Rapport annuel 2024

SCPI
LF OPPORTUNITÉ IMMO



LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

LF OPPORTUNITÉ IMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 17 juin 2025









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://www.la-francaise.com/fr/scpi-videos/**

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024 8

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 18

5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM 20

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 22

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 26

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 40

12/ ANNEXE 43

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 50

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 53

15/ ANNEXE RTS SFDR 57

1/ CONJONCTURE

ÉCONOMIE

Après une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5 %, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondial et à la dégradation de l'environnement économique. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

2024 a été marquée par la mise en place d'un cycle de baisse de taux dans la grande majorité des pays développés après deux années de resserrement monétaire. La Banque Centrale Européenne (BCE) n'a pas fait exception, en décidant d'abaisser le taux de dépôt de 4 % à 3 % en fin d'année.

Cette décision semble logique étant donné la baisse du risque inflationniste et en particulier de l'inflation core[1], cette dernière passant de 3,4 % fin 2023 à 2,7 % fin 2024. Plus encourageant encore, son rythme sur les six derniers mois est de 2,1 % annualisé, soit extrêmement proche de la cible de la BCE. Selon nous, ce mouvement devrait se poursuivre en 2025 puisque l'inflation salariale, source première des hausses de prix dans les secteurs des services, devrait elle aussi continuer à décroître si l'on en croit les études de la BCE.

La faiblesse de la conjoncture au sein de la zone euro a elle aussi amené la BCE à rendre sa politique monétaire plus accommodante avec une croissance sans cesse revue à la baisse et s'établissant à 0,7 % en 2024. 2025 ne devrait pas être fondamentalement différent en termes de prévisions de croissance, mais plusieurs éléments devraient permettre à la dynamique négative de s'estomper :

- La dissipation du choc d'offre sur les matières premières tout d'abord ;
- La baisse de l'Euro ensuite ;
- Enfin, et surtout, un regain graduel d'optimisme de la part du consommateur européen.

Il est aussi probable que nous assistions à une hausse des déficits budgétaires en raison des déséquilibres géopolitiques actuels, même si sur ce sujet il est difficile d'avoir beaucoup de certitudes.

Les taux longs n'ont, de leur côté, pas suivi le mouvement de baisse des taux directeurs avec un taux à 10 ans allemand passant de 2,03 % à 2,36 % ou encore un taux à 10 ans français passant de 2,56 % à 3,19 %. Concernant la France, une partie de la hausse des taux s'explique par une forte hausse du risque politique à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale.

En conclusion, les dernières déclarations de la BCE vont dans le sens d'une poursuite de la réduction de son bilan mais à un rythme moindre qu'en 2024, qui devrait atténuer la divergence entre l'évolution du taux de dépôt et celle des taux longs au sein de la zone euro.

Tout cela nous rend globalement baissiers sur les taux longs allemands et français à horizon fin d'année 2025, même s'il est difficile d'avoir de fortes convictions étant donné les incertitudes politiques et géopolitiques actuelles.

Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France.



[1] Inflation de base excluant l'énergie et l'alimentation.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2024, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe ont retrouvé de l'élan, portés par l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) et le retour de certains investisseurs opportunistes attirés par les importantes corrections de prix. Cependant, la reprise n'est pas homogène. La France peine toujours à stabiliser son marché de l'investissement, qui finit l'année en retrait de 8 % alors que l'Europe affiche une hausse de 19 %. Les volumes enregistrés en 2024 restent modestes avec 160 milliards d'euros investis en Europe, bien en dessous de la moyenne des cinq dernières années qui s'élevait à 225 milliards d'euros.

2025 devrait confirmer le rebond des marchés européens, grâce à une meilleure convergence entre les attentes des acheteurs et des vendeurs sur les prix, et à l'amélioration des conditions de financement qui devrait permettre de dynamiser le segment des grandes transactions. Du côté des vendeurs, davantage de biens devraient être mis sur le marché, notamment par des acteurs ayant besoin de retrouver de la liquidité. La reprise devrait toutefois être progressive car des incertitudes perdurent sur l'atterrissage des taux directeurs de la BCE et des taux longs au regard des perspectives économiques et des tensions géopolitiques. La dynamique du marché immobilier français pourrait être moins favorable. Dans un contexte international anxiogène, l'instabilité politique et l'état préoccupant des comptes publics en France pourraient reporter les perspectives d'une réelle reprise à 2026. 2025 devrait néanmoins marquer un léger rebond en France.

Les investisseurs immobiliers devraient rester très sélectifs en 2025, se concentrant sur un nombre restreint de localisations et privilégiant les actifs dont les fondamentaux reposent sur des tendances longues moins corrélées à la conjoncture économique ou aux aléas géopolitiques, tels que le résidentiel classique ou géré, l'immobilier de santé et, dans une moindre mesure, l'hôtellerie ou la logistique. L'activité pourrait toutefois être contrainte par une production d'offre neuve quasiment à l'arrêt alors qu'une part importante du stock ne répond plus aux attentes des utilisateurs.

Les volumes investis dans le bureau ont connu une très forte érosion. En 2024, dans la région du Grand Paris, moins de 3,5 milliards d'euros ont été investis en bureaux, un volume divisé par sept en cinq ans. 2025 pourrait voir une légère amélioration compte tenu du point bas atteint en 2024 même si cette classe d'actifs devrait rester pénalisée par le développement des nouveaux modes de travail et l'augmentation des dépenses en investissement pour répondre aux dernières normes techniques et environnementales.

La diversification des portefeuilles devrait également s'opérer d'un point de vue géographique. En 2024, en France, l'investissement en région a dépassé pour la première fois celui de l'Île-de-France avec une part de marché de 56 %. Les grandes métropoles régionales connaissent une concurrence moindre sur les meilleurs emplacements et offrent des taux de rendement immobiliers attractifs comparés aux capitales européennes.

2025 devrait offrir une bonne fenêtre de tir pour les stratégies value-add et opportunistes, afin de bénéficier de la baisse des valeurs vénales, de la récente baisse du coût de l'argent et d'une augmentation attendue des arbitrages.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

MARCHÉS LOCATIFS

BUREAU

2025, comme 2024, devrait être marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la faible croissance économique attendue, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter. Dans ce contexte, les utilisateurs privilégient les renégociations plutôt que l'implantation dans de nouveaux locaux.

Au niveau structurel, si le télétravail commence à donner des signes de ralentissement, le flex-office poursuit son développement, réduisant les besoins de surfaces en bureaux. La demande en 2025 serait portée par la recherche de rationalisation des coûts immobiliers ainsi que la recherche de centralité et de modernisation des espaces de travail. La demande baisserait donc en volume mais demeurerait concentrée sur les actifs de qualité, avec un marché de bureaux toujours à deux vitesses.

Dans ce contexte de faible absorption nette, l'offre continuerait à être alimentée par des libérations de surfaces, alors que le nombre de projets neufs ou restructurés chuterait, accentuant l'inadéquation entre l'offre répondant aux besoins des utilisateurs et la demande. La modernisation du parc de bureaux nécessaire pour adapter les bâtiments aux derniers standards environnementaux et techniques n'est une solution que pour les territoires attractifs pour les utilisateurs. Sur les zones excentrées, la solution devrait passer par une reconversion des actifs en d'autres usages, si tant est que les municipalités concernées l'acceptent.

En région, les marchés de bureaux apparaissent plus résilients face au développement du télétravail et du flex-office. Du côté de l'offre, si les taux de vacance augmentent, ils devraient rester inférieurs ou proches du seuil de fluidité du marché correspondant à des marchés équilibrés.

1/ CONJONCTURE

En 2024, malgré une conjoncture économique peu favorable, la recherche de centralité a soutenu les loyers prime. Les valeurs locatives pour les meilleurs actifs sont globalement stables, à des niveaux élevés, en région et en hausse à Paris. En 2025, l'évolution des loyers resterait très hétérogène entre de légères pressions à la hausse dans les localisations centrales où l'offre est limitée, et de fortes pressions à la baisse dans les zones délaissées par les utilisateurs où l'offre est abondante. Les indexations élevées, suite à la hausse de l'inflation, créent des situations de réversion locative négative sur certains marchés, les locataires pourraient renégocier leurs loyers à la baisse et/ou demander des mesures d'accompagnement au moment du renouvellement du bail.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	2024	2023	Évolution sur un an (2024 vs. 2023)
Demande placée	1 750 000 m²	1 959 000 m²	▼
Taux de vacance	**9,3 %**	**7,9 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**980 €/m²/an**	**913 €/m²/an**	▲

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT	2024	2023	Évolution sur un an (2024 vs. 2023)
Volume d'investissement France	16,2 Mds €	17,4 Mds €	▼
Bureau	5,0 Mds €	6,5 Mds €	▼
Commerce	2,5 Mds €	3,0 Mds €	▼
Logistique	5,1 Mds €	3,2 Mds €	▲
Actif de diversification	3,6 Mds €	4,9 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2024	2023	Évolution sur un an (2024 vs. 2023)
Bureau Paris	4,20 %	4,15 %	=
Bureau régions	5,60 %	5,50 %	▲
Commerce			
Pieds d'immeuble	4,25 %	4,50 %	▼
Retail parks	5,75 %	5,75 %	=
Logistique	4,90 %	5,00 %	▼

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

LOGISTIQUE

En France, comme en Europe, 2024 a été marquée par le ralentissement de la demande. La multiplication des incertitudes liées au contexte géopolitique et la dégradation de l'environnement économique ont souvent poussé les utilisateurs à mettre sur pause leurs projets, dans l'attente d'une meilleure visibilité. La demande placée en logistique a totalisé moins de 3,1 millions de m², accusant un repli de -24 % sur un an et de -31 % par rapport à la moyenne quinquennale. Les nouvelles prises à bail ont été motivées par des logiques de rationalisation et d'optimisation de l'outil logistique, des moteurs traditionnellement moins consommateurs de surfaces.

Si les fondamentaux de la demande pour les actifs logistiques restent solides, 2025 devrait s'inscrire dans le sillage de 2024. Les défaillances d'entreprise ont atteint un niveau record en 2024. Les perspectives d'évolution de l'environnement économique ainsi que l'échéance des Prêts Garantis par l'État d'ici 2026 ne devraient pas inverser la tendance en 2025. Par ailleurs, la réindustrialisation, qui soutiendrait la demande en actifs logistiques et locaux d'activité, est retardée par l'instabilité politique actuelle, qui freine les investissements étrangers en France.

