'élèvent à 1,5 million de m², un niveau inférieur de 7 % comparé à la moyenne quinquennale. Toutefois, les dynamiques régionales restent contrastées. Les métropoles de l'Ouest, à l'instar de Bordeaux et Toulouse, affichent un bon niveau de demande, malgré un ralentissement du marché en fin d'année. À l'inverse, les marchés plus profonds tels que Lille et Lyon, ont connu un ralentissement prononcé de leur demande placée en 2023, en raison du faible dynamisme du segment des grandes transactions.

Malgré une hausse de l'offre de 14 % sur un an, le marché régional reste tendu avec un taux de vacance contenu sous le seuil d'équilibre de 5 %. Le marché doit faire face à un problème d'inadéquation de l'offre à la demande des utilisateurs. Ainsi, le manque d'actifs de qualité répondant aux besoins des utilisateurs en termes de performance, notamment environnementale, et de centralité reste un obstacle à l'écoulement du stock neuf puisque celui-ci est principalement localisé dans les secteurs périphériques des métropoles régionales. L'offre future certaine neuve est insuffisante au vu du niveau de demande exprimée pour ce type d'actifs, en particulier dans les secteurs centraux.

En régions, la tension sur l'offre neuve soutenant les valeurs locatives, les loyers prime bureaux demeurent stables, à 340 euros/m² sur le marché lyonnais, et s'échelonnent entre 190 euros/m² et 320 euros/m² dans les autres métropoles régionales, De plus, la hausse des coûts de financement et de construction devrait engendrer des pressions haussières sur les valeurs locatives afin de garantir la rentabilité des projets. À l'inverse, en périphérie, les loyers sont orientés à la baisse, en particulier dans les secteurs tertiaires peu établis où la vacance est plus importante. Par ailleurs, dans tous les marchés, les mesures d'accompagnement sont en nette augmentation.

Source : JLL, CBRE.

[1] Aix-Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice-Sophia Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

EUROPE

Une année d'ajustement des prix

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

2023 a été une année de faible croissance économique dans la plupart des pays européens, les ménages et les entreprises subissant les effets d'une inflation élevée et d'une hausse brutale des taux d'intérêt. Dans ce contexte, l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe baisse de -47 % sur un an pour atteindre 131 milliards d'euros. Si toutes les classes d'actifs reculent d'une année sur l'autre, le bureau, affecté par des changements d'usage structurels, enregistre la baisse la plus significative. La logistique, pénalisée par une forte valorisation de ses actifs, a également largement subi l'attentisme des investisseurs. Les investisseurs ayant accentué leur stratégie de diversification, les actifs alternatifs (santé, résidentiel géré, tourisme...) totalisent 27 % des volumes investis en 2023, alors que la part des bureaux atteint 29 % et celle des commerces 19 %.

Le Royaume-Uni et l'Espagne ont mieux résisté, enregistrant des baisses de leur volume d'investissement autour de -35 % sur un an. La France et l'Italie s'inscrivent dans la moyenne européenne, alors que l'Allemagne, les Pays Nordiques et le BeNeLux subissent les baisses d'activité les plus marquées, entre -55 % et -60 % sur un an.

Après une année de nette décompression des taux de rendement immobiliers, notamment en Allemagne et aux Pays-Bas, les valeurs pourraient avoir trouvé leur point d'équilibre, contribuant à l'amorce d'un regain d'activité sur les marchés immobiliers. Fin 2023, les taux de rendement des bureaux prime s'échelonnent entre 4 % et 5,25 % dans les capitales européennes. Avec des hausses de 110 à 145 points de base sur un an, les actifs prime en Allemagne et au BeNeLux ont connu les ajustements de prix les plus importants, en Europe, en 2023. Paris affiche une hausse de 70 points de base de son taux prime bureaux, bénéficiant d'une moindre volatilité de son marché. Londres, affiche une hausse de seulement 25 points de base sur un an, ses prix s'étant ajustés plus tôt, notamment suite au Brexit.

Si la reconstitution de la prime de risque immobilière reste suspendue à la normalisation de l'inflation et de la politique monétaire des banques centrales, la perspective d'une détente des conditions financières et de la volatilité augure un redressement progressif du marché de l'investissement, courant 2024. Des signes indiquent déjà que les investisseurs institutionnels reviennent lentement sur le marché de l'immobilier tertiaire.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

Après un recul de la demande placée de 15 % lors des trois premiers trimestres, le quatrième trimestre marque une stabilisation globale, et même une légère augmentation de la demande, dans les localisations centrales. Sur l'année, la demande placée en Europe baisse de 16 % sur un an. L'activité locative a particulièrement ralenti en Allemagne, pénalisée par la crise des prix de l'énergie, les hausses des taux de la BCE, et l'affaiblissement d'importants partenaires économiques mondiaux comme la Chine. À l'autre bout du spectre, Amsterdam et Bruxelles affichent un niveau de demande en hausse sur un an. 2024 devrait connaître un rebond de la demande, portée notamment par la hausse attendue de l'emploi tertiaire en Europe.

L'offre, elle, n'a cessé de progresser tout au long de l'année, pour atteindre une hausse de 14 % sur un an, en raison des politiques de rationalisation des coûts des utilisateurs. Les marchés européens s'inscrivent sur des trajectoires divergentes, soulignant l'importance de la diversification géographique des portefeuilles immobiliers. L'offre augmente, sur un an, de plus de 50 % à Berlin, Munich et Dublin, et s'inscrit en baisse à Bruxelles et Milan, ainsi que dans de nombreuses localisations centrales telles que le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris ou Madrid. Ainsi, si le taux de vacance global de Munich, Londres ou Madrid s'établit en territoire sur-offreur (à 6,8 %, 9,1 % et 11,6 % respectivement), la vacance dans leur QCA[1] indique une situation de sous-offre (0,7 %, 4,8 % et 4,7 % respectivement). Par ailleurs, au sein de chaque marché, il existe une polarisation croissante entre actifs prime et actifs secondaires. Alors que l'évolution des besoins des utilisateurs induit une forte demande en actifs neufs ou rénovés, l'offre future devrait rester limitée, contrainte par la hausse des coûts de construction et le resserrement des conditions de financement

Pour atteindre les objectifs de neutralité carbone, la consommation énergétique du secteur de l'immobilier européen doit diminuer presque cinq fois plus rapidement dans la décennie en cours qu'elle ne l'a fait dans la précédente. Les entreprises cherchant à réduire leur consommation devraient opter pour un immobilier performant sur le plan énergétique.

Source : CBRE, Savills.

[1] QCA (Quartier Central des Affaires).

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 31/12/2023
230 759 700 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
Thierry GORTZOUNIAN
Franck MEYER
David RENDALL

Conseil de surveillance
Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
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
Gérard BAUDIFFIER, Président
Aurélien ROL, Secrétaire
Jean-Luc BRONSART
Michel CATTIN
Daniel DAUDE
Philippe Georges DESCHAMPS
François GOUBARD
Valérie JACQUEMIN
Guy LACAZE
Jacques LEONARD DE JUVIGNY
Gabriel ROSNOBLET
BTP PRÉVOYANCE

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2025.

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 la présente assemblée générale.

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 2023

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2023	COLLECTE BRUTE 2023	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
5,46 %	28,5 M€	53,3 M€	8,8 M€

[1] 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 2023, la collecte nette de LF Opportunité s'élève à 8,9 millions d'euros, en net repli par rapport à 2022, suite à la hausse brutale des taux d'intérêt au premier semestre qui a provoqué l'attentisme des investisseurs. Forte de sa collecte record de 2022, la SCPI a cependant poursuivi ses investissements en 2023 avec 6 acquisitions réalisées pour plus de 53 millions d'euros. Votre SCPI a réalisé son premier investissement en Espagne à La Corogne : un entrepôt du dernier kilomètre de plus de 10 000 m² qui bénéficie d'un accès à plusieurs autoroutes de cette région dominée par le secteur tertiaire. Cet actif est loué au leader mondial du e-commerce en vertu d'un bail de 10 ans ferme.
La hausse des taux a également freiné la nouvelle politique de financement des investissements qui permettait à LF Opportunité Immo de bénéficier d'un effet de levier.

En 2023, la SCPI a initié un plan d'arbitrage et a vendu 2 actifs pour 8,8 millions d'euros. Ces cessions ont permis de dégager 1,8 millions d'euros de plus-values distribuables.

L'année 2023 a été également marquée par la livraison d'un actif acquis en VEFA[1] situé à La Sentinelle (59), un actif de 5 800 m² entièrement loué en vertu d'un bail 3/6/9 ans.

La situation locative de votre SCPI s'est à nouveau améliorée avec plus de 40 000 m² loués et s'accompagne d'une hausse de ses indicateurs immobiliers. La qualité et l'adéquation du patrimoine de LF Opportunité Immo avec les attentes des locataires permettent, en effet, aux taux d'occupation d'approcher les 100 % :

- Un taux d'occupation physique annuel à 97,1 % (vs. 97,0 % sur l'année 2022) ;
- Un taux d'occupation financier annuel (méthode ASPIM) à 98,0 % (vs. 97,0 % sur l'année 2022).

Dans un contexte économique chahuté, ces indicateurs immobiliers et financiers bien orientés illustrent la résilience de la logistique et se traduisent par une bonne résistance des valeurs d'expertise préservant le positionnement du prix de la part de votre SCPI en borne basse.
À périmètre constant, la valeur d'expertise de votre SCPI affiche donc une légère baisse de 1,4 % par rapport à l'exercice précédent et une baisse de la valeur de réalisation de 0,87 % par rapport à 2022 qui s'établit désormais à 190,08 euros par part.

Le résultat 2023 de votre SCPI permet d'afficher **un taux de distribution de 5,46 % avec une distribution 2023 à 10,92 euros** par part, conforme aux prévisions annoncées il y a un an. Les dernières prévisions financières pour l'année 2024 affichent une pérennisation de cette progression et tablent sur une légère hausse de la distribution.

Le ralentissement de la collecte au 2e semestre 2023 s'est traduit par une hausse sensible du nombre de demandes de retraits de parts. Dans ce contexte, la société de gestion a décidé de mettre en place pour votre SCPI un nouveau mécanisme de gestion de la liquidité, autorisé par l'AMF : **la compensation différée,** qui complète le dispositif du fonds de remboursement. **Ce nouvel outil, voté en assemblée générale extraordinaire en novembre 2023, a permis de financer le retrait de 58 057 parts.** Au 31 décembre 2023 aucune part n'était en attente de retrait.

En 2024, LF Opportunité Immo poursuivra tout d'abord ses efforts pour maintenir ses taux d'occupation au niveau atteint en 2023. La SCPI devra également poursuivre la bonne dynamique de collecte pour maintenir sa liquidité.
La société de gestion prévoit d'accélérer la diversification du patrimoine de la SCPI avec un plan qui vise à saisir les opportunités d'investissements du marché. Elle prévoit de réactiver l'effet de levier en renforçant son niveau d'endettement au-delà de 10 %.

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

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	230 759 700 €
Nombre de parts	1 538 398
Capitalisation	312 294 794,00 €
Nombre d'associés	5 672

Prix de souscription par part au 1er janvier 2023	203,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2023	203,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2023	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2023	184,73 €

	2023 (en euros)	2022 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	29 208 107,24	27 246 281,35
dont loyers	15 954 050,04	14 095 031,12
Total des charges	13 166 512,55	14 315 383,07
Résultat	16 041 594,69	12 930 898,28
Distribution	16 673 969,90	13 973 483,89
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	230 759 700,00	224 162 850,00
Total des capitaux propres	273 546 989,70	265 627 743,20
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	290 086 781,35	250 766 215,63

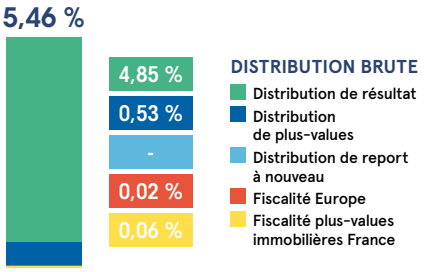
	Global 2023 (en euros)	Par part 2023 (en euros)
Autres informations		
Résultat	16 041 594,69	10,55(1)
Distribution	16 673 969,90	10,92(2)

(1) Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.
(2) Dont 1,08 euro prélevé sur la réserve de plus-value.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	327 536 126,13	212,91
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	308 782 979,20	200,72

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2023(1) (A)	**10,92**
dont distribution de résultat	9,84
dont distribution de plus-values	1,08
dont distribution de report à nouveau	-
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,16**
Fiscalité Europe	0,04
Fiscalité plus-values immobilières France	0,12
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**11,08**



Taux de distribution	
Taux de distribution 2023(2) (C)	**5,46 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2022	191,74
Valeur de réalisation 2023	190,08
Variation valeur de réalisation (D)	**-0,87 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**4,59 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,69 %
10 ans	4,61 %
15 ans	-

(1) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
(2) 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).

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	290 086 781,35
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(16 539 791,65)
Valeur comptable	**273 546 989,70**
Valeur comptable ramenée à une part	**177,81**

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	308 782 979,20
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(16 362 056,65)
Valeur de réalisation	**292 420 922,55**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**190,08**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	292 420 922,55
Frais d'acquisition des immeubles	22 325 009,40
Commission de souscription	31 128 718,54
Valeur de reconstitution(1)	**345 874 650,49**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**224,83**

(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
39

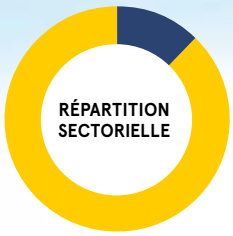
NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
8

SURFACE EN EXPLOITATION
214 800 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
3 577 m²

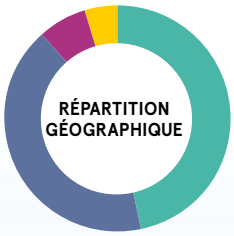
[1] Détenus au 31/12/2023.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2023



Logistique et locaux d'activité
87,62 %

Bureaux
12,38 %



Île-de-France
46,70 %

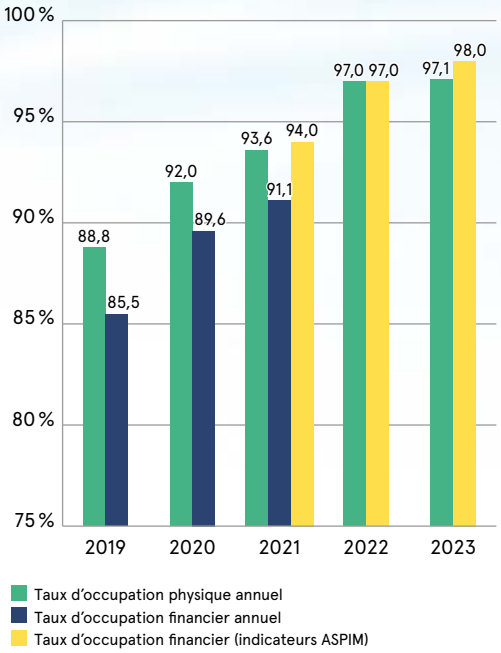
Régions
41,76 %

Espagne
6,90 %

Allemagne
4,64 %

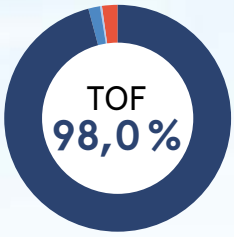
TAUX D'OCCUPATION

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 2023



Locaux occupés
96,3 %

Locaux occupés sous franchise
1,5 %

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

Locaux vacants sous promesse de vente
0,2 %

Locaux vacants en recherche de locataire
2,0 %

CONCENTRATION LOCATIVE

205
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

40 %
des loyers

5
principaux locataires

17,7 %
des loyers



GROUPE TSF
4,8 %

AMAZON ROAD TRANSPORT SPAIN
4,8 %

TORDJMAN
3,3 %

DISCAC
2,4 %

TRANSPORTS JAMMET
2,3 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
5,7 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)	4,9
Rue des Fillettes - SAINT-DENIS (93)	9,9
LA COROGNE - ESPAGNE	9,2
Parc de l'Espace - LE BOURGET (93)	4,8
Sentinelle Square - LA SENTINELLE (59)	7,3

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, LF Opportunité Immo a réalisé
6 investissements pour un montant immobilier de

53,3 M€ HT AEM[1]

31,9 M€
pour des acquisitions en direct

21,4 M€
pour une acquisition via une SCI, financée par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

33450 IZON
ROUTE D'ANGLUMEAU

Il s'agit d'un bâtiment d'activités de 8 370 m² avec un ratio de 93 % d'activités et 7 % de bureaux situé route d'Anglumeau, à Izon, près de Bordeaux. L'immeuble est implanté au sein du Parc d'Activités d'Anglumeau, situé au sud de la ville. Ce parc d'activités accueille plus de 30 entreprises et bénéficie d'une très bonne situation géographique.

L'ensemble a été livré en novembre 2022 par le promoteur Salini et est entièrement loué à Disdac en vertu d'un bail de 9 ans fermes. La société Disdac est déjà implantée sur la zone depuis 2019. Cet actif a été acquis pour 9,8 M€ AEM[1].

Surface : **8 370 m²**
Investissement de la SCPI : **9 808 600 €**
QP SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **06/01/2023**

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ



77500 CHELLES
9-11 AVENUE DE LA TUILERIE

Il s'agit d'un immeuble d'activités avec showroom ayant fait l'objet d'une extension en 2015, développant une surface de 2 957 m² assise sur un foncier de 6 552 m². Il est situé à Chelles, au sein de la ZAC de la Madeleine, zone d'activités identifiée dans le département de Seine-et-Marne et à proximité de l'A104 et de l'A86. L'ensemble a été construit par le promoteur Salini.

L'actif, acheté au travers d'un sale & leaseback est entièrement loué à G3 Concepts (électroménager B2B, agencement de cuisines et locaux professionnels) en vertu d'un bail de 9 ans dont 6 fermes. Cet actif a été acquis pour 4,8 M€ AEM[1].

Surface : **2 957 m²**
Investissement de la SCPI : **4 791 993 €**
QP SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **16/05/2023**

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ



59174 LA SENTINELLE
221 RUE VICTOR HUGO (TRANCHE 2, BÂT. 4)

Cette acquisition est dans la continuité d'une opération d'acquisition commencée en 2022 d'un parc d'activités situé à La Sentinelle dans le département du Nord (59), limitrophe au sud-ouest de Valenciennes et à environ 20 km de la Belgique. Le parc est composé de 4 bâtiments distincts d'une surface globale de 14 968 m² répartie entre 9 % de bureaux, 18 % d'activités et 73 % d'entrepôts. Le bâtiment 4, objet de l'acquisition, développe une surface de 5 862 m² et vient d'être livré en 2023. Il est loué à la société NELTON France (commerce de gros) en vertu d'un bail 3/6/9 ans. La WALB[3] sur l'ensemble du parc s'élève à environ 4 ans. Cet actif a été acquis pour 6,7 M€ AEM[1].

Surface : **5 862 m²**
Investissement de la SCPI : **6 663 612 €**
QP SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **31/07/2023**

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ



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

33127 SAINT-JEAN D'ILLAC
91 IMPASSE JOHANESS KEPLER

Il s'agit d'un local d'activité construit sur une parcelle de 12 680 m² sur la commune de Saint-Jean d'Illac, développant 3 961 m², dont 2 738 m² d'entrepôts, 550 m² de bureaux et 500 m² de chambre froide positive.

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

L'entrepôt constitue le siège de l'entreprise Siagi depuis 2010. L'opération a été réalisée en 3 phases. La première tranche de 1 030 m² a été développée en 2010, la seconde tranche de 1 616 m² à usage d'entrepôt a été réalisée en 2017 et la dernière tranche de 1 142 m² en 2022. L'actif comprend également 31 emplacements de stationnements extérieurs.

L'ensemble a été acquis pour 4,5 M€ AEM[1] et est loué à Siagi en vertu d'un bail de 10 ans et la WALB[3] est de 6 ans.

Surface : **3 961 m²**
Investissement de la SCPI : **4 547 900 €**
QP SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **05/10/2023**

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ



77090 COLLÉGIEN
8 RUE DE LAMIRAULT (TRANCHE 3, BÂT. F)

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

Le Technoparc de Lamirault comprend au total sept bâtiments (surface totale de 16 690 m²). Le bâtiment F, qui sera livré au dernier trimestre 2024, développe une surface de 3 793 m². L'ensemble des bâtiments déjà livrés sont loués à 100 %, témoignant de l'attractivité de ce parc neuf répondant aux standards des utilisateurs en termes de performance ESG, au travers de sa conformité RT2012-20 % avec notamment la présence d'une ventilation double flux ainsi que de panneaux solaires.