En 2024, le repli de la construction neuve en dessous de la moyenne quinquennale n'a pas suffi à compenser les libérations de locaux, entraînant une hausse de l'offre disponible. La vacance reste toutefois globalement contrainte en France, à l'exception de la région Hauts-de-France où elle atteint 10 %. En 2025, la progression de l'offre en logistique pourrait permettre aux utilisateurs de trouver une réponse plus adaptée à leurs besoins, dans un environnement où la demande serait principalement animée par la modernisation des locaux.

Dans ce contexte, les loyers économiques devraient se contracter sous l'effet d'une hausse des mesures d'accompagnement avec des valeurs faciales qui resteraient globalement stables.

Source : CBRE, JLL, Cushman & Wakefield.

EUROPE

Les marchés de l'investissement en Europe sont repartis à la hausse en 2024, interrompant le cycle de baisse initié en 2021. Au total, 160 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, une hausse de 23 % sur un an. L'activité du marché reste toutefois modeste au regard de la moyenne sur les cinq dernières années, qui s'élève à 225 milliards d'euros.

La majorité des grandes économies européennes ont enregistré une croissance positive d'une année sur l'autre. Le Royaume-Uni et l'Allemagne, les deux marchés les plus liquides, ont vu un rebond de leur activité de 31 % et 13 % respectivement. La France peine toujours à stabiliser ses volumes et finit l'année en recul de 7 %. Porté par la reprise du tourisme et des fondamentaux solides, le secteur de l'hôtellerie affiche le plus fort rebond de ses volumes d'investissement avec une hausse de 28 %. Le commerce arrive deuxième, après des années de croissance atone. Les investissements en bureau ont augmenté de 10 % illustrant le regain d'attractivité de cette classe d'actifs qui a connu de fortes corrections de prix.

Les quatre baisses consécutives des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2024 ont aidé le marché immobilier à amorcer un nouveau cycle. Après des hausses des taux de rendement immobiliers de 160 pbs en moyenne en 2023, la hausse moyenne des taux immobiliers s'est réduite à 10 pbs en Europe, en 2024. Cependant, les évolutions diffèrent en fonction des classes d'actifs et des territoires. Ainsi, les bureaux et les centres commerciaux ont vu leurs valeurs les plus impactées par la hausse des taux, alors que les actifs démographiques, tels que la santé ou les actifs résidentiels, se sont montrés résilients dans un environnement financier adverse. D'un point de vue géographique, l'Allemagne, le Luxembourg et le Royaume-Uni ont connu les corrections de valeurs les plus importantes.

Le rebond des volumes d'investissements s'explique par l'arrivée d'investisseurs opportunistes qui cherchent à tirer parti de la correction des valeurs, s'appuyant sur un point d'entrée attractif. Ils anticipent sur le long terme une amélioration des performances des actifs immobiliers. Fin 2024, les secteurs sur lesquels se concentrent la demande des investisseurs (principalement les actifs de diversification) ont affiché, pour la première fois depuis 18 mois, de légères compressions de taux. En 2025, le marché devrait continuer à progresser grâce à l'amélioration des conditions de financement et des arbitrages plus nombreux. La reprise devrait être graduelle et dépendra de l'évolution des taux sans risque, qui demeurent volatils en raison du contexte géopolitique.

Le marché locatif reste compliqué en Europe avec une progression de la vacance sur l'ensemble des classes d'actifs et des pays, notamment sur le segment des bureaux. La demande placée en bureau a légèrement rebondi sur un an, avec des hausses plus marquées dans les localisations centrales où la demande progresse de 8 % sur un an. En périphérie, l'activité locative reste déprimée. Les capitales européennes affichent des évolutions hétérogènes. Ainsi, Madrid et Munich augmentent chacune de près de 35 % sur un an, quand Paris et Amsterdam baissent de près de 10 % sur la même période

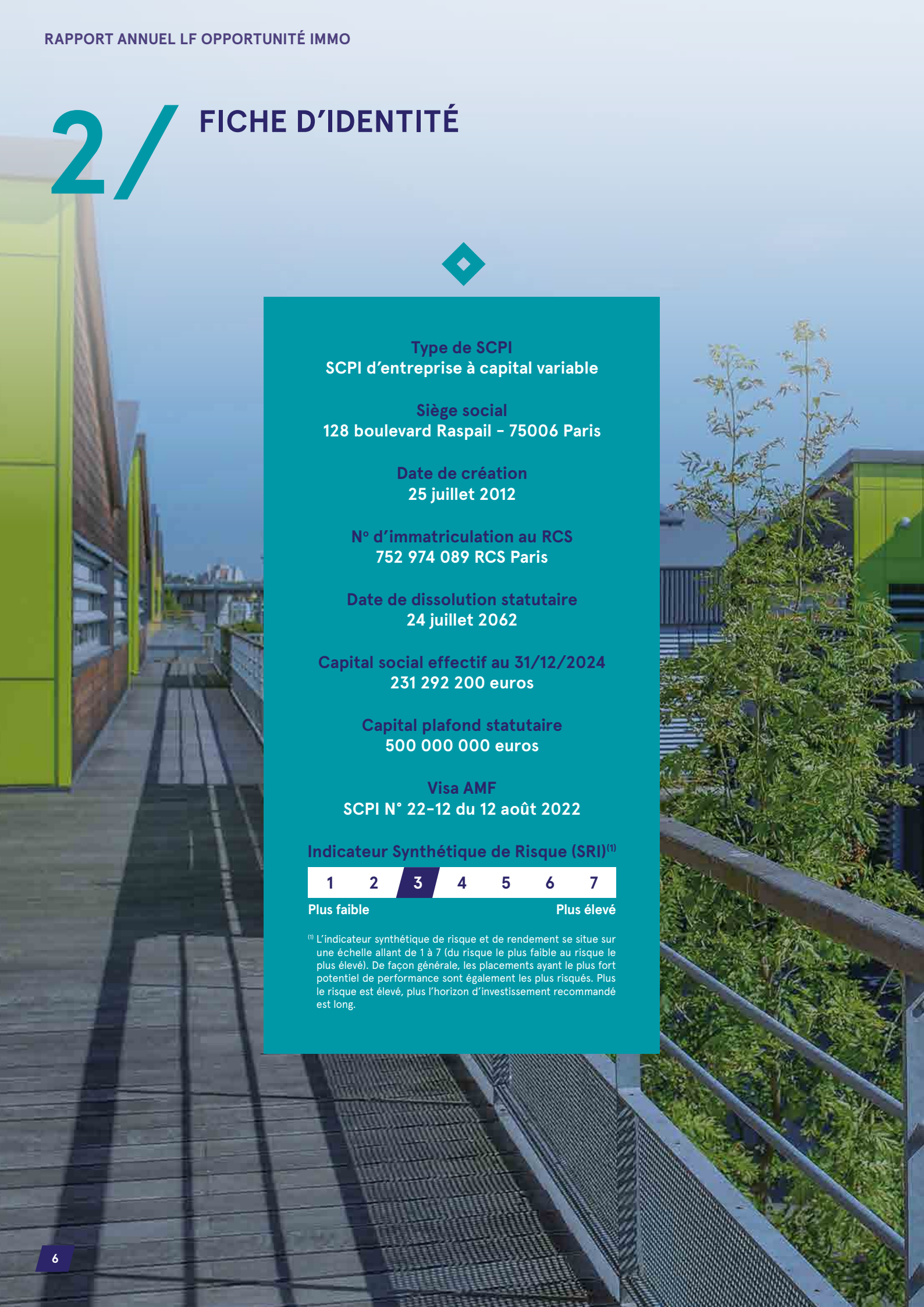
L'offre poursuit sa tendance haussière, à l'exception de Londres, qui voit sa vacance refluer sur un an. Seuls Hambourg et La Haye affichent des taux de vacance inférieurs à 6 %, en dessous du seuil d'équilibre des marchés. Toutefois, les équilibres de marchés restent disparates entre les localisations centrales où l'offre reste relativement limitée, et les périphéries où la vacance dépasse régulièrement les 10 %. À titre d'exemple, Munich affiche un taux de vacance global de 7,7 % alors que son quartier central des affaires connaît une vacance de 1,2 %. En 2025, la demande devrait poursuivre sa lente progression au fur et à mesure que les entreprises parviennent à définir des stratégies long terme, relatives au télétravail et au flex office. La concentration de la demande sur les actifs les plus récents, répondant aux dernières normes techniques et environnementales, devrait accentuer la polarisation des marchés.

La sensibilité des utilisateurs des marchés bureau au contexte macro-économique pourrait peser sur les évolutions de loyers en 2025. La croissance des loyers devrait ainsi fortement ralentir en 2025 mais rester positive dans les localisations centrales et continuer à reculer dans les périphéries.

Source : CBRE, Savills.



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 31/12/2024
231 292 200 euros

Capital plafond statutaire
500 000 000 euros

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

Indicateur Synthétique de Risque (SRI)[1]

1	2	**3**	4	5	6	7

Plus faible **Plus élevé**

[1] L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

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
Antoine LE TREUT
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

Commissaires aux comptes titulaires
Mazars
Tour Exaltis – 61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

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

BPCE Expertises Immobilières
7 promenade Germaine Sablon
75013 Paris

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

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 la présente assemblée générale.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2024	COLLECTE BRUTE 2024	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
5,62 %	12,5 M€	7,7 M€	8,6 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).

Créée en 2012, LF Opportunité Immo contribue au développement du tissu économique local et bénéficie du dynamisme des PME grâce à une stratégie d'investissement basée sur les parcs d'activités « nouvelle génération » situés dans des zones d'activités établies et sur la logistique du dernier kilomètre. Avec un patrimoine immobilier de qualité composé de 45 actifs situés dans des zones économiques urbaines reconnues en France et en Europe, la SCPI vise pour ses investisseurs une performance attractive.

2024, a démontré la résilience de LF Opportunité Immo dans un contexte de marché difficile illustrant une classe d'actifs performante. En effet les indicateurs immobiliers et financiers de la SCPI sont restés bien orientés et ont permis **une bonne tenue des valeurs d'expertise** préservant le positionnement du prix de la part de la SCPI et lui permettant d'atteindre son objectif de distribution.