L'actif a été acquis en VEFA en blanc pour 6,1 M€ AEM[1].

Surface : **3 793 m²**
Investissement de la SCPI : **6 067 000 €**
QP SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **20/10/2023**

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ



INVESTISSEMENT VIA SCI EN EUROPE

LA COROGNE - ESPAGNE
AMAZON

Il s'agit d'un entrepôt du dernier kilomètre de 10 049 m², répondant aux dernières normes environnementales (BREEAM Very Good et panneaux photovoltaïques), situé à La Corogne en Espagne. Il a été livré fin janvier 2023.

L'actif bénéficie d'excellents accès à plusieurs autoroutes et se situe dans une zone dominée par le secteur tertiaire, avec des industries concentrées autour du port.

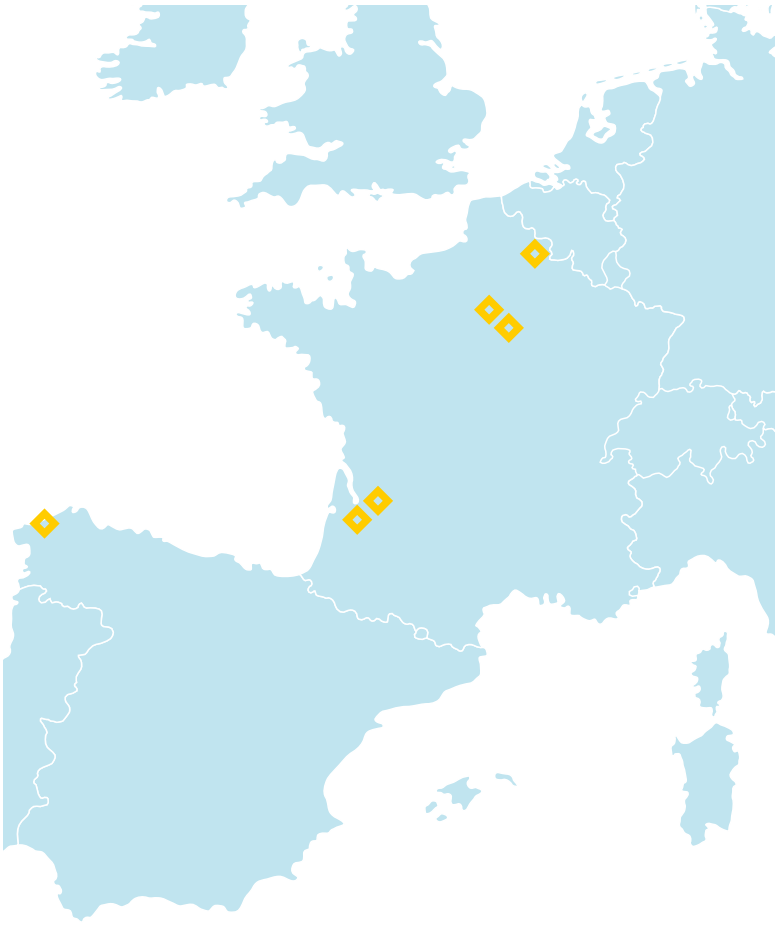
L'immeuble est entièrement loué à Amazon en vertu d'un bail de 10 ans fermes. Cet actif a été acquis pour 28,6 M€ AEM[1].

Surface : 10 049 m²

Apport en capital de votre SCPI : **27 273 000 €**
Acquis par la SCI LF Spain Urban Logistics dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 75,00 % par LF Opportunité Immo.
Signature : **10/03/2023**

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ





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

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, LF Opportunité Immo a réalisé un plan d'arbitrages de 2 actifs pour un montant total de 8,8 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2022 (euros)	Valeur d'expertise 31/12/2022 (euros)	Prix de cession brut (euros)
10/03/23	Le Méga 2 112 quai de Bezons 95100 ARGENTEUIL	ACT	100	2 613	310	08/06/15	2 967 634	2 780 000	4 300 000
19/07/23	Parc des Bosquets 100 rue d'Ennevelin 59170 AVELIN	ACT	100	4 158	4 158	06/11/14	3 400 000	3 000 000	4 500 000
Total général				**6 771**	**4 468**		**6 367 634**	**5 780 000**	**8 800 000**

[1] Quote-part de la SCPI.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2023

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	6 rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	ACT	5 026	2 576	2 576 *100 %*	08/2023 11/2023	SERVICE INTERNATIONAL AFFRETEMENT : bail 3/6/9 ans, CD TRANSPORT FRANCE : bail 3/6/9 ans.
Location	Technoparc de Lamirault T2-Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	7 899	2 036	2 036 *100 %*	02/2023 03/2023 05/2023	777 m² GNVERT : bail 6/10 ans, 808 m² KONEKTO : bail 3/6/9 ans, 451 m² SCF : bail 3/6/9 ans.
Location	Parc de l'Espace 47bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	456	456 *100 %*	06/2023 07/2023	620 m² INFINITUS : bail 3/6/9 ans, 456 m² Maintien en place partiel de GALERIE THADDAEUS ROPAC : bail 3/6/9 ans, 447 m² K&E DIFFUSION : bail 3/6/9 ans.
Location	Technoparc de Lamirault - Bât. A et B 2 et 4 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	3 606	835	835 *100 %*	12/2023	BOIS 2 BOUT CHARPENTE : bail 3/6/9 ans.
Location	Croissy-Beaubourg - Bât. A et B 3 allée du 1er Mai 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ACT	5 311	794	794 *100 %*	06/2023 09/2023	ORTEC INDUSTRIE 398 m² : bail 3/6/9 ans, ASIAN COOKING 396 m² : bail 3/6/9 ans.
Location	10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	472	472 *100 %*	01/2023	BADAY PACK : bail 3/6/9 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Location	Oxygène - Bât. A 13 rue Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	ACT	2 728	552	552 *100 %*	02/2023	BIOSENCY : bail 3/6/9 ans.
Location	Business Plaza - Bât. 3 & 4 159 rue Thor 34000 MONTPELLIER	ACT	3 535	365	365 *100 %*	04/2023 06/2023	149 m² PRIMAVAL MÉDITERRANÉE : bail 3/6/9 ans, 216 m² EUROMASTER France : bail 3/6/9 ans.
Maintien partiel	Green Park Chemin de La Chatterie 44800 SAINT-HERBLAIN	ACT	1 898	1 274	1 274 *100 %*	02/2023	DALKIA France nouveau bail réduit de -624 m².

[1] Quote-part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2023

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						
6 rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	ACT	5 026	2 576	2 576 *100 %*	05/2023	1 324 m² LAPAUW France - liquidation, 1 252 m² COSIMA Laboratoire.
Technoparc de Lamirault - T2-Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	7 899	808	808 *100 %*	09/2023	ENTREPRISE FCS ENR - liquidation.
Urban Valley - Bât. A 6 route de la Bonde 91300 MASSY	ACT	2 895	419	419 *100 %*	11/2023	NEWDIS FRANCE - OTOP 014 - liquidation.
Parc de l'Espace 47bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	620	620 *100 %*	03/2023	APELTEC.
ZAC des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol 31770 COLOMIERS	ACT	10 173	514	514 *100 %*	12/2023	MASER ENGINEERING.
10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	474	474 *100 %*	07/2023	I.O.M.J.E. - liquidation.
Croissy-Beaubourg - Bât. A et B 3 allée du 1er Mai 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ACT	5 311	794	794 *100 %*	02/2023 08/2023	398 m² PARIS EST PARE BRISE - liquidation, 396 m² AMBI'COM.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Green Park Chemin de La Chatterie 44800 SAINT-HERBLAIN	ACT	1 898	1 274	1 274 *100 %*	02/2023	DALKIA - Maintien partiel.

* Quote-part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2023, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 3 577 m² (4 803 m² fin 2022) et se répartissent comme suit :

Paris	-	-
Île-de-France	2 695 m²	75 %
Régions	882 m²	25 %
Europe	-	-

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2023 un loyer potentiel de 0,47 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2023 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					
Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	3 532	994	994 *100 %*	Commercialisation en suspens suite sinistre.
Technoparc de Lamirault - T2-Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	7 899	1 585	1 585 *100 %*	Lot vacant sur le bâtiment G2.
Urban Valley - Bât. A 6 route de la Bonde 91300 MASSY	ACT	2 895	419	419 *100 %*	Négociation engagée pour extension d'un autre locataire du site.
10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	474	474 *100 %*	Signature d'un bail avec NEKOR AUTOMOTIVE - effet 01/2024.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Green Park Chemin de La Chatterie 44800 SAINT-HERBLAIN	ACT	1 898	624	624 *100 %*	Surface restituée par DALKIA en 02/2023. Arbitrage en cours.

[1] Quote-part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2024 au 30/06/2024) portent sur 3 712 m², soit 1,73 % de la surface en exploitation (214 800 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						
16 chemin du Bas des Indes ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 299	5 134	2 567 *50 %*	04/2024	CASTORAMA Travaux à réaliser : rénovation du bâtiment A - remise en état locaux d'activité avec bureaux d'accompagnement des bâtiments D et E (actuellement cours des matériaux) nécessitant le dépôt d'un PC en cours de préparation.
Parc de l'Espace 47bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	475	475 *100 %*	06/2024	ATALIAN PROPRETÉ IDF.
Technoparc de Lamirault - Bât. A et B 2 et 4 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	3 606	366	366 *100 %*	04/2024	EDYS CONSTRUCTION (Bât. B).

[1] Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice une reprise de la provision a été réalisée pour 556 937,20 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 1 116 940,39 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 560 003,19 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 144 443,29 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.

2023	En euros
Travaux réalisés	417 964,45
Provisions pour travaux au 31 décembre	177 735,00

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
2 et 4 rue de Lamirault	COLLÉGIEN	Travaux de raccordement	65 712,60

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
10 avenue Gustave Eiffel	GOUSSAINVILLE	Travaux d'amenagements	69 332,10
10A avenue du 11 novembre 1918	VÉNISSIEUX	Travaux d'amenagements	50 550,75

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
100 rue d'Ennevelin	AVELIN	Etude détaillée de PLU	15 787,06
Rue du Noyer	ROISSY-EN-FRANCE	Travaux de cloisonement	4 860,00

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 rue du Tertre	CARQUEFOU	Travaux d'ouverture de deux murs	11 200,00

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Opportunité Immo s'établit au 31 décembre 2023 à 327 536 126 euros hors droits dont 242 720 000 euros d'actifs détenus en direct et 84 816 126 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur baisse de 1,40 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, la surface du patrimoine de LF Opportunité Immo (VEFA inclus) est de 214 794 m².

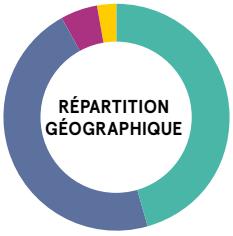
Répartition par nature de locaux



Bureaux
7,87 %

Logistique et locaux d'activité
92,13 %

Répartition géographique



Île-de-France
45,79 %

Régions
46,22 %

Espagne
5,23 %

Allemagne
2,77 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023[1]

	Bureaux	Logistique et locaux d'activités	Total en €	Total en %
Île-de-France		152 974 966,27	152 974 966,27	46,70 %
Régions	40 549 953,79	96 215 000,00	136 764 953,79	41,76 %
Espagne		22 586 250,00	22 586 250,00	6,90 %
Allemagne		15 209 956,06	15 209 956,06	4,64 %
Total €	**40 549 953,79**	**286 986 172,33**	**327 536 126,13**	
Total 2022	51 209 953,69	237 999 914,18	289 209 867,87	
Total %	**12,38 %**	**87,62 %**		**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)	9 927,88	27 189,50	37 117,39
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	29 044 680,62	38 318 994,31	67 363 674,94
Valeurs estimées du patrimoine	20 339 965,42	64 476 160,70	84 816 126,13

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023 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 %	99,45
Dettes et engagements	9,20 %	30,50
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 6 ans)	6,64 %	22,00
- dont emprunts court terme	-	-
- dont opérations immobilières en VEFA	2,56 %	8,50

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

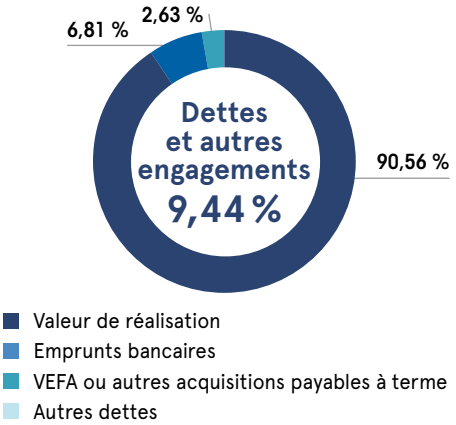
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 105 % de la valeur des actifs.

[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 2023

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2023 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 DÉLAI DE JOUISSANCE

À compter du 1er juin 2023, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts nouvelles émises au premier jour du sixième mois qui suit le mois de souscription.

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associées en date du 7 juillet 2023, il a été décidé de modifier la politique d'investissement de la SCPI afin d'élargir son exposition au marché européen.

Cette modification n'a pas nécessité la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Il est précisé qu'aucun événement important n'est survenu après la clôture de l'exercice.



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 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038,58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 euros de part variable).

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

La Politique 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

Les effets du changement climatique s'intensifient et leur prise en compte est devenue essentielle dans la gestion d'actifs immobiliers. Pour les atténuer, La Française Real Estate Managers, en tant que gestionnaire responsable d'un parc immobilier important, s'est fixé un objectif ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre de ses fonds. En effet, votre société de gestion a pris l'engagement d'aligner les émissions moyennes de **la majorité de ses SCPI à capital variable**, avec une **trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique**.

La Française Real Estate Managers s'engage donc à **réduire l'empreinte carbone** des bâtiments détenus par votre SCPI conformément aux objectifs internationaux de l'Accord de Paris. De plus, elle investit dans des **mesures d'adaptation** afin de préserver leur bon fonctionnement. Enfin, elle a formalisé une politique en faveur de la **biodiversité**.

QUELLES ACTIONS EN 2023 ?

ATTÉNUATION

Après une première baisse significative de 13,4 % en 2022, les SCPI La Française[1] ont réduit en 2023 de 20,0 % leurs émissions de CO_2 en s'appuyant sur 3 piliers :

1/ LA SOBRIÉTÉ

La meilleure énergie est celle que nous ne consommons pas.

La Française Real Estate Managers mobilise et encourage les équipes des services techniques, les occupants, les gestionnaires, pour que chacun adopte un comportement éco-responsable !

Exemple d'actions menées avec les locataires du Crisco - 17 000 m² à Sèvres (92)

- **Mobilisation des utilisateurs :** parce qu'il est essentiel d'écouter et d'expliquer, nous avons mené auprès des utilisateurs une enquête sur les actions de sobriété à déployer. Nous les avons notamment interrogés sur les consignes de température souhaitées et leur besoin en ventilation.
- **Actions concrètes :** les horaires de climatisation et de chauffage ont été décalés, les consignes de température adaptées et des coupures de ventilation ont été mises en place. Le tout a été suivi pour analyser les consommations d'énergie et le confort des utilisateurs.
- **Participation au concours Cube Flex* 2023 organisé par l'IFPEB** et qui fait partie du Championnat de France des Économies d'Énergie.

Le concours Cube Flex permet aux utilisateurs qui le souhaitent de challenger leur capacité de flexibilité énergétique, c'est-à-dire leur capacité à diminuer ponctuellement leur appel de puissance électrique en anticipation et en réponse à un signal de demande d'effacement. Les candidats participent de manière ludique et concrète à l'équilibre du réseau national et en même temps à la loi de transition énergétique qui vise 40 % d'économies d'énergies en 2030. Dans le cadre de ce concours, le Crisco a pu réaliser plus de 30 % d'économie d'énergie sur certaines périodes et a été primé 3 fois.

2/ L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Exemple de solutions déployées : nous avons installé sur plus de 50 immeubles une solution de compteurs connectés : IQSPOT. Cet outil collecte, analyse et optimise les consommations d'énergie. Les résultats observés sur les 3 dernières années sont concluants et se traduisent par une réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO_2 de 15 à 20 % sur les actifs équipés.

3/ LA DÉCARBONATION DES SOURCES D'ÉNERGIE

Nous remplaçons les équipements de chauffage les plus émissifs. En 2023, les dernières chaudières fioul ont été remplacées par des équipements plus performants et moins émissifs en gaz à effet de serre.

Par ailleurs, nous avons souscrit de nouveaux contrats d'approvisionnement en électricité issue d'énergie renouvelable sur les contrats maîtrisés directement par les Property Managers de La Française Real Estate Managers.

En 2023, les SCPI La Française[1] ont réduit de 20,0 % leurs émissions de CO_2

ÉMISSIONS DE CO_2 2022		ÉMISSIONS DE CO_2 2023
19,9 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	-20,0 %	16,0 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$

[1] Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales et LF Croissance & Territoires.

ADAPTATION

La maîtrise des risques en matière de durabilité est un enjeu majeur pour La Française Real Estate Managers. Parce que la fréquence et l'intensité des événements climatiques extrêmes accélèrent et que leur évolution n'est pas linéaire, votre société de gestion analyse la vulnérabilité de ses actifs immobiliers aux risques climatiques physiques tous les ans.

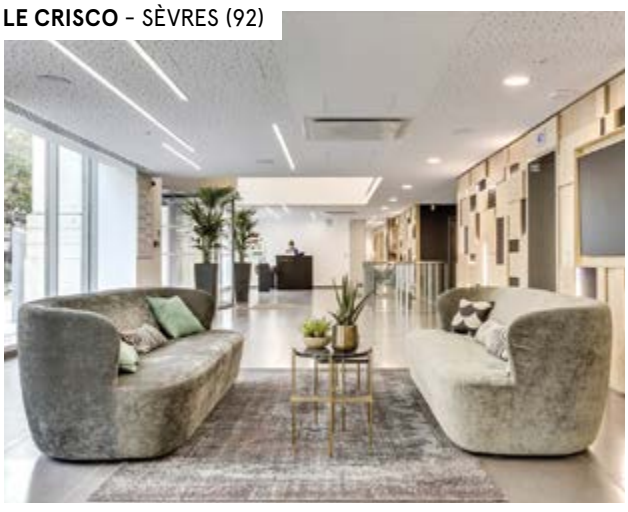
En 2023, l'analyse des expositions aux risques climatiques physiques a été modélisée selon trois scénarios (RCP 8.5, 4.5 et 2.6), et les horizons temporels étendus jusqu'en 2090. De plus nous avons intégré dans nos modèles des données d'exposition plus récentes et des indicateurs plus prospectifs.

EXEMPLE : CAMPUS CYBER LA DÉFENSE – PUTEAUX (92)

Les équipements techniques de cet immeuble neuf, localisé en zone inondable (pont de Neuilly au bord de la Seine), sont situés en sous-sol. Compte tenu de l'exposition forte de cet immeuble aux risques d'inondation, un sas étanche a été construit autour des équipements techniques, pour diminuer significativement la vulnérabilité de cet actif aux risques d'inondation.



LE CRISCO – SÈVRES (92)



BIODIVERSITÉ

En 2023, nous avons poursuivi notre politique en faveur de la préservation de la biodiversité en déployant notre chartre de gestion durable des espaces verts. Cette charte s'articule autour de 2 thèmes :

- **la préservation de la biodiversité** par le choix pertinent des espèces utilisées, notamment en favorisant la faune et la flore locale et le non-recours à des produits polluants
- **la préservation des ressources naturelles** en réduisant les consommations d'eau et en revalorisant les déchets verts

Nous incitons également nos locataires qui gèrent eux-mêmes leurs espaces verts à s'engager dans cette démarche.

Enfin, pour tous les projets en phase de construction ou de restructuration nous avons défini un seuil minimum de végétalison. Nous le mesurons à l'aide du Coefficient Biotope par Surface (CBS) qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Nous veillons à proposer des solutions pour améliorer ce dernier.