Dans un contexte immobilier toujours chahuté, LF Opportunité Immo a enregistré sur l'année **une collecte brute de 12,5 millions d'euros,** dont 11,8 millions d'euros ont permis d'assurer **la contrepartie aux retraits de 57 943 parts.** Au 31 décembre 2024, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 7 157 parts soit 0,5 % du total des parts de la SCPI qui capitalise 313 millions d'euros.

Sur cette même période, LF Opportunité Immo a réalisé **un plan d'arbitrage de 2 actifs** pour un montant total de **8,6 millions d'euros.**

En l'absence de collecte nette, ces ressources ont permis de financer une acquisition à Neuville-en-Ferrain (59) en fin d'année et d'assurer les travaux d'entretien du patrimoine.

En 2024, les taux d'occupation physique et financier de la SCPI sont restés à d'excellents niveaux malgré un bilan commercial négatif de l'activité locative, impactée par la livraison de surfaces vacantes acquises en VEFA[1].

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 4,0 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2024, sa valeur de réalisation est en retrait de 2,6 % par rapport à celle arrêtée à mi-année et en baisse de 6,7 % par rapport à celle de fin 2023, pour s'établir à 177,31 euros par part, sans affecter la valeur de la part.

Le résultat 2024 a permis de distribuer 11,37 euros par part, en hausse par rapport à 2023 (10,92 euros par part). Le taux de distribution 2024 de LF Opportunité Immo atteint 5,62 % conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

En 2024, nous ambitionnons pour votre SCPI un retour à une collecte nette positive permettant de poursuivre la politique d'investissement dynamique.

La synchronisation de l'actif-passif restera un enjeu fort au regard d'un plan d'investissement attendu à près de 30 millions d'euros à des taux de rendement relutifs, auxquels l'effet de levier viendra en soutien. Elle devra également maintenir une dynamique gestion opportuniste en relouant les actifs vacants afin de stabiliser voire augmenter son taux de distribution attendu entre 5,50 et 5,70 %.

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



CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	231 292 200 €
Nombre de parts	1 541 948
Capitalisation	313 015 444 €
Nombre d'associés	5 907

Prix de souscription par part au 1er janvier 2024	203,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2024	203,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2024	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2024	184,73 €

	2024 (en euros)	2023 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	28 953 482,06	29 208 107,24
dont loyers	16 523 479,61	15 954 050,04
Total des charges	11 270 685,77	13 166 512,55
Résultat	17 682 796,29	16 041 594,69
Distribution	17 206 990,40	16 673 969,90
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	231 292 200,00	230 759 700,00
Total des capitaux propres	273 342 034,11	273 546 989,70
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	299 501 852,17	290 086 781,35

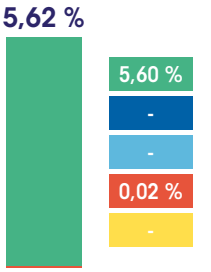
	Global 2024 (en euros)	Par part 2024 (en euros)
Autres informations		
Résultat	17 682 796,29	11,68(1)
Distribution	17 206 990,40	11,37(1)

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	317 439 631,00	205,86
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	299 376 517,00	194,15

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2024(1) (A)	**11,37**
dont distribution de résultat	11,37
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	-
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,04**
Fiscalité Europe	0,04
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**11,41**



Taux de distribution	
Taux de distribution 2024(2) (C)	**5,62 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2023	190,08
Valeur de réalisation 2024	177,31
Variation valeur de réalisation (D)	**-6,72 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**-1,1 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,82 %
10 ans	4,55 %
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	299 501 852,17
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(26 159 818,06)
Valeur comptable	**273 342 034,11**
Valeur comptable ramenée à une part	**177,27**

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	299 376 517,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(25 974 216,98)
Valeur de réalisation	**273 402 300,02**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**177,31**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	273 402 300,02
Frais d'acquisition des immeubles	29 130 076,83
Commission de souscription	29 920 784,52
Valeur de reconstitution(1)	**332 453 161,37**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**215,61**

(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
38

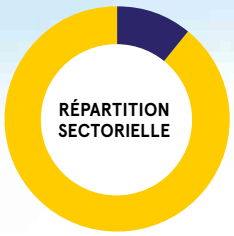
NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
7

SURFACE EN EXPLOITATION
219 822 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
9 098 m²

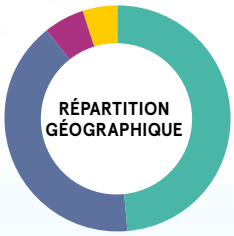
[1] Détenus au 31/12/2024.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2024



Logistique et locaux d'activité
89,16 %

Bureaux
10,84 %



Île-de-France
48,79 %

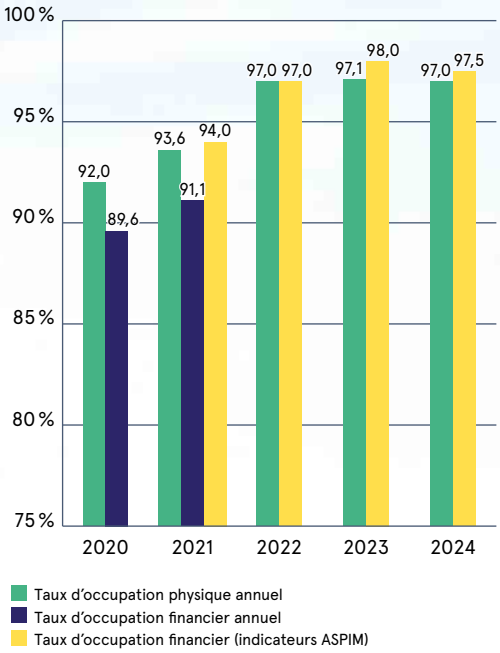
Régions
40,60 %

Espagne
5,82 %

Allemagne
4,79 %

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 2024



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
96,3 %

Locaux occupés sous franchise
1,1 %

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

Locaux vacants sous promesse de vente
0,1 %

Locaux vacants en recherche de locataire
2,5 %

CONCENTRATION LOCATIVE

206
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

40 %
des loyers

5
principaux locataires

18,58 %
des loyers



GROUPE TSF
5,0 %

AMAZON ROAD TRANSPORT SPAIN
4,4 %

ZIEHM IMAGING GMBH
3,6 %

TORDJMAN
3,2 %

DISCAC
2,3 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
5,3 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Technoparc de Lamirault - COLLÉGIEN (77)	1,8
Acti - MITRY-MORY (77)	5,0
Espace Garonne Tranche - FLOIRAC (33)	5,1
Le Couloud - Tranche 1 - VÉNISSIEUX (69)	6,1
Parc d'activités du Tertre - CARQUEFOU (44)	6,5

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

L'ACQUISITION DE L'EXERCICE 2024

En 2024, LF Opportunité Immo a réalisé 1 investissement pour un montant immobilier de

7,7 M€ HT AEM[1]

INVESTISSEMENT EN DIRECT EN FRANCE

59960 NEUVILLE-EN-FERRAIN
9 ET 11 RUE DU VERT BOIS

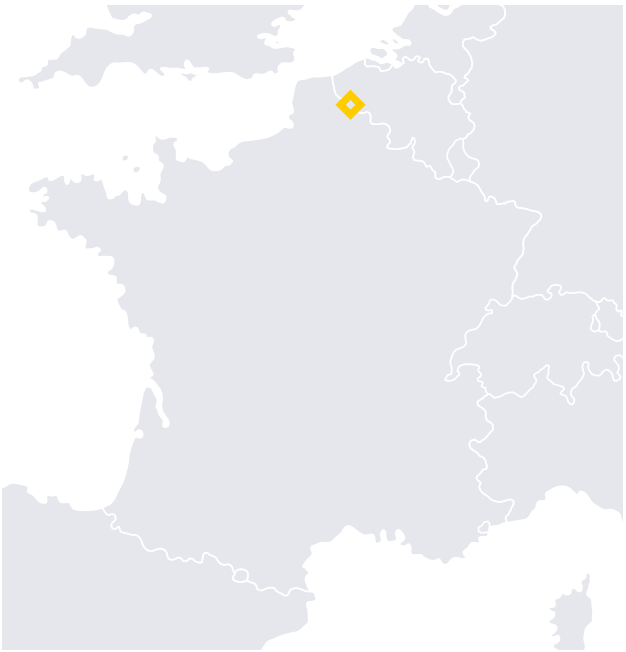
Il s'agit d'un bâtiment d'activité situé à proximité immédiate de l'autoroute A22 au sein du parc d'activité de Neuville-en-Ferrain. Ce parc s'étend sur 94 hectares, il accueille 70 entreprises et emploie environ 3 000 salariés.

Livré en avril 2022, le bâtiment développe une surface utile de 6 216 m² et présente les caractéristiques suivantes : une charge au sol de 3 T/m² et une hauteur libre de 8,5 m. L'ensemble se compose de 4 cellules, comprenant des ateliers en rez-de-chaussée et des bureaux répartis entre le rez-de-chaussée et une mezzanine. La répartition actuelle activités/bureaux est de 90 %/10 %. Le site dispose également de 88 emplacements de stationnement.

L'ensemble est loué à 100 % à deux locataires : Mecatechnic (46 % du flux) et Fashion Cube (54 % du flux), avec une WALB[3] globale à la date d'acquisition de 5,3 ans.

Cet actif a été acquis pour 7,7 M€ AEM[1].