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel pour plus de précisions 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]
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
2023	230 759 700,00	8 927 737,00	1 538 398	5 672	2 561 929,02	203,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	200,00	200,00	200,00	200,00	203,00
Dividende versé au titre de l'année (euros)[1]	10,08	9,03	10,41	10,80	10,92
- dont distribution de report à nouveau (en %)	*1,09 %*			*0,40 %*	
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)					*9,89 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	5,04 %	4,52 %	5,21 %	5,33 %	
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)					0,16
Taux de distribution (en %)[3]			5,21 %	5,40 %	5,46 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	0,08	0,97	1,20	0,46	1,16

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Ancienne méthode correspondant à 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] 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 2023 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	43 979	2,9 %
Parts retirées avec contrepartie	96 247	6,4 %
Parts cédées de gré à gré	1 245	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	11 240	0,8 %
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

En 2023, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt ayant freiné les investissements immobiliers, le volume de souscriptions enregistré par votre SCPI atteint 28,5 millions d'euros, en net recul par rapport à 2022 (63,1 millions d'euros).

Le volume des retraits s'élève à 96 247 parts, dont 58 057 ont été retirés grâce au nouvel outil de compensation différée et représente 19,5 millions d'euros. Les nouvelles ressources disponibles, à hauteur de 8,9 millions d'euros, ont permis de saisir les opportunités immobilières décrites pages 12 et 13.

Au 31 décembre 2023, LF Opportunité Immo capitalise 312,3 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)
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
2023	96 247	6,40 %	2 mois	-	2 945,28

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	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	12,38	96,61	12,52	96,97	13,52	98,18	12,55	99,39	12,77	98,82
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,43	3,37	0,36	2,79	0,19	1,36	0,03	0,25	0,12	0,93
Produits divers		0,02	0,03	0,24	0,06	0,46	0,05	0,36	0,03	0,25
Total des revenus	**12,81**	**100,00**	**12,91**	**100,00**	**13,77**	**100,00**	**12,63**	**100,00**	**12,92**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,38	10,80	1,39	10,74	1,43	10,39	1,31	10,41	1,27	9,86
Autres frais de gestion[1]	0,20	1,56	0,20	1,55	0,21	1,49	0,20	1,62	0,24	1,83
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,16	1,28	0,04	0,33	0,08	0,55	0,15	1,17	0,06	0,50
Charges immobilières non récupérées	1,09	8,49	0,69	5,34	0,76	5,49	0,75	5,94	0,39	3,01
Sous total – charges externes	**2,83**	**22,13**	**2,32**	**17,95**	**2,47**	**17,93**	**2,42**	**19,14**	**1,96**	**15,20**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,02	0,14	0,03	0,23	0,03	0,19	0,02	0,18	0,04	0,29
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	(0,05)	(0,39)	0,06	0,44	0,07	0,50	(0,03)	(0,24)		
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,04	0,30	0,52	4,03	0,53	3,86	0,22	1,71	0,37	2,85
Sous total – charges internes	**0,01**	**0,05**	**0,61**	**4,71**	**0,63**	**4,55**	**0,21**	**1,65**	**0,41**	**3,15**
Total des charges	**2,84**	**22,18**	**2,92**	**22,66**	**3,10**	**22,48**	**2,63**	**20,80**	**2,37**	**18,35**
Résultat	**9,97**	**77,82**	**9,98**	**77,34**	**10,68**	**77,52**	**10,00**	**79,20**	**10,55**	**81,65**
Variation du report à nouveau	(0,11)	(0,86)	0,95	7,36	0,27	1,96	(0,80)	(6,34)	0,70	5,44
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,08	78,69	9,03	69,95	10,41	75,56	10,80	85,53	10,92[3]	84,52
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	9,95	77,67	8,93	69,18	10,26	74,51	10,79	85,45	10,92	84,52

[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.
(3) Dont 1,08 euro prélevé sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2022[1]	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	299 520 820,00	8 927 737,00	308 448 557,00
Cessions d'immeubles		6 367 634,00	6 367 634,00
Plus et moins-values sur cessions	(146 483,45)	(88 865,33)	(57 618,12)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(34 437 508,79)	(2 185 390,94)	(36 622 899,73)
Achats d'immeubles	(198 316 231,71)	(24 934 112,46)	(223 250 344,17)
Achats de parts de sociétés immobilières	(52 449 983,92)	(20 547 732,30)	(72 997 716,22)
Sommes restant à investir	**14 170 612,13**	**(32 460 730,03)**	**(18 112 387,24)**

* 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 du placement des capitaux en attentes d'investissement, des revenus de certains FIA (OPPCI ou fonds d'investissement étranger équivalent) 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 entre les mains des associés résidents 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 2023 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2024 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	22 444 597
Autres charges déductibles	5 983 782
Intérêts d'emprunts	477 268
Revenu net	15 983 547
Soit par part en pleine jouissance	10,51
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	759 303
Soit par part en pleine jouissance	0,50

Revenu financier	En euros
Revenu	
Soit par part en pleine jouissance	
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	18 047 798
Réintégration	1 318 216
Déduction	(5 420 124)
Résultat fiscal	13 945 890

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	18 047 798
Réintégration	1 318 216
Déduction	(3 458 975)
Résultat fiscal	15 907 039

(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 2024 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
176,63	160,41

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2024.

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 31/12/2023								
Fournisseurs		202 560,84						202 560,84[1]
Fournisseurs d'immobilisations							529 418,47	529 418,47[2]
Total à payer		**202 560,84**					**529 418,47**	**731 979,31**
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		419 360,14						419 360,14
Fournisseurs d'immobilisations							4 643 836,58	4 643 836,58
Total à payer		**419 360,14**					**4 643 836,58**	**5 063 196,72**

[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	15 955 196,70	3 583 187,23	19 538 383,93
Charges non récupérables	(276 085,47)	(30 054,66)	(306 140,13)
Travaux non récupérables et gros entretien	(471 753,66)	(111 850,12)	(583 603,78)
Impact des douteux	(560 003,19)	148 501,09	(411 502,10)
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la société de gestion	(1 936 623,95)	(419 196,46)	(2 355 820,41)
Autres charges d'exploitation	(159 284,55)	(82 660,03)	(241 944,58)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(117 702,50)	(359 564,94)	(477 267,44)
Autres charges financières	(75 613,59)		(75 613,59)
Produits financiers	183 336,27	47 448,78	230 785,05
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	41 153,15	(11 168,65)	29 984,50
Total	**12 582 619,21**	**2 764 642,24**	**15 347 261,45**

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes plusieurs modifications statutaires de votre SCPI.

AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE

Votre SCPI étant à capital variable, le capital social peut être augmenté dans la limite du capital maximum fixé dans les statuts.

Avec de bons indicateurs financiers et immobiliers, LF Opportunité Immo devrait susciter l'appétence des investisseurs, et ledit capital maximum statutaire pourrait être atteint en 2025.

Dans un souci de gestion optimale, il vous est proposé d'augmenter le capital maximum statutaire, plafond en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues et de le porter de 300 000 000 d'euros à 500 000 000 d'euros.

En conséquence, l'article VII - « Capital social maximum » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE VII : CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du 18 juin 2024, il a été fixé à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €). »

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE RÉVOQUER UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément au règlement intérieur mis en place au sein du conseil de surveillance de votre SCPI, les membres de ce dernier sont soumis, pendant toute la durée de leur mandat, à une obligation de loyauté et de confidentialité qui leur interdit notamment de divulguer de quelque façon que ce soit l'ensemble des débats et des informations et documents qui y sont présentés ou qui leur sont communiqués pour la préparation de leurs travaux.

Afin d'encadrer plus strictement les dispositions du règlement intérieur, nous vous proposons d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

En conséquence, le paragraphe « Nomination » de l'article XX des statuts serait rédigé comme suit :

« 1. Nomination - Révocation

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au maximum.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE DÉCIMALISATION DES PARTS SOCIALES

Afin d'offrir une plus grande souplesse de souscription aux investisseurs, nous vous proposons d'introduire dans les statuts la possibilité de décimalisation des parts sociales.

En conséquence, l'article XIII « Droits des parts » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XIII : DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. ~~*Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.*~~

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

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 2023 de la SCPI LF Opportunité Immo.

Nous tenons tout d'abord à vous préciser qu'à la suite de l'élection des membres du conseil de surveillance le 21 juin 2023, notre réunion du 20 septembre 2023 a notamment été consacrée à la nomination du Président et du Secrétaire du conseil de surveillance. Ainsi, ont été élus Messieurs Gérard BAUDIFFIER et Aurélien ROL aux postes respectifs de Président et de Secrétaire du conseil de surveillance.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos cinq réunions (3 habituelles et 2 exceptionnelles) à l'examen de l'évolution du patrimoine et des valeurs de la société, de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes de votre SCPI. Nous avons également été amenés à être informés et à nous prononcer sur les dispositions de l'AMF concernant le système de compensation différée. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et 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 28 465 878 euros, dont 19 538 141 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 8 927 737 euros correspondant à la souscription de 43 979 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 224 162 850 euros en début d'année, était ainsi porté à 230 759 700 euros au 31 décembre 2023. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 312 294 794 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations.

Nous avons ainsi été informés des 2 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 6 770,70 m², dont 66 % d'actifs vacants, pour un montant global de 8 800 000 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2023, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 53 343 838,20 euros se ventilant comme suit :

- 31 879 104,80 euros acte en mains pour les acquisitions en direct ;
- 21 464 733,40 euros acte en mains pour les acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à une augmentation de capital à hauteur de 27 273 000 euros.

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

Au niveau locatif, la surface en exploitation, au 31 décembre 2023, s'élève à 214 800 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 respectivement à 98,0 % et à 97,1 % au 31 décembre 2023.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, dont, notamment, la saisie d'opportunités sur le marché de l'investissement en France et en Europe. 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 2023, à 308 782 979,20 euros, dont 242 720 000 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 66 062 979,20 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 s'établit à 224,83 euros contre 225,14 euros en 2022.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 6 mars 2024, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2023 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 2023 de 16 041 594,69 euros, correspondant à un résultat par part de 10,55 euros. Le dividende versé a été de 10,92 euros par part, dont une distribution de réserves de plus-values de 1,08 euro par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 5,46 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 1,16 euro par part.

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 COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la participation des membres de votre conseil aux commissions de travail ainsi qu'aux réunions convoquées à titre exceptionnel, nous vous proposons la mise en place d'une enveloppe maximale d'indemnisation annuelle complémentaire à celle allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2024 et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, se répartissant comme suit :

- 3 300 euros à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance ;
- 2 500 euros à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Nous vous précisons que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 21 juin 2023 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail. En l'absence de réunions exceptionnelles et/ou de commissions de travail sur l'exercice, cette enveloppe ne sera pas utilisée et sera réintégrée dans les comptes de la SCPI.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance. La société de gestion vous propose d'augmenter le capital maximum statutaire de votre SCPI pour le porter à 500 000 000 euros.