Surface : **6 216 m²**
Investissement de la SCPI : **7 699 000 € AEM[1]**
QP SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **25/11/2024**



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.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2024

En 2024, LF Opportunité Immo a cédé 2 actifs pour un montant total de 8,6 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle[2] (euros)	Valeur d'expertise[2] (euros)	Prix de cession brut (euros)
18/04/2024	SCI Bureaux Régions 1 - Green Park 5A chemin de la Chatterie 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	100	1898	624	09/02/2017	3 035 832	4 100 000	4 100 000
13/12/2024	ZI Le Buclay Chemin de Savoyan 38540 HEYRIEUX	ENT	100	3042	0	06/02/2015	4 944 550	4 100 000	4 500 000
Total général				**4 940**	**624**		**7 980 382**	**8 200 000**	**8 600 000**

[1] Quote-part de la SCPI.
[2] Valeurs : dernières connues au 31/12/2023 pour le 1er semestre puis au 30/06/2024 à compter du 2ème semestre.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2024

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							
Renégociation	Acti - Mitry Mory - Bât. B 10 rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	ACT	2 800	2 800	2 800 *100 %*	12/2024	EXTIME DUTY FREE PARIS : nouveau bail 6/9 ans.
Location	ZI du Buclay 38540 HEYRIEUX	ACT	3 042	3 042	3 042 *100 %*	07/2024	AGRO SOURCING bail dérogatoire d'un an. Vendu en 12/2024.
Renouvellement	Parc des Scientifiques Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	3 780	817	817 *100 %*	01/2024	SAS SEALPAC FRANCE : avenant de renouvellement 3/6/9 ans.
Location	Technoparc de Lamirault T2 Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	11 651	808	808 *100 %*	04/2024	IMPRIMERIE CHAUVAT BERTAU : bail 3/6/9 ans.
Location	Acti - Mitry Mory - Bât. C 10 rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	ACT	2 972	594	594 *100 %*	12/2024	EXTIME DUTY FREE PARIS : bail 6/9 ans.
Location	Parc de l'Espace 47bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	455	455 *100 %*	11/2024	REMOVAL TRANS DEEP : bail 3/6/9 ans.
Location	Le Couloud - Tranche 1 10A avenue du 11 novembre 1918 69200 VÉNISSIEUX	ACT	2 564	514	514 *100 %*	04/2024 09/2024	257 m² D&L TELECOM ET RÉSEAU : bail 3/6/9 ans, 257 m² SB RESEAUX : bail 3/6/9 ans.
Location	Urban Valley - Bât. A 6 route de la Bonde 91300 MASSY	ACT	2 895	419	419 *100 %*	08/2024	GRANIOU IDF : bail 1 an.
Location	10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	474	474 *100 %*	01/2024	NEKOR AUTOMOTIVE : bail 3/6/9 ans.
Maintien	Sentinel Square 221 rue Victor Hugo 59174 LA SENTINELLE	ACT	15 258	738	738 *100 %*	01/2024	MAIL 59 : avenant de renonciation à congé 3 ans.
Location	Technoparc de Lamirault - Bât. A et B 2 et 4 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	3 606	366	366 *100 %*	06/2024	SAFEX : bail 3/6/9 ans.

[1] Quote-part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2024

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						
ZI du Buclay 38540 HEYRIEUX	ACT	3 042	3 042	3 042 *100 %*	07/2024	TRANSPORT JAMET : liquidation (Immeuble vendu en décembre 2024).
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 300	5 133	2 567 *50 %*	04/2024	CASTORAMA : congé.
Parc de l'Espace 47bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	930	930 *100 %*	06/2024	455 m² OMN SERVICES : abandon des locaux, 475 m² ATALIAN PROPRETE IDF : congé.
Acti - Mitry Mory - Bât. C 10 rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	ACT	2 972	594	594 *100 %*	10/2024	CNC SERVICES : congé.
Le Couloud - Tranche 1 10A avenue du 11 novembre 1918 69200 VÉNISSIEUX	ACT	2 564	516	516 *100 %*	06/2024	EUROFRET : expulsion.
Urban Valley - Bât. A 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	4 100	408	408 *100 %*	01/2024	KEMMROD : liquidation.

* Quote-part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2024, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 9 098 m² (3 577 m² fin 2023) et se répartissent comme suit :

Paris	-	-
Île-de-France	8 195 m²	90,1 %
Régions	773 m²	8,5 %
Europe	130 m²	1,4 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2024 un loyer potentiel de 0,5 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2024 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP[1] (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en directs					
Technoparc de Lamirault T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	11 651	3 752	3 752 *100 %*	Livraison du bâtiment F (VEFA) le 20/10/2024, dernier bâtiment de ce parc d'activité. Garantie locative de 12 mois. Deux négociations en cours pour 630 m² et pour 310 m².
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 300	5 134	2 567 *50 %*	Ex CASTORAMA. Commercialisation du bâtiment A en cours. Des travaux sont à l'étude pour le solde des surfaces vacantes.
Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	3 532	994	994 *100 %*	Commercialisation en suspens suite sinistre.
Zac des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol 31170 COLOMIERS	ACT	10 173	514	514 *100 %*	Demande locative peu dynamique actuellement sur ce secteur. Aucun prospect à ce jour.
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	475	475 *100 %*	Des visites sont en cours.
Urban Valley - Bât. A 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	4 100	408	408 *100 %*	Souhait d'extension d'un locataire.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2025 au 30/06/2025) portent sur 4 534 m², soit 2,06 % de la surface en exploitation (219 822 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						
Le Cabestan 82 boulevard de Sarrebrück - 44000 NANTES	ACT	4 257	941	941 *100 %*	01/2025	SQLI : congé.
2-4, rue Gay Lussac - Bât. A 77290 MITRY-MORY	ACT	2 915	1 282	1 282 *100 %*	01/2025	S160 : congé.
Technoparc de Lamirault T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN	ACT	7 899	589	589 *100 %*	01/2025	GENECO : congé.
21 rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	ACT	7 222	705	705 *100 %*	06/2025	HOLDING FSD : congé.
Urban Valley - Bât. A 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	4 100	407	407 *100 %*	04/2025	SKIRR MEDIA : congé.
10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	471	471 *100 %*	05/2025	HTP 95 : congé.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Business Plaza - Bât 3 et 4 159 rue Thor - 34000 MONTPELLIER	BUR	3 536	138	138 *100 %*	02/2025	HL CONCEPT : congé.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 234 890,38 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 940 087,37 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 705 196,99 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 865 928,24 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-contre reprennent :

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

2024	En euros
Travaux réalisés	683 400,29
Provisions pour travaux au 31 décembre	185 601,08

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
6 route de la Bonde	MASSY	Installation de climatisation	79 478,26
3 allée du 1er mai	CROISSY-BEAUBOURG	Création d'un nouvel équipement	19 769,00
1 rue Marcel Dassault	GENAS	Création d'un nouvel équipement	15 690,00

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
10A avenue du 11 novembre 1918	VÉNISSIEUX	Travaux d'aménagements	61 959,38
16 chemin du Bas des Indes	CORMEILLES-EN-PARISIS	Travaux d'aménagements	6 000,00
3 allée du 1er mai	CROISSY-BEAUBOURG	Travaux d'aménagements	5 980,00

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
47 bis rue du Commandant Rolland	LE BOURGET	Travaux de marquage et de sécurité parking	32 429,04
Rue du Noyer	ROISSY-EN-FRANCE	Réfection locaux poubelle	21 280,35
ZI du Buclay	HEYRIEUX	Audit et métré arbitrage	20 296,36
10 avenue Gustave Eiffel	GOUSSAINVILLE	Mise à jour du DPE	19 870,90
6 route de la Bonde	MASSY	Création d'un local technique	17 478,00

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
21 rue Marcel Merieux	CORBAS	Établissement du DPE	970,00
1 rue Marcel Dassault	GENAS	Établissement du DPE	770,00
ZI du Buclay	HEYRIEUX	Établissement du DPE	770,00
10A avenue du 11 novembre 1918	VÉNISSIEUX	Établissement du DPE	770,00

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Opportunité Immo s'établit au 31 décembre 2024 à 317 439 631 euros hors droits dont 242 750 000 euros d'actifs détenus en direct et 74 689 631 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur baisse de 4,0 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, la surface du patrimoine de LF Opportunité Immo (VEFA inclus) est de 219 822 m².

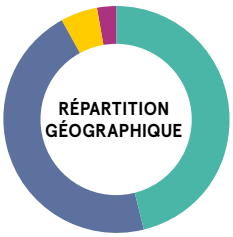
Répartition par nature de locaux



Bureaux
6,88 %

Logistique et locaux d'activité
93,12 %

Répartition géographique



Île-de-France
46,33 %

Régions
45,82 %

Allemagne
5,15 %

Espagne
2,70 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024[1]

	Bureaux	Logistique et locaux d'activités	Total en €	Total en %
Île-de-France		154 879 968,38	154 879 968,38	48,79 %
Régions	34 419 961,89	94 470 000,00	128 889 961,89	40,60 %
Allemagne		15 209 956,06	15 209 956,06	4,79 %
Espagne		18 459 744,68	18 459 744,68	5,82 %
Total en €	**34 419 961,89**	**283 019 669,12**	**317 439 631,00**	
Total en %	**10,84 %**	**89,16 %**		**100,00 %**
Total 2023 en €	**40 549 953,79**	**286 986 172,33**	**327 536 126,12**	
Total 2023 en %	**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 ET EN EUROS)

Type d'actifs	Bureaux	Logistique et locaux d'activités	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	10 894,54	24 590,90	35 485,44
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	21 629 636,23	59 172 730,01	80 802 366,24
Valeurs estimées du patrimoine	22 419 961,89	52 269 669,12	74 689 631,00

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2024

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'engagements au 31 décembre 2024 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 %	101,91
Dettes et engagements	13,25 %	45,00
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 5 ans)	5,88 %	19,96
- dont emprunts court terme	5,30 %	18,00
- dont opérations immobilières en VEFA	2,07 %	7,04

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

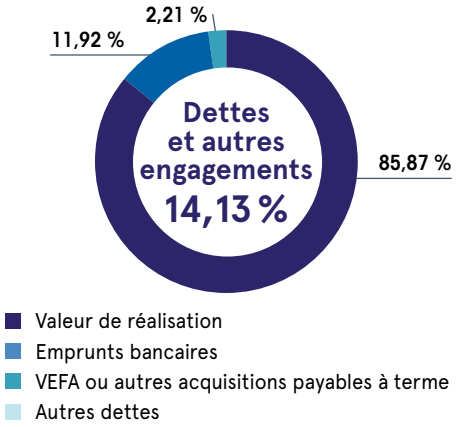
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 112 % de la valeur des actifs.

[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 2024

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2024 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	(18 000 000,00)	(19 960 566,07)	(37 960 566,07)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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.

ORGANISATION DU 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 « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des 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 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 auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. 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.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), 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 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'INTERÊTS 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 porteur 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 s'est élevé à :

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe	Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable	Total cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
247	15 613 929,56	14 208 356,35	90,66 %	1 405 573,21	129	9,00 %	770 821,04	3 124 606,49

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.

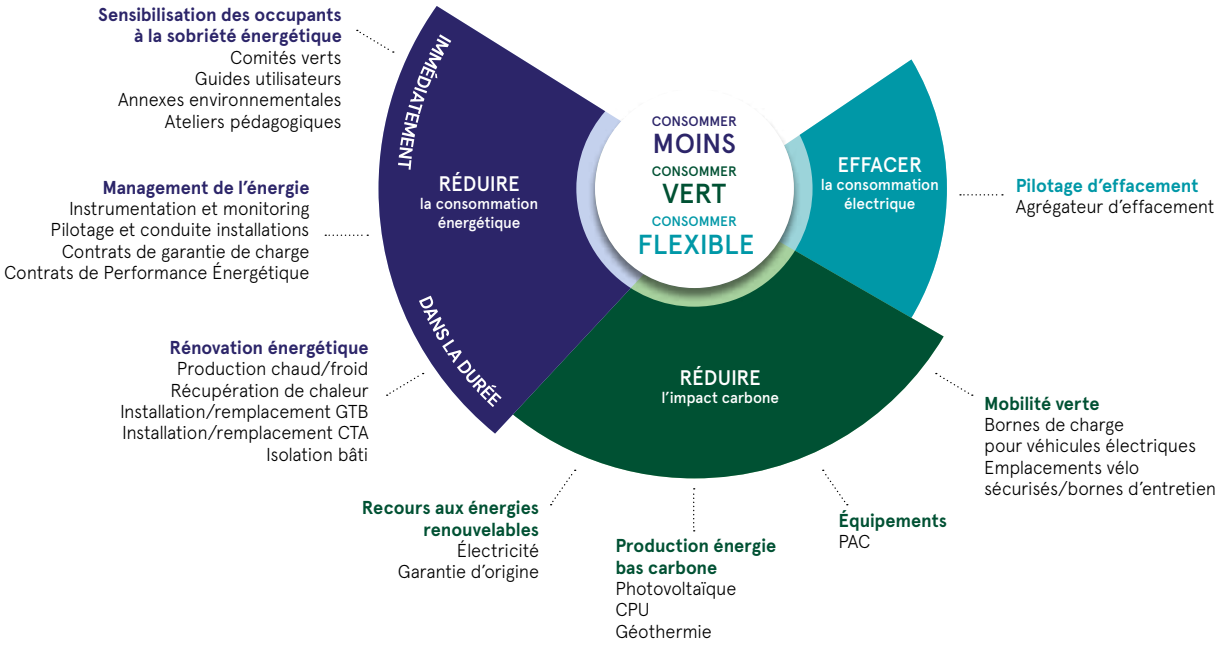
(1) https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

BILAN 2024 : L'ESG par la preuve

La Française REM place les critères E, S et G au cœur des politiques d'investissement et de gestion de ses actifs immobiliers, afin de répondre aux besoins de ses locataires, aux attentes de ses investisseurs et d'anticiper les réglementations nationales et européennes.

Sa politique énergétique et environnementale est bâtie autour de trois principes simples, qui permettent de mobiliser l'ensemble des parties prenantes : consommer moins, vert et flexible.



Sur le périmètre des SCPI de La Française REM[1], après une baisse de 20 % en 2023, les émissions de CO_2 reculent de 8 % en 2024 pour s'établir en moyenne à 14,6 $kgCO_2/m^2/an$.



L'article 9 SFDR pour la SCPI LF Opportunité Immo

Votre SCPI se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française :

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

Onglet document.

La politique ESG de La Française REM fait partie intégrante de la démarche RSE Groupe La Française, holding filière de gestion d'actifs de Crédit Mutuel Alliance Fédérale, 1ère banque entreprise à mission.
En savoir plus : https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/groupe-la-francaise/un-acteur-engage/

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

En 2024, dans un univers de ressources contraintes, La Française REM a mis l'accent sur les actions de sensibilisation des occupants à la sobriété énergétique et la diffusion des meilleures pratiques des actions de management de l'énergie auprès de ses Property Managers.

Focus sur les comités verts

Le comité vert : un outil essentiel de la collaboration bailleur-locataire

Le comité vert constitue un espace d'échange régulier entre les bailleurs, les locataires et les équipes techniques, autour de la performance environnementale des immeubles tertiaires. Initié dans le cadre de « l'annexe environnementale » et renforcé par l'application du Décret Tertiaire, il s'agit d'un levier essentiel pour passer d'une logique de conformité à une véritable démarche de progrès.

La Française REM accompagne ses locataires, quel que soit leur niveau de maturité afin de faire de ce comité vert un véritable outil de pilotage de la performance énergétique. Un bon comité vert repose avant tout sur une préparation rigoureuse : l'identification d'un référent local chez les locataires (souvent au sein des services généraux ou RSE), un suivi régulier et comparé des consommations (énergie, eau, déchets) via des indicateurs de référence fiables, et une interprétation fine des écarts de performance.

Ces comités permettent de coconstruire des plans d'actions concrets : réglage des températures de chauffage, de climatisation ou des locaux techniques (salles serveurs), activation des modes « inoccupé » ou « stand-by » pour les équipements techniques, programmation horaire sur les systèmes de ventilation ou encore optimisation des systèmes d'éclairage.

Un suivi des actions à déployer favorise l'engagement des parties prenantes et alimente une trajectoire de réduction des consommations d'ici à 2030, conformément au Décret Tertiaire.



LE VOLUTO – 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 Montrouge

- Baisse continue de la consommation qui permet d'atteindre un niveau inférieur de 27 % à l'objectif 2030 du Décret Tertiaire ;
- Révisions des consignes de température : 20 °C chauffage / 26 °C climatisation ;
- Mode « inoccupé » activé : 16 °C l'hiver / 33 °C l'été ;
- Régulation de la température du local serveur à 25 °C ;
- Arrêt de la VMC de 22h à 6h.

LE PRISME – 125 avenue de Paris 92020 Châtillon

- Baisse de 8 % des consommations d'énergie sur un an ;
- Remplacement des anciens systèmes de refroidissement par un équipement plus performant (investissement financé par le locataire et le propriétaire) ;
- Régulation de la température du local serveur à 24 °C avec un système d'alerte automatique en cas de surchauffe ;
- Suivi en temps réel des températures grâce à un thermomètre connecté.



Focus sur un meilleur management de l'énergie

Des capteurs connectés pour une régulation en temps réel

Une bonne gestion de l'énergie commence par la collecte et la fiabilisation des données de consommation afin de pouvoir suivre l'impact réel sur l'exploitation de nos bâtiments. Pour ce faire, La Française REM a signé un partenariat avec Deepki.

Quatre ans de travail collectif de nos Asset Managers, nos Property Managers, Deepki et le département ISR, nous ont permis de fiabiliser plus de 350 actifs sur le périmètre des SCPI.

Nous utilisons cette photographie de notre patrimoine pour identifier les actifs les plus vertueux et ceux sur lesquels il existe une marge de progression. Sur ces immeubles, nous avons déployé la solution d'IQ Spot, qui permet un suivi plus fin des consommations d'énergie grâce à l'installation de capteurs connectés. La société communique en temps réel aux parties prenantes clés les recommandations de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation) et alerte les exploitants en cas de dérive des consommations, afin de réduire le temps de résolution des incidents.

Fin 2024, une cinquantaine d'actifs bénéficient de cette solution et les résultats sont là. Sur le parc équipé, les consommations moyennes ont baissé de 22,5 %, passant de 160 kWhEF/m²/an en 2021 à 124 kWhEFm²/an en 2024, soit une baisse moyenne de 10 % par an. La diminution des charges liées à ces réductions significatives des consommations d'énergie couvre le coût de la prestation. Les principales mesures mises en œuvre concernent la programmation des systèmes de Chauffage-Ventilation et Climatisation aux périodes d'occupation effective des actifs immobiliers.

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]
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
2024	231 292 200,00	720 650,00	1 541 948	5 907	1 123 477,11	203,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	200,00	200,00	200,00	203,00	203,00
Dividende versé au titre de l'année (euros)[1]	9,03	10,41	10,80	10,92	11,37
- dont distribution de report à nouveau (en %)			*0,40 %*		
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)				*9,89 %*	
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,52%	5,21%	5,33%		
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)	-			0,16	0,04
Taux de distribution (en %)[3]	-	5,21 %	5,40 %	5,46 %	5,62 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	0,97	1,20	0,46	1,16	1,46

[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 2024 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	3 550	0,2 %
Parts retirées avec contrepartie	57 943	3,8 %
Parts cédées de gré à gré	1 208	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	8 436	0,6 %

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre
Parts en attente de retrait au 31/12	7 157	0,5 %

En 2024, dans un contexte immobilier toujours chahuté, LF Opportunité Immo a enregistré une collecte brute de **12,5 millions d'euros**, dont 11,8 millions d'euros ont permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 57 943 parts. Les ressources disponibles de 0,7 million ont permis de financer en partie l'investissement décrit page 12.

Au 31 décembre 2024, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 7 157 parts soit 0,5 % du total des parts de la SCPI qui capitalise 313 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)
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
2024	57 943	3,80 %	3 mois	7 157	3 221,38

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

	2020		2021		2022		2023		2024	
	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	12,52	96,97	13,52	98,18	12,55	99,39	12,77	98,82	14,25	96,92
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,36	2,79	0,19	1,36	0,03	0,25	0,12	0,93	0,04	0,27
Produits divers	0,03	0,24	0,06	0,46	0,05	0,36	0,03	0,25	0,41	2,81
Total des revenus	**12,91**	**100,00**	**13,77**	**100,00**	**12,63**	**100,00**	**12,92**	**100,00**	**14,71**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,39	10,74	1,43	10,39	1,31	10,41	1,27	9,86	1,31	8,94
Autres frais de gestion[1]	0,20	1,55	0,21	1,49	0,20	1,62	0,24	1,83	0,50	3,38
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,33	0,08	0,55	0,15	1,17	0,06	0,50	0,15	1,03
Charges immobilières non récupérées	0,69	5,34	0,76	5,49	0,75	5,94	0,39	3,01	0,53	3,58
Sous total – charges externes	**2,32**	**17,95**	**2,47**	**17,93**	**2,42**	**19,14**	**1,96**	**15,20**	**2,49**	**16,94**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,03	0,23	0,03	0,19	0,02	0,18	0,04	0,29	0,06	0,40
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,06	0,44	0,07	0,50	(0,03)	(0,24)			0,01	0,04
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,52	4,03	0,53	3,86	0,22	1,71	0,37	2,85	0,47	3,17
Sous total – charges internes	**0,61**	**4,71**	**0,63**	**4,55**	**0,21**	**1,65**	**0,41**	**3,15**	**0,53**	**3,61**
Total des charges	**2,92**	**22,66**	**3,10**	**22,48**	**2,63**	**20,80**	**2,37**	**18,35**	**3,02**	**20,54**
Résultat	**9,98**	**77,34**	**10,68**	**77,52**	**10,00**	**79,20**	**10,55**	**81,65**	**11,68**	**79,46**
Variation du report à nouveau	0,95	7,36	0,27	1,96	(0,80)	(6,34)	0,70	5,44	0,31	2,14
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	9,03	69,95	10,41	75,56	10,80	85,53	10,92	84,52	11,37	77,32
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	8,93	69,18	10,26	74,51	10,79	85,45	10,92	84,52	11,37	77,32