Elle vous propose également d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier par conséquent les statuts de la SCPI.

Par ailleurs, afin d'offrir une plus grande souplesse de souscription aux investisseurs, la société de gestion vous propose de redéfinir les modalités d'acquisition des parts et d'introduire dans les statuts la possibilité de décimalisation des parts sociales.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2024 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 2023 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 Gérard BAUDIFFIER, 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 2023 - 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 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 230 759 700 euros et un bénéfice net de 16 041 594,69 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 16 041 594,69 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 711 145,78 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 16 752 740,47 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 14 973 789,92 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 778 950,55 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 273 546 989,70 euros, soit 177,81 euros par part
- valeur de réalisation : 292 420 922,55 euros, soit 190,08 euros par part
- valeur de reconstitution : 345 874 650,49 euros, soit 224,83 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 audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social ;
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

- décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 222 383,68 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 mars 2024 sur le compte des plus ou moins-values de cession ;
- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre,
- et précise que cette autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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 2024.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à hauteur de 1 700 179,98 euros.

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 2024.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2023 à 81 232 euros, soit 0,12 euro par part.

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 2024.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation complémentaire du conseil de surveillance

L'assemblée générale fixe le montant d'une enveloppe maximale d'indemnisation annuelle complémentaire à celle allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2024 et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, à :

- trois mille trois cents euros (3 300 €) à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance ;
- deux mille cinq cents euros (2 500 €) à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Il est précisé que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 21 juin 2023 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail. En l'absence de réunions exceptionnelles et/ou de commissions de travail sur l'exercice, cette enveloppe ne sera pas utilisée et sera réintégrée dans les comptes de la SCPI.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Nomination de l'expert immobilier

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte la candidature de la société BPCE Expertises Immobilières, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement 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

Augmentation du capital social maximum statutaire - Modification corrélative de l'article VII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier l'article VII - « Capital social maximum » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE VII : CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du 8 juillet 2016, il a été fixé à trois cents millions d'euros (300 000 000,00 €). »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE VII : CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du 18 juin 2024, il a été fixé à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €). »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative du paragraphe « Nomination » de l'article XX des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe « Nomination » de l'article XX des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XX : CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au maximum.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XX : CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

1. Nomination - Révocation

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au maximum.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de décimalisation des parts sociales - Modification corrélative de l'article XIII « Droits des Parts » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide :

- d'introduire la possibilité de décimalisation des parts sociales,
- de modifier corrélativement l'article XIII « Droits des Parts » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XIII : DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XIII : DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement 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 2023 (EUROS)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**217 089 065,13**	**242 720 000,00**	**198 316 231,71**	**223 320 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	216 852 765,13	242 720 000,00	198 316 231,71	223 320 000,00
Immobilisations en cours	236 300,00			
Provisions liées aux placements immobiliers	**(177 735,00)**		**(190 346,52)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(177 735,00)		(190 346,52)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**72 997 716,22**	**66 062 979,20**	**52 449 983,92**	**48 167 034,15**
Immobilisations financières contrôlées	72 997 716,22	66 062 979,20	52 449 983,92	48 167 034,15
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**289 909 046,35**	**308 782 979,20**	**250 575 869,11**	**271 487 034,15**
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 passifs 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	**6 306 734,57**	**6 306 734,57**	**7 203 278,26**	**7 203 278,26**
Locataires et comptes rattachés	4 514 434,00	4 514 434,00	4 867 853,91	4 867 853,91
Provisions pour dépréciation des créances	(2 144 443,29)	(2 144 443,29)	(1 584 440,10)	(1 584 440,10)
Autres créances	3 936 743,86	3 936 743,86	3 919 864,45	3 919 864,45
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**4 480 010,67**	**4 480 010,67**	**26 046 706,35**	**26 046 706,35**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 480 010,67	4 480 010,67	26 046 706,35	26 046 706,35
Total III (Actifs d'exploitation)	**10 792 541,91**	**10 792 541,91**	**33 255 781,28**	**33 255 781,28**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(27 184 539,48)**	**(27 184 539,48)**	**(18 212 848,11)**	**(18 212 848,11)**
Dettes financières	(14 662 959,51)	(14 662 959,51)	(3 222 292,82)	(3 222 292,82)
Dettes d'exploitation	(1 873 109,87)	(1 873 109,87)	(1 790 190,26)	(1 790 190,26)
Dettes diverses	(10 648 470,10)	(10 648 470,10)	(13 200 365,03)	(13 200 365,03)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(27 184 539,48)**	**(27 184 539,48)**	**(18 212 848,11)**	**(18 212 848,11)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	8 940,92	8 940,92	8 940,92	8 940,92
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	21 000,00	21 000,00		
Total V (Comptes de régularisation)	**29 940,92**	**29 940,92**	**8 940,92**	**8 940,92**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**273 546 989,70**		**265 627 743,20**	
Valeur estimée du patrimoine		**292 420 922,55**		**286 538 908,24**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables – Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital	**224 162 850,00**		**6 596 850,00**	**230 759 700,00**
Capital souscrit	224 162 850,00		6 596 850,00	230 759 700,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**40 920 461,21**		**145 496,06**	**41 065 957,27**
Prime d'émission	75 357 970,00		2 330 887,00	77 688 857,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(34 437 508,79)		(2 185 390,94)	(36 622 899,73)
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	**(146 483,45)**		**88 865,33**	**(57 618,12)**
Réserves				
Report à nouveau	**1 733 501,05**	**(1 042 585,61)**	**20 230,34**	**711 145,78**
Résultat de l'exercice	**(1 042 585,61)**	**1 042 585,61**	**1 067 804,77**	**1 067 804,77**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	12 930 898,28	(12 930 898,28)	16 041 594,69	16 041 594,69
Acomptes sur distribution	(13 947 205,06)	13 947 205,06	(14 973 789,92)	(14 973 789,92)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(26 278,83)	26 278,83		
Total général	**265 627 743,20**		**7 919 246,50**	**273 546 989,70**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits immobiliers		
Loyers	15 954 050,04	14 095 031,12
Charges facturées	4 476 624,49	3 813 762,29
Produits des participations contrôlées	3 458 975,48	2 131 968,08
Produits annexes	1 146,66	30 291,53
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**23 890 796,67**	**20 071 053,02**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 476 624,49	3 813 762,29
Travaux de gros entretiens	11 950,00	20 085,78
Charges d'entretien du patrimoine locatif	98 590,51	191 079,71
Dotations aux provisions pour gros entretiens	72 675,00	25 986,52
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 259 221,26	1 266 014,55
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**5 919 061,26**	**5 316 928,85**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**17 971 735,41**	**14 754 124,17**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	1 149 478,82	875 471,25
Reprises de provisions d'exploitation	71 950,00	64 366,03
Transfert de charges d'exploitation	3 307 452,77	5 992 964,19
Reprises de provisions pour créances douteuses	556 937,20	173 530,59
Total I : Produits d'exploitation	**5 085 818,79**	**7 106 332,06**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 936 623,95	1 699 945,46
Charges d'exploitation de la société	76 403,35	40 809,96
Diverses charges d'exploitation	2 710 512,22	5 792 577,61
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 206 652,93	904 245,89
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	1 116 940,39	453 114,37
Total II : Charges d'exploitation	**7 047 132,84**	**8 890 693,29**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I – II)	**(1 961 314,05)**	**(1 784 361,23)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	183 336,27	40 889,60
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**183 336,27**	**40 889,60**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	117 702,50	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	75 613,59	107 744,76
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**193 316,09**	**107 744,76**
Résultat financier C = (I – II)	**(9 979,82)**	**(66 855,16)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	48 155,51	28 006,67
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**48 155,51**	**28 006,67**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	7 002,36	16,17
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**7 002,36**	**16,17**
Résultat exceptionnel D = (I – II)	**41 153,15**	**27 990,50**
Résultat net (A+B+C+D)	**16 041 594,69**	**12 930 898,28**

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 2023 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. Il s'agit des deux méthodes les plus couramment utilisées. Certains experts retiennent la seule méthode par capitalisation du revenu la jugeant plus pertinente, d'autres préfèrent réaliser une moyenne des 2 méthodes. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2023 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 327 536 126,13 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.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2023, pour un montant total de 180 711,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 81 232,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 99 479,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

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

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables.

À toute autre date, les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

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 2023, la provision pour gros entretien s'élève à 177 735,00 euros.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Il peut être prévu la constitution d'un fonds de remboursement par l'assemblée générale. Ce fonds de remboursement, disponible à tout moment est comptabilisé dans la rubrique « valeurs de placement et disponibilité ».