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

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2023[1]	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	308 448 557,00	720 650,00	309 169 207,00
Cessions d'immeubles	6 367 634,00	4 944 550,00	11 312 184,00
Plus et moins-values sur cessions	(57 618,12)	(710 471,48)	(768 089,60)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(36 622 899,73)	(695 058,00)	(37 317 957,73)
Achats d'immeubles	(223 250 344,17)	(13 278 587,26)	(236 528 931,43)
Achats de parts de sociétés immobilières	(72 997 716,22)	(866 490,78)	(73 864 207,00)
Sommes restant à investir	**(18 112 387,24)**	**(9 885 407,52)**	**(27 997 794,76)**

* 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 2024 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2025 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	22 370 425
Autres charges déductibles	5 870 146
Intérêts d'emprunts	768 199
Revenu net	15 732 080
Soit par part en pleine jouissance	11,68
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	541 593
Soit par part en pleine jouissance	0,36

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)	19 200 713
Réintégration	2 651 200
Déduction	(5 046 539)
Résultat fiscal	16 805 374

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	19 200 713
Réintégration	2 651 200
Déduction	(5 046 539)
Résultat fiscal	16 805 374

(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 2025 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
173,49	153,39

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2025.

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 31/12/2024								
Fournisseurs		48 339,56						48 339,56[1]
Fournisseurs d'immobilisations							7 300 387,23	7 300 387,23[2]
Total à payer		**48 339,56**					**7 300 387,23**	**7 348 726,79**
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**

[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
Recettes immobilières quittancées	**16 523 479,61**	**3 741 565,44**	**20 265 045,05**
Loyers	16 523 479,61	3 741 565,44	20 265 045,05
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes			
Charges locatives non quittancées	**(487 145,94)**	**848,18**	**(486 297,76)**
Charges sur locaux vacants	(244 497,16)	11 670,31	(232 826,85)
Charges non récupérables	(242 648,78)	(10 822,14)	(253 470,92)
Charges liées à l'activité immobilière	**(1 388 775,63)**	**(97 638,66)**	**(1 486 414,29)**
Charges de travaux	(331 274,96)	(114 219,46)	(445 494,42)
Contentieux	(752 109,51)	16 580,80	(735 528,71)
Autres charges immobilières	(305 391,16)		(305 391,16)
Résultat immobilier	**14 647 558,04**	**3 644 774,95**	**18 292 332,99**
Rémunération de la société de gestion	(1 989 984,26)	(435 448,28)	(2 425 432,54)
Honoraires des commissaires aux comptes	(11 660,80)	(27 706,07)	(39 366,87)
Honoraires des experts immobiliers	(64 945,00)	(7 173,97)	(72 118,97)
Honoraires divers	(33 861,76)	(26 347,17)	(60 208,93)
Informations aux associés et informations légales	(94 363,92)	(12,48)	(94 376,40)
Frais de conseils et d'assemblées	(25 677,08)	(40 799,57)	(66 476,65)
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(2 748,76)		(2 748,76)
Autres charges d'exploitation	(7 883,70)	(2 977,28)	(10 860,98)
Résultat d'exploitation	**(2 231 125,28)**	**(540 464,83)**	**(2 771 590,11)**
Intérêts des emprunts	(422 625,00)	(337 172,23)	(759 797,23)
Charges financières	(40 838,73)		(40 838,73)
Produits financiers	59 722,55	24 491,36	84 213,91
Résultat financier	**(403 741,18)**	**(312 680,87)**	**(716 422,05)**
Charges exceptionnelles	(1 508,74)	(8,62)	(1 517,36)
Produits exceptionnels	625 074,27	6 270,33	631 344,60
Résultat exceptionnel	**623 565,53**	**6 261,71**	**629 827,24**
Résultat exercice	**12 636 257,11**	**2 797 890,96**	**15 434 148,07**

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 des modifications statutaires de votre SCPI.

SUPPRESSION DU POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'AUTORISER LA MODIFICATION DES VALEURS DE RECONSTITUTION ET DE REALISATION DE LA SCPI EN COURS D'EXERCICE ET DE L'OBLIGATION DE SOUMETTRE LES VALEURS DE LA SCPI À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – ARRÊTÉ ET PUBLICATION DES VALEURS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a simplifié le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance.

Ainsi, ces valeurs sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

En conséquence, l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. »

MODIFICATION DE LA LIMITE DANS LAQUELLE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PEUT ASSUMER DES DETTES, CONTRACTER DES EMPRUNTS ET PROCÉDER À DES ACQUISITIONS PAYABLES À TERME

Il vous est proposé de maintenir l'autorisation donnée à la société de gestion, au nom de la SCPI, d'assumer des dettes ou de procéder à des acquisitions payables à terme, et de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence aux 25 % maximum d'endettement bancaire.

En conséquence, le 4e alinéa de l'article XVI « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XVI : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

La société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI pour financer ses investissements.

(...) »

Corrélativement à la modification des statuts, il vous sera proposé de modifier la politique de recours au financement bancaire figurant dans la note d'information comme suit :

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI.

La SCPI peut faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,43 fois l'actif net, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX MODALITÉS DE RETRAIT

Actuellement, il est prévu que les demandes de retrait soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de pouvoir également envoyer ces demandes de retrait par courrier électronique.

En conséquence, le point 1 « Modalités de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts de la société serait rédigé comme suit :

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT

(...)

RETRAIT

1. Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale. »

PRÉCISION APPORTÉE À LA COMMISSION DE GESTION

Afin de simplifier le schéma des frais, nous vous proposons de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

En conséquence, le paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTE DE GESTION

(...)

3. Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société Civile.

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- *12 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *12 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

PRÉCISION APPORTÉE AUX DISTRIBUTIONS DE RÉSERVES DE PLUS-VALUES

Afin d'harmoniser les statuts de votre SCPI avec la note d'information, nous vous proposons de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

En conséquence, l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

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

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

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

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET AUX CONSULTATIONS ÉCRITES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 est venue réformer le droit applicable aux organismes de placement collectif afin notamment d'harmoniser, moderniser et simplifier le droit applicable aux sociétés d'investissement.

Ainsi, nous vous proposons de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur.

En conséquence, les paragraphes 5 « Délibérations - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires. »

MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Toujours dans le cadre de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, nous vous proposons de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et d'indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus.

Nous vous précisons que cette modification sera applicable à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025.

En conséquence, le paragraphe 1 « Nomination – Révocation » de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts serait rédigé comme suit :

« 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.

À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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. »

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 2024 de la SCPI LF Opportunité Immo.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos quatre réunions, dont une à caractère exceptionnel, 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 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 12 483 079 euros, dont 11 762 429 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 720 650 euros correspondant à la souscription de 3 550 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 230 759 700 euros en début d'année, était ainsi porté à 231 292 200 euros au 31 décembre 2024. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 313 015 444 euros et 7 157 demandes de retrait de parts restaient en attente.

L'existence de parts en attente de retrait a été identifiée par le conseil de surveillance comme un point de vigilance.

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 4 940 m², dont 12,63 % d'actifs vacants, pour un montant global de 8 600 000 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance d'une acquisition réalisée en direct le 25 novembre 2024, pour un montant total acte en mains de 7 699 000 euros.

Cet investissement étant développé 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 2024, s'élève à 219 822 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 97,5 % et à 97,0 % au 31 décembre 2024.

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 2024, à 299 376 517 euros, dont 242 750 000 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 56 626 517 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 au 31 décembre 2024 à 215,61 euros contre 224,83 euros au 31 décembre 2023, sans incidence sur la valeur de la part.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2025 à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2024 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 2024 de 17 682 796,29 euros, correspondant à un résultat par part de 11,68 euros. Le dividende versé a été de 11,37 euros par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 5,62 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 1,46 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.

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 de :

- supprimer le pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- maintenir l'autorisation donnée à la société de gestion, au nom de la SCPI, d'assumer des dettes ou de procéder à des acquisitions payables à terme, et de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence aux 25 % maximum d'endettement bancaire ;
- simplifier le processus des demandes de retrait en permettant également de les envoyer par courrier électronique ;
- préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI ;
- préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur ;
- modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2025 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.

Dans un contexte économique adverse, le conseil de surveillance a constaté et salue le surcroit de travail réalisé par la société de gestion.

Il tient à lui exprimer sa pleine confiance en sa capacité à surmonter les défis actuels qui se présentent à nous.

Nous avons pleinement conscience des difficultés rencontrées et saluons la détermination et le professionnalisme dont l'équipe de gestion a fait preuve jusqu'à présent.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2024 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Enfin, 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 2024 – 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 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 231 292 200 euros et un bénéfice net de 17 682 796,29 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 17 682 796,29 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 1 783 068,55 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 19 465 864,84 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 17 206 990,40 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 2 258 874,44 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 273 342 034,11 euros, soit 177,27 euros par part ;
- valeur de réalisation : 273 402 300,02 euros, soit 177,31 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 332 453 161,37 euros, soit 215,61 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 – Pouvoir à la société de gestion d'utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance :

- 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 15 % 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 2025.

- décide d'ajouter les précisions ci-dessous relatives aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI :
  - les associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente depuis plus de trois mois recevront un courrier de la société de gestion dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
  - les associés disposeront alors d'un délai de trente jours, pour notifier à la Société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;
  - en fonction du nombre de parts en attente de retrait, la société de gestion aura la faculté de plafonner, pour chaque associé, le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement ;
  - en cas de plafonnement du nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement, les associés disposeront alors d'un délai de soixante jours, pour notifier à la société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;

- lorsque l'ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
- en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé, dans les délais impartis, au courrier adressé par la société de gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement, son ordre de retrait sera maintenu dans l'ordre chronologique du registre des retraits.

· Autorise la société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Imputation de la prime d'émission au compte de plus ou moins-values de cession débiteur

L'assemblée générale :

· autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation de la prime d'émission au solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date 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 donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

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 2025.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2025.

Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2024.

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 2025.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S., commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

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

Suppression du pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale – Modification corrélative de l'article XXVI 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 et après avoir pris connaissance de l'article L214-109 du Code monétaire et financier qui dispose que les valeurs de la SCPI sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, décide en conséquence :

- de supprimer :
  - le pouvoir donné au conseil de surveillance de modifier les valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice ;
  - l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- de modifier par conséquent l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification de la politique de recours au financement bancaire et du 4e alinéa de l'article XVI des statuts – Modification corrélative du paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la note d'information

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin de maintenir à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et de supprimer la référence aux 25 % maximum d'endettement bancaire, et de modifier corrélativement le 4e alinéa de l'article XVI « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XVI : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

La société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, pour financer ses investissements.

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XVI : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

La société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI pour financer ses investissements.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » du point 3 « Objectif et politique d'investissement de la SCPI » situé dans la partie « Introduction » de la note d'information, sera rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

NOUVELLE RÉDACTION

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI.

La SCPI peut faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,43 fois l'actif net, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux modalités de retrait et modification corrélative du point 1 du paragraphe « Retrait » de l'article VIII 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 préciser les règles relatives aux modalités de retrait et de modifier par conséquent le point 1 « Modalités de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait » des statuts de la société de la façon suivante :

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT

(...)

RETRAIT

1. Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT

(...)

RETRAIT

1. Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée à la commission de gestion et modification corrélative du paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article XVIII 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 préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3. Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société Civile.

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 12 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la Société LF Opportunité Immo. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3. Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société Civile.

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- *12 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *12 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée aux distributions de réserves de plus-values et modification corrélative de l'article XXVII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata et de modifier par conséquent l'article XXVII des statuts « Répartition des résultats » de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

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

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

SIXIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélative des paragraphes 5 « Délibérations – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII 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 préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent conformément aux lois et règlementations en vigueur et de modifier corrélativement les paragraphes 5 « Délibérations - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe 1 « Nomination – Révocation » 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, conformément aux lois et règlementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et douze membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 et de modifier corrélativement le paragraphe 1 « Nomination – Révocation » de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE 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. »

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.

À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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.

HUITIÈME 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 2024 (EUROS)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**225 637 645,17**	**242 750 000,00**	**217 089 065,13**	**242 720 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	225 637 645,17	242 750 000,00	216 852 765,13	242 720 000,00
Immobilisations en cours			236 300,00	
Provisions liées aux placements immobiliers	**(185 601,08)**		**(177 735,00)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(185 601,08)		(177 735,00)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**73 864 207,00**	**56 626 517,00**	**72 997 716,22**	**66 062 979,20**
Immobilisations financières contrôlées	73 864 207,00	56 626 517,00	72 997 716,22	66 062 979,20
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**299 316 251,09**	**299 376 517,00**	**289 909 046,35**	**308 782 979,20**
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	**9 300 465,11**	**9 300 465,11**	**6 306 734,57**	**6 306 734,57**
Locataires et comptes rattachés	6 637 946,88	6 637 946,88	4 514 434,00	4 514 434,00
Provisions pour dépréciation des créances	(2 865 928,24)	(2 865 928,24)	(2 144 443,29)	(2 144 443,29)
Autres créances	5 528 446,47	5 528 446,47	3 936 743,86	3 936 743,86
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**6 486 856,09**	**6 486 856,09**	**4 480 010,67**	**4 480 010,67**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 486 856,09	6 486 856,09	4 480 010,67	4 480 010,67
Total III (Actifs d'exploitation)	**15 793 117,87**	**15 793 117,87**	**10 792 541,91**	**10 792 541,91**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(41 801 671,67)**	**(41 801 671,67)**	**(27 184 539,48)**	**(27 184 539,48)**
Dettes financières	(21 945 828,48)	(21 945 828,48)	(14 662 959,51)	(14 662 959,51)
Dettes d'exploitation	(3 330 845,52)	(3 330 845,52)	(1 873 109,87)	(1 873 109,87)
Dettes diverses	(16 524 997,67)	(16 524 997,67)	(10 648 470,10)	(10 648 470,10)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(41 801 671,67)**	**(41 801 671,67)**	**(27 184 539,48)**	**(27 184 539,48)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	4 684,99	4 684,99	8 940,92	8 940,92
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	29 651,83	29 651,83	21 000,00	21 000,00
Total V (Comptes de régularisation)	**34 336,82**	**34 336,82**	**29 940,92**	**29 940,92**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**273 342 034,11**		**273 546 989,70**	
Valeur estimée du patrimoine		**273 402 300,02**		**292 420 922,55**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables – Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital	**230 759 700,00**		**532 500,00**	**231 292 200,00**
Capital souscrit	230 759 700,00		532 500,00	231 292 200,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**41 065 957,27**		**(506 908,00)**	**40 559 049,27**
Prime d'émission	77 688 857,00		188 150,00	77 877 007,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(36 622 899,73)		(695 058,00)	(37 317 957,73)
Écarts 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	**(57 618,12)**		**(710 471,48)**	**(768 089,60)**
Réserves				
Report à nouveau	**711 145,78**	**1 067 804,77**	**4 118,00**	**1 783 068,55**
Résultat de l'exercice	**1 067 804,77**	**(1 067 804,77)**	**475 805,89**	**475 805,89**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	16 041 594,69	(16 041 594,69)	17 682 796,29	17 682 796,29
Acomptes sur distribution	(14 973 789,92)	14 973 789,92	(17 206 990,40)	(17 206 990,40)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
Total général	**273 546 989,70**		**(204 955,59)**	**273 342 034,11**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Loyers	16 523 479,61	15 954 050,04
Charges facturées	4 508 616,49	4 476 624,49
Produits des participations contrôlées	5 046 539,18	3 458 975,48
Produits annexes		1 146,66
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**26 078 635,28**	**23 890 796,67**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 508 616,49	4 476 624,49
Travaux de gros entretiens	3 280,00	11 950,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	230 223,11	98 590,51
Dotations aux provisions pour gros entretiens	185 601,08	72 675,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 042 787,10	1 259 221,26
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**5 970 507,78**	**5 919 061,26**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**20 108 127,50**	**17 971 735,41**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	320 205,47	1 149 478,82
Reprises de provisions d'exploitation	177 735,00	71 950,00
Transfert de charges d'exploitation	1 457 219,11	3 307 452,77
Reprises de provisions pour créances douteuses	234 890,38	556 937,20
Total I : Produits d'exploitation	**2 190 049,96**	**5 085 818,79**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 989 984,26	1 936 623,95
Charges d'exploitation de la société	110 467,56	76 403,35
Diverses charges d'exploitation	1 384 555,09	2 710 512,22
Dotations aux amortissements d'exploitation	410 111,24	1 206 652,93
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	940 087,37	1 116 940,39
Total II : Charges d'exploitation	**4 835 205,52**	**7 047 132,84**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I – II)	**(2 645 155,56)**	**(1 961 314,05)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	59 722,55	183 336,27
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**59 722,55**	**183 336,27**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	429 407,25	126 104,27
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	34 056,48	67 211,82
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**463 463,73**	**193 316,09**
Résultat financier C = (I – II)	**(403 741,18)**	**(9 979,82)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	625 074,27	48 155,51
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**625 074,27**	**48 155,51**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1 508,74	7 002,36
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**1 508,74**	**7 002,36**
Résultat exceptionnel D = (I – II)	**623 565,53**	**41 153,15**
Résultat net (A+B+C+D)	**17 682 796,29**	**16 041 594,69**

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 BPCE Expertise Immobilières en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2028. 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 30 juin 2024, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale. Une nouvelle évaluation a été réalisée pour les biens immobiliers acquis au cours de l'exercice.

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 2024 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 317 439 631,00 euros.

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.

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

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

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

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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 2024, la provision pour gros entretien s'élève à 185 601,08 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 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	11 288 070,29	12 000 000,00	11 288 070,29	13 370 000,00
Logistique et locaux d'activités	214 349 574,88	230 750 000,00	205 564 694,84	229 350 000,00
Total	225 637 645,17	242 750 000,00	216 852 765,13	242 720 000,00
Immobilisations en cours				
Logistique et locaux d'activités			236 300,00	
Total			236 300,00	
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**73 864 207,00**	**56 626 517,00**	**72 997 716,22**	**66 062 979,20**
Total général	**299 501 852,17**	**299 376 517,00**	**290 086 781,35**	**308 782 979,20**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers		
Immobilisation locatives au 31/12/2023		**217 089 065,13**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023		**216 852 765,13**
Acquisitions		**13 399 950,00**
COLLÉGIEN – 8 rue de Lamirault	5 999 950,00	
NEUVILLE-EN-FERRAIN – 9 et 11 rue du Vert Bois	7 400 000,00	
Cession		**(4 944 550,00)**
HEYRIEUX – Zi Du Buclay	(4 944 550,00)	
Acquisitions de travaux immobilisés		**114 937,26**
Renouvellements de climatisations existantes		**61 859,54**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(61 859,54)**
Autres variations montant		
Agencements, aménagements, installations		**273 100,38**
Nouveaux agencements	73 939,38	
Agencements, aménagements et installations en cours	205 141,00	
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(5 980,00)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**(58 557,60)**
Dotations de l'exercice	(58 557,60)	
Reprises de l'exercice		
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024		**225 637 645,17**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2023		**236 300,00**
Acquisitions de VEFA		
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(236 300,00)**
COLLÉGIEN – 8 rue de Lamirault (Tranche 3 - Bât. F)	(236 300,00)	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2024		**0,00**
Immobilisation locatives au 31/12/2024		**225 637 645,17**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2023		**72 997 716,22**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023		**72 997 716,22**
Acquisitions		**866 490,78**
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	866 490,78	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024		**73 864 207,00**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2024		**73 864 207,00**

Actifs et passifs d'exploitation		
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023		**5 796,67**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023		**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 31/12/2024		**5 796,67**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024		**5 796,67**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
BUREAUX RÉGIONS 1	612 065	19 781 247,48	23 714 698,01	6 120 650,00	(2 834 057,00)	100,00 %	31 914 583,92
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	31 974	27 982 638,58	23 422 768,00	6 394 800,00	(587 950,24)	75,00 %	23 787 223,08
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	40 409	35 743 343,24	34 100 421,71	8 081 800,00	(1 359 850,19)	45,00 %	18 162 400,00
Total							**73 864 207,00**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros)	Compte à compte 2024[1] (euros)	Dotation 2024 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	133 544,39		58 557,60	192 101,99