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 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	11 288 070,29	13 370 000,00	21 830 445,29	23 970 000,00
Logistique et locaux d'activités	205 564 694,84	229 350 000,00	176 485 786,42	199 350 000,00
Total	**216 852 765,13**	**242 720 000,00**	**198 316 231,71**	**223 320 000,00**
Immobilisations en cours				
Logistique et locaux d'activités	236 300,00			
Total	**236 300,00**			
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**72 997 716,22**	**66 062 979,20**	**52 449 983,92**	**48 167 034,15**
Total général	**290 086 781,35**	**308 782 979,20**	**250 766 215,63**	**271 487 034,15**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisation locatives au 31/12/2022		**198 316 231,71**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022		**198 316 231,71**
Acquisitions		**24 827 847,65**
LA SENTINELLE – 221 rue Victor Hugo	6 334 625,00	
CHELLES – 6 rue des Nonettes	18 000,00	
CARQUEFOU – 1 rue du Tertre	87 330,65	
CHELLES – 9/11 avenue de la Tuilerie	4 464 892,00	
IZON – Route d'Anglumeau	9 623 000,00	
SAINT-JEAN D'ILLAC – 91 impasse Johannes Kepler	4 300 000,00	
Cessions		**(6 367 634,00)**
AVELIN – 100 rue d'Ennevelin	(3 400 000,00)	
ARGENTEUIL – 112 quai de Bezons	(2 967 634,00)	
Acquisitions de travaux immobilisés		**65 712,60**
Renouvellements de climatisations existantes		**182 930,06**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(182 930,06)**
Autres variations montant		
Agencements, aménagements, installations		**13 727,28**
Nouveaux agencements	133 722,85	
Agencements, aménagements et installations en cours	6 000,00	
Cessions d'agencements de l'exercice	(45 054,00)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(80 941,57)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**(3 120,11)**
Dotations de l'exercice	(48 174,11)	
Reprises de l'exercice	45 054,00	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2023		**216 852 765,13**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2022		**0,00**
Acquisitions de VEFA		**236 300,00**
COLLÉGIEN – 8 rue de Lamirault (Tranche 3 - Bât. F)	236 300,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		
Solde immobilisations en cours au 31/12/2023		**236 300,00**
Immobilisation locatives au 31/12/2023		**217 089 065,13**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2022		**52 449 983,92**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022		**52 449 983,92**
Acquisitions		**20 547 732,30**
SCI SPAIN URBAN LOGISTICS	20 547 732,30	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023		**72 997 716,22**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2023		**72 997 716,22**

Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022	**5 796,67**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022	**5 796,67**
Fonds de roulement versés aux syndics	
Fonds de roulement restitués par les syndics	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023	**5 796,67**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023	**5 796,67**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
SCI BUREAUX RÉGIONS 1	612 065	20 203 376,68	28 776 223,34	6 120 650,00	752 286,50	100,00 %	31 914 583,92
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	30 472	28 924 718,28	29 195 287,19	6 094 400,00	588 804,05	75,00 %	22 920 732,30
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	40 409	35 845 490,73	34 200 844,31	8 081 800,00	2 669 586,68	45,00 %	18 162 400,00
Total							**72 997 716,22**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)	Compte à compte 2023[1] (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	130 424,28	(45 054,00)	48 174,11	133 544,39

[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 31/12/2022 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2023 (euros)	Compte à compte 2023 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		1 149 478,82		(1 149 478,82)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues (euros)	Montant des provisions au 31/12/2023 (euros)
Pour gros entretiens	190 346,52	72 675,00	(71 950,00)	(13 336,52)	177 735,00
Pour créances douteuses	1 584 440,10	1 116 940,39	(556 937,20)		2 144 443,29
Total	**1 774 786,62**	**1 189 615,39**	**(628 887,20)**	**(13 336,52)**	**2 322 178,29**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	**12 930 898,28**
Report à nouveau 2022	1 733 501,05
Total distribuable	**14 664 399,33**
Distribution 2022	**13 973 483,89**
Reconstitution du report à nouveau[1]	20 230,34
Report à nouveau après affectation du résultat	**711 145,78**

[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	390 215,95
Locataires et comptes rattachés	49 827,50
Autres dettes d'exploitation	1 329 460,61
Intérêts courus à payer	199 033,10
Total	**1 968 537,16**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	382 258,76
Autres créances d'exploitation	692 546,45
Intérêts courus à recevoir	245 151,74
Total	**1 319 956,95**

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

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	921 828,48
Locataires : factures à établir	382 258,76
Locataires : créances douteuses	3 210 346,76
Total	**4 514 434,00**

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
BUREAUX RÉGIONS 1	2 093 258,88
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	766 917,48
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	598 799,12
Total	**3 458 975,48**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	14 483,00

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	117 702,50
Autres charges financières	75 613,59
Total	**193 316,09**

PRODUITS FINANCIERS

Revenus des autres créances	52 380,45
Intérêts des valeurs mobilières de placement	130 955,82
Total	**183 336,27**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	0,94
Solde comptes locataires	6 980,71
Rompus	20,71
Total	**7 002,36**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co-gérants SCI	36 000,00
Solde sinistres términés	12 131,77
Rompus	23,74
Total	**48 155,51**



STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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.	9 500,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15% HT du montant de la relocation.	55 457,88
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	30 790,00

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximun 3 % HT du cout global TTC des travaux.	2 478,12
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	110 000,00
Commission d'acquisition	• 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).	65 702,00
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	12 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	1 936 623,95
Commission de souscription	9 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	2 561 929,02

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	2 060 076,02
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	-
Nantissements de parts sociales	-
Hypothèques	-

Dettes promoteurs hors bilan	
COLLÉGIEN - 8 rue de Lamirault	6 916 380,00



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.

La colonne « Méthode » renvoie à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées en annexe comptable - Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux								
Le Cabestan 82 boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	03/07/2017	100,00 %	4 257,38	CA	11 221 670,29	66 400,00	11 288 070,29	11 288 070,29
Sentinel Square[1] 221 rue Victor Hugo 59174 LA SENTINELLE	09/12/2022	100,00 %		CA				10 542 375,00
Total bureaux			**4 257,38**		**11 221 670,29**	**66 400,00**	**11 288 070,29**	**21 830 445,29**

[1] Cet actif a été reclassé en « Logistique et locaux d'activités ». Voir ci-dessous

Logistique et locaux d'activités								
ZAC des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol - 31770 COLOMIERS	17/12/2015	100,00 %	10 172,99	CA	9 247 709,52	8 697,74	9 256 407,26	9 260 752,63
91, impasse Johannes Kepler 33127 SAINT-JEAN-D'ILLAC	05/10/2023	100,00 %	3 960,86	CA	4 300 000,00		4 300 000,00	
Espace Garonne - Tranche 1 5 avenue Jean Alfonséa - 33270 FLOIRAC	12/12/2016	100,00 %	3 553,14	CA	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	CA	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	CA	2 575 200,00		2 575 200,00	2 575 200,00
Route d'Anglumeau 33450 IZON	06/01/2023	100,00 %	8 370,03	CA	9 623 000,00		9 623 000,00	
ZI du Buclay 38540 HEYRIEUX	06/02/2015	100,00 %	3 042,20	CA	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	CA	4 416 092,03	458,88	4 416 550,91	4 416 550,91
Parc d'activités du Tertre - Bât. C 1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	22/02/2019	100,00 %	2 757,40	CA	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	CA	2 890 221,65		2 890 221,65	2 815 074,84
Parc des Bosquets 100 rue d'Ennevelin - 59170 AVELIN	06/11/2014	100,00 %		CA				3 400 000,00
Sentinel Square 221 rue Victor Hugo - 59174 LA SENTINELLE	09/12/2022	100,00 %	14 968,40	CA	16 877 000,00		16 877 000,00	
Le Lazaro 191 rue de Menin - 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	09/09/2016	100,00 %	5 113,20	CA	6 801 215,00		6 801 215,00	6 801 215,00
Parc de la Grive 69150 DÉCINES-CHARPIEU	17/12/2015	100,00 %	5 720,30	CA	5 800 000,00		5 800 000,00	5 800 000,00
Le Couloud - Tranche 1 10A avenue du 11 novembre 1918 69200 VÉNISSIEUX	24/02/2017	100,00 %	2 564,20	CA	2 972 729,00	61 817,96	3 034 546,96	3 040 883,40
Everland - Bât. A1 et A2 1 rue Marcel Dassault 69740 GENAS	04/12/2017	100,00 %	2 473,40	CA	2 845 328,96	47 268,85	2 892 597,81	2 893 797,81
Corbas 21 rue Marcel Merieux - 69960 CORBAS	16/10/2015	100,00 %	7 222,00	CA	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	CA	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	CA	4 983 785,63	115 571,23	5 099 356,86	5 045 175,50
Technoparc de Lamirault T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN	22/12/2017	100,00 %	7 898,60	CA	10 568 004,05		10 568 004,05	10 568 004,05

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Logistique et locaux d'activités (suite)								
Croissy Beaubourg - Bât. A et B 3 allée du 1er Mai - 77183 CROISSY-BEAUBOURG	28/11/2017	100,00 %	5 310,70	CA	6 466 200,00	5 980,00	6 472 180,00	6 472 180,00
Acti - Mitry Mory - Bât. A 2-4 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 915,00	CA	3 833 353,50	167 652,28	4 001 005,78	4 001 005,78
Acti - Mitry Mory - Bât. B 2-4 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 800,00	CA	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	CA	3 255 325,00		3 255 325,00	3 255 325,00
ZAC de la Tuilerie 6 rue des Nonettes - 77500 CHELLES	04/02/2021	100,00 %	3 119,00	CA	3 561 925,00		3 561 925,00	3 543 925,00
ZAC de la Tuilerie 9-11 avenue de la Tuilerie - 77500 CHELLES	16/05/2023	100,00 %	2 957,40	CA	4 464 892,00		4 464 892,00	
8 avenue Christian Doppler 77700 SERRIS	07/07/2015	100,00 %	2 603,53	CA	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	CA	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	CA	4 800 636,52	26 365,00	4 827 001,52	4 827 001,52
6 rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	28/05/2015	100,00 %	5 026,17	CA	4 300 000,00	3 997,81	4 303 997,81	4 300 000,00
Urban Valley - Bât. A 6 route de la Bonde - 91300 MASSY	17/10/2016	100,00 %	2 895,00	CA	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	CA	4 303 597,00		4 303 597,00	4 303 597,00
Bobigny 103 rue Henri Gautier - 93000 BOBIGNY	05/10/2017	100,00 %	5 178,80	CA	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	CA	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 %		CA				2 967 634,00
10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	05/09/2014	100,00 %	3 780,05	CA	3 600 000,00	62 303,91	3 662 303,91	3 619 453,33
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	09/12/2015	50,00 %	6 149,50	CA	8 782 639,00	59 390,46	8 842 029,46	8 837 956,58
My Valley 6 allée du 7e Art - 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	04/08/2017	100,00 %	3 152,50	CA	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	CA	9 315 000,00	17 268,32	9 332 268,32	9 336 985,53
Total logistique et locaux d'activités			**173 419,08**		**204 564 993,40**	**999 701,44**	**205 564 694,84**	**176 485 786,42**
Immobilisations en cours								
Technoparc de Lamirault T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	20/10/2023	100,00 %		CA	236 300,00		236 300,00	
Total immobilisations en cours					**236 300,00**		**236 300,00**	
Total général			**177 676,46**		**216 022 963,69**	**1 066 101,44**	**217 089 065,13**	**198 316 231,71**

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 %
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	75,00 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (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	CA	21 328 000,00		21 328 000,00	21 990 624,84
Total SCI BUREAUX RÉGIONS 1			**7 285,00**		**21 328 000,00**		**21 328 000,00**	**21 990 624,84**
ES 15001 LA COROGNE	15/09/2022	100,00 %	7 935,81	CA	29 493 790,95		29 493 790,95	3 091 120,00
TOTAL SCI LF SPAIN URBAN LOGISTICS			**7 935,81**		**29 493 790,95**		**29 493 790,95**	**3 091 120,00**
Lina-Ammon-Straße 10 DE 90471 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	24 943,19	CA	35 404 874,00		35 404 874,00	39 386 524,00
Total SCI LF GERMANY URBAN LOGISTICS			**24 943,19**		**35 404 874,00**		**35 404 874,00**	**39 386 524,00**
Bureaux								
Business Plaza 159 rue Thor 34000 MONTPELLIER	09/02/2017	100,00 %	3 535,40	CA	5 303 959,25		5 303 959,25	5 428 249,62
Oxygène - Bât. A 13,rue Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	09/02/2017	100,00 %	2 728,26	CA	4 355 730,36		4 355 730,36	4 515 494,94
Le Newton 50 boulevard Albert Einstein 44000 NANTES	09/02/2017	100,00 %	2 052,50	CA	3 373 100,41		3 373 100,41	3 455 673,29
Green Park 5 chemin de La Chatterie 44800 SAINT-HERBLAIN	09/02/2017	100,00 %	1 898,00	CA	3 035 832,45		3 035 832,45	3 071 855,06
Lormont Avenue de La Gardette 33310 LORMONT	09/02/2017	100,00 %	2 442,00	CA	3 507 687,32		3 507 687,32	3 608 180,74
Total SCI BUREAUX RÉGIONS 1			**12 656,16**		**19 576 309,79**		**19 576 309,79**	**20 079 453,65**

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier LF Opportunité 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 Opportunité Immo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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 actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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 16 mai 2024

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 2023

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 2023

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2023 :

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.	9 500,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	55 457,88
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.	30 790,00

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 2023 s'élève à 1 936 623,95 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 2 561 929,02 euros HT au titre de l'exercice 2023.

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.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 110 000 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 65 702 euros HT.

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.

Le montant de la commission comptabilisé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 2 478,12 euros HT.

Paris La Défense, le 16 mai 2024

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

15/ ANNEXE RTS SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Objectif d'investissement durable

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

●● ☒ **Oui**

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: 94,7%

- ☒ 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

●○ ☐ **Non**

☐ 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 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 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**

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 d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

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

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

incidences négatives correspondent aux incidences n 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.

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.

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 2023 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 10,4 kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM établie à 17,8 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.

En 2023, 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
Mesures directes (facture/compteur)	100% des partie communes 100% des parties privatives	0%	12%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	20%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1[1])	N.A.	50%	30%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	37%

- 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 2023, des plans d'action existaient 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 2023, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

	2021	2022	2023
Emissions de CO2	7,7 kgeqCO2/m²/an	11,7 kgeqCO2/m²/an	10,4 kgeqCO2/m²/an
Indice de fiabilité du fonds[2]	52%	47%	49%

L'évolution de la performance environnementale du Fonds en 2022 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.

Sur un an, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 11,2%.

[1] Dans le cas de données non fiabilisés en année N, le fonds retiendra les données de l'année N-1, si ces dernières étaient fiabilisées en N-1 (niveau d'incertitude de 0% ou 30%). Le fonds allouera un degré d'incertitude de 50% à ces données. Cet ajout correspond à un **changement de méthodologie.**
[2] L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

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 préjudice important 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 adopte 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 2023, 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 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 (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). 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 2023, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 78,8%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2023, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 220 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 105 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre

En 2023, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 10,4 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets

En 2023, 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.

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 : 01/01/2023-29/12/2023

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
La Corogne (La Coruna)	Logistique	7,0%	Espagne
Rue des Fillettes (Saint-Denis)	Activités	6,2%	France
Sentinel Square (La Sentinelle)	Activités	5,3%	France
Lina Ammon Stasße (Nürnberg)	Activités	4,7%	Allemagne
Parc des scientifiques (Roissy en France)	Activités	4,3%	France
Parc de l'Espace (Le Bourget)	Activités	4,2%	France
Le Cabestan (Nantes)	Activités	4,2%	France
Technoparc de Lamirault (Collégien)	Activités	4,0%	France
Henri Gautier (Bobigny)	Activités	3,3%	France
ZAC des Ramassiers (Colomiers)	Activités	3,0%	France

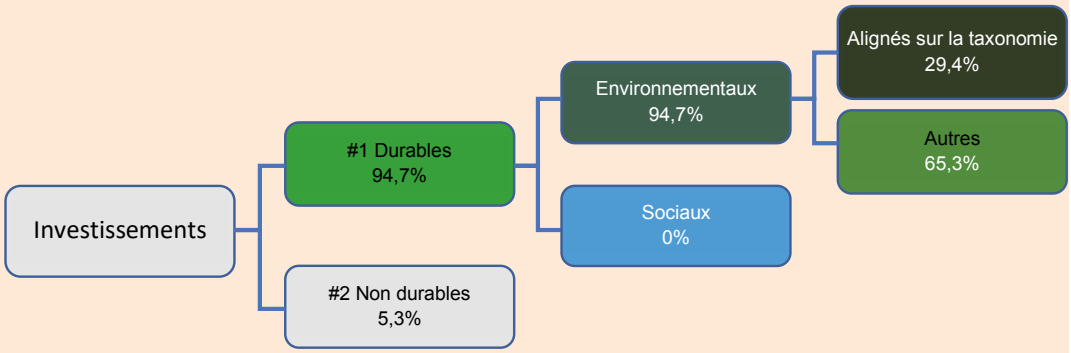
[3] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu par le Fonds est de 2,3

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 le 1er janvier 2023, ce qui correspond à 94,7% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?



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.

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 2023.

En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire.

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

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 bas-carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits avant le [3]1/12/2020 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 présenter 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 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 la 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 présenter 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 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 Analyse de Cycle de Vie et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de **29,4%**
Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.
L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de **27,4%**

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.

Compte tenu du caractère récent de la réglementation relative à la taxonomie, nous ne sommes pas en mesure de publier les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 0%

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:

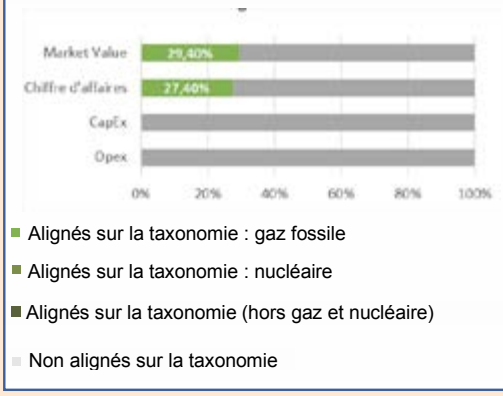
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **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;

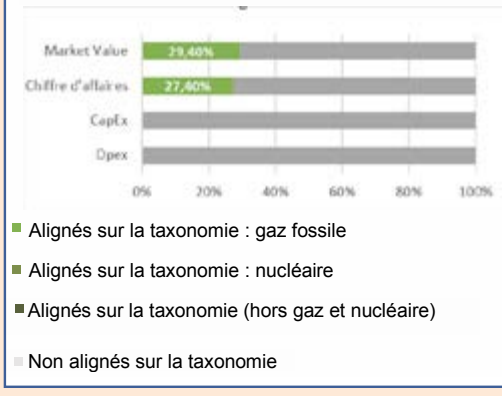
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie
Dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxonomie
Hors obligations souveraines*



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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

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 ou 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 pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE était de 29,4% au 31/12/2023 contre 10,6% au 31/12/2022.
La Française REM utilise l'outil développé par l'OID pour déterminer les vulnérabilités des actifs aux risques climatiques physiques. En 2023, l'OID a augmenté le nombre d'indicateurs d'exposition climatique (8 aléas à terme vs. 5 auparavant), et retenu des indicateurs plus récents (2020 vs. 2014) et plus prospectifs afin de renforcer leur capacité prédictive. Par ailleurs, l'analyse des expositions aux risques climatiques physiques sera modélisée selon trois scénarios (RCP 8 .5, 4.5 et 2.6), et les horizons temporels étendus jusqu'en 2090. Ces évolutions constituent un changement de méthode.

[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.

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 65,3%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris, qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds. En effet, 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 décembre 2023. 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 pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés 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 ?

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 atteinte 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

En 2023, le fonds a poursuivi sa politique de sobriété et d'efficacité énergétique, en mobilisant l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs d'investissement durable du Fonds.
La société de gestion a notamment renforcé ses équipes en recrutant un responsable technique ESG, qui coordonne l'ensemble des plans d'actions pour réduire les consommations énergétiques, et un responsable immobilier ISR, chargé de coordonner les actions relatives à la mobilisation de nos locataires.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2023, le Fonds a continué son partenariat avec Deepki afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fons a mobilisé ses Property Managers et ses locataires. Sur les actifs les plus énergivores, elle a déployé la solution IQSpot pour suivre de manière plus granulaire ces consommations afin d'identifier par usage les consommations d'énergie, et d'être alerté en cas de dérive. Ces actions permettent au Fonds de se conformer au dispositif éco-énergie tertiaire, qui vise une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030 ou l'atteinte de seuils définis par décret. En 2023, dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire, le Fonds a déclaré 100% de ses EFA, et a déclaré les consommations d'énergie des EFA nous ayant donné mandat pour le faire.

Le Fonds adapte ses plans d'action aux spécificités de chaque typologie d'actifs. Ainsi, sur les entrepôts, la société de gestion a testé la peinture réflective sur les toits afin de réduire l'absorption de chaleur par les toits pour assurer une meilleure inertie thermique du bâtiment et réduire ses besoins de refroidissement.

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

Décarbonation des sources d'énergie

L'objectif du Fonds est de modifier l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour sécuriser un approvisionnement de source renouvelable. Toutefois, pour les contrats dont le passage en énergie renouvelable entraînerait un surcoût démesuré par rapport aux coûts de l'énergie du contrat en cours, le Fonds attendra la fin du contrat en cours avant de sécuriser un approvisionnement en électricité d'origine renouvelable. Ce passage en énergie renouvelable sera effectif au plus tard au 31 décembre 2025. De plus, le Fonds sensibilise 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.

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.

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

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Le Fonds n'a pas d'indice de référence.

En quoi l'indice de reference differait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable

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 2024 - G00101 - Crédit photo : Depositphotos