[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 31/12/2023 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2024 (euros)	Compte à compte 2024 (euros)	Dotation 2024 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		320 205,47		(320 205,47)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2023 (euros)	Dotation 2024 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues (euros)	Montant des provisions au 31/12/2024 (euros)
Pour gros entretiens	177 735,00	185 601,08	177 735,00		185 601,08
Pour créances douteuses	2 144 443,29	940 087,37	234 890,38	(16 287,96)	2 865 928,24
Total	**2 322 178,29**	**1 125 688,45**	**412 625,38**	**(16 287,96)**	**3 051 529,32**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2023	16 041 594,69
Report à nouveau 2023	711 145,78
Total distribuable	16 752 740,47
Distribution 2023	**14 973 789,92**
Reconstitution du report à nouveau[1]	**4 118,00**
Report à nouveau après affectation du résultat	1 783 068,55

[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	422 582,43
Locataires et comptes rattachés	642 143,70
Autres dettes d'exploitation	1 485 869,40
Intérêts courus à payer	(147 912,88)
Total	**2 402 682,65**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	666 886,77
Autres créances d'exploitation	1 318 288,92
Intérêts courus à recevoir	(222 053,72)
Total	**1 763 121,97**

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

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 591 933,68
Locataires : factures à établir	666 886,77
Locataires : créances douteuses	4 379 126,43
Total	**6 637 946,88**

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
BUREAUX RÉGIONS 1	3 256 180,48
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	1 132 461,58
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	657 897,12
Total	**5 046 539,18**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	17 164,88

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	429 407,25
Autres charges financières	34 056,48
Total	**463 463,73**

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des valeurs mobilières de placement	59 714,84
Revenus des autres créances	7,71
Total	**59 722,55**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Article 700	1 500,00
Rompus	8,74
Total	**1 508,74**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co-gérants SCI	138 291,80
Divers produits exceptionnels	486 729,09
Rompus	53,38
Total	**625 074,27**

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.	18 361,58
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.	17 904,43
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.	46 479,09

Statuts	**Modalités financières**	**La Française REM (en Euros)**
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du coût global TTC des travaux.	4 320,00
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	56 250,00
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).	83 492,35
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).	1 989 984,26
Commission de souscription	9 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	1 123 477,11

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	1 591 955,53
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	
Nantissements de parts sociales	
Hypothèques	

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	1 847 563,84
Entretien et réparations	284 226,91
Primes d'assurances	328 617,83
Frais d'actes et contentieux	2 380,54
Taxes bureaux	266 217,46
Taxes foncières	1 616 375,00
Taxes ordures ménagères	(1 932,00)
Autres taxes immobilières	
Honoraires de gestion	165 166,91
Total	**4 508 616,49**

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	1 989 984,26
Commissions de gestion par transparence (filiales)	
Commissions de gestion HT	**1 989 984,26**
Commissions de gestion soumises à TVA	
Prorata TVA non récupérable	
TVA NR commissions de gérance Espagne ou autre	
Commissions de gestion exonérées de TVA	
Total	**1 989 984,26**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	214 387,28
Loyer bail à construction	
Assurances	46 887,43
Frais d'actes et contentieux	141 579,82
Taxes bureaux	46 003,26
Taxes foncières	75 655,38
Taxes ordures ménagères	
Autres taxes	104 212,59
Honoraires de commercialisation et renégociation	96 402,78
Honoraires d'arbitrage	78 750,00
Honoraires d'acquisition	171 500,00
Honoraires décrets tertiaires	
Honoraires divers	65 684,86
Honoraires de gestion	1 723,70
Honoraires audit et dégrèvements impots	
Honoraires audit assurance	
Honoraires gestion techniques	
Total	**1 042 787,10**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	17 164,88
Commission de souscription	1 123 477,11
Commission d'acquisition	83 492,00
Information des associés (bulletin trimestriel, rapport annuel, fiscalité ...)	79 709,33
Publications et annonces légales	14 654,59
Déplacements, missions, réceptions	9 657,50
Frais bancaires	6 738,40
Cotisation AMF	2 748,76
Taxes diverses – CVAE – CET	
Pertes sur créances irrécouvrables	46 912,52
Total	**1 384 555,09**

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux								
Le Cabestan 82 boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	03/07/2017	100,00 %	4 257	CA	11 221 670,29	66 400,00	11 288 070,29	11 288 070,29
Total bureaux			**4 257**		**11 221 670,29**	**66 400,00**	**11 288 070,29**	**11 288 070,29**
Logistique et locaux d'activités								
ZAC des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol - 31170 COLOMIERS	17/12/2015	100,00 %	10 173	CA	9 247 709,52	115 443,12	9 363 152,64	9 256 407,26
91 impasse Johannes Kepler 33127 SAINT-JEAN-D'ILLAC	05/10/2023	100,00 %	3 961	CA	4 300 000,00		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	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	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 %	2 490	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	CA	9 623 000,00		9 623 000,00	9 623 000,00
ZI du Buclay 38540 HEYRIEUX	06/02/2015	100,00 %		CA				4 944 550,00
Parc d'activités du Tertre - Bât. B 1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	12/12/2019	100,00 %	4 026	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	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 %	2 566	CA	2 890 221,65		2 890 221,65	2 890 221,65
Neuville-en-Ferrain 9 et 11 rue du Vert Bois 59960 NEUVILLE-EN-FERRAIN	25/11/2024	100,00 %	6 216	CA	7 400 000,00		7 400 000,00	
Sentinel Square 221 rue Victor Hugo - 59174 LA SENTINELLE	09/12/2022	100,00 %	15 258	CA	16 877 000,00		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	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	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	CA	2 972 729,00	115 073,32	3 087 802,32	3 034 546,96
Everland - Bât. A1 et A2 1 rue Marcel Dassault - 69740 GENAS	04/12/2017	100,00 %	2 473	CA	2 845 328,96	61 758,85	2 907 087,81	2 892 597,81
21 rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	16/10/2015	100,00 %	7 222	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	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 %	3 606	CA	4 983 785,63	103 118,52	5 086 904,15	5 099 356,86
Technoparc de Lamirault - T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault (Bât. D) - 77090 COLLÉGIEN	22/12/2017	100,00 %	11 651	CA	16 567 954,05		16 567 954,05	10 568 004,05
Croissy Beaubourg - Bât. A et B 3 allée du 1er Mai 77183 CROISSY-BEAUBOURG	28/11/2017	100,00 %	5 311	CA	6 466 200,00	25 445,10	6 491 645,10	6 472 180,00

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Logistique et locaux d'activités (suite)								
Acti - Mitry-Mory - Bât. A 10 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 915	CA	3 833 353,50	167 652,28	4 001 005,78	4 001 005,78
Acti - Mitry Mory - Bât. B 10 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 800	CA	3 166 328,22		3 166 328,22	3 166 328,22
Acti - Mitry Mory - Bât. C 10 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 972	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	CA	3 561 925,00		3 561 925,00	3 561 925,00
ZAC de la Tuilerie 9-11 avenue de la Tuilerie - 77500 CHELLES	16/05/2023	100,00 %	2 957	CA	4 464 892,00		4 464 892,00	4 464 892,00
8 avenue Christian Doppler 77700 SERRIS	07/07/2015	100,00 %	2 604	CA	2 802 000,00		2 802 000,00	2 802 000,00
Urban Valley - Bât. A 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	27/12/2017	100,00 %	4 100	CA	6 228 615,00		6 228 615,00	6 228 615,00
Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	18/12/2019	100,00 %	3 532	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	CA	4 300 000,00	3 197,81	4 303 197,81	4 303 997,81
Urban Valley - Bât. A 6 Route de la Bonde - 91300 MASSY	17/10/2016	100,00 %	2 895	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	CA	4 303 597,00	79 478,26	4 383 075,26	4 303 597,00
Bobigny 103 rue Henri Gautier - 93000 BOBIGNY	05/10/2017	100,00 %	5 179	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 %	9 110	CA	8 622 960,00		8 622 960,00	8 622 960,00
10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	05/09/2014	100,00 %	3 780	CA	3 600 000,00	48 437,49	3 648 437,49	3 662 303,91
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	09/12/2015	50,00 %	6 150	CA	8 782 639,00	145 895,79	8 928 534,79	8 842 029,46
My Valley 6 allée du 7e Art - 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	04/08/2017	100,00 %	3 153	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	CA	9 315 000,00	13 928,06	9 328 928,06	9 332 268,32
Total logistique et locaux d'activités			**180 635**		**213 020 393,40**	**1 329 181,48**	**214 349 574,88**	**205 564 694,84**
Immobilisations en cours								
Technoparc de Lamirault - T2 8 rue de Lamirault (Bât. F) 77090 COLLÉGIEN	20/10/2023	100,00 %		CA				236 300,00
Total immobilisations en cours								**236 300,00**
Total général			**184 892**		**224 242 063,69**	**1 395 581,48**	**225 637 645,17**	**217 089 065,13**

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux								
Business Plaza 159 rue Thor 34000 MONTPELLIER	09/02/2017	100,00 %	3 535	CA	5 152 503,14		5 152 503,14	5 303 959,25
Le Newton 50 boulevard Albert Einstein 44000 NANTES	09/02/2017	100,00 %	2 189	CA	3 295 720,74		3 295 720,74	3 373 100,41
Green Park 5 chemin de La Chatterie 44800 SAINT-HERBLAIN	09/02/2017	100,00 %		CA				3 035 832,45
Lormont Avenue de La Gardette 33310 LORMONT	09/02/2017	100,00 %	2 442	CA	3 427 831,39		3 427 831,39	3 507 687,32
Oxygène Bât A 13 rue Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	09/02/2017	100,00 %	2 728	CA	4 194 032,47		4 194 032,47	4 355 730,36
Total BUREAUX RÉGIONS 1			**10 895**		**16 070 087,74**		**16 070 087,74**	**19 576 309,79**
Logistique et locaux d'activités								
Rue des Fillettes 36 rue de la Montjoie 93200 SAINT-DENIS	30/11/2021	100,00 %	7 285	CA	19 995 000,00		19 995 000,00	21 328 000,00
Total BUREAUX RÉGIONS 1			**7 285**		**19 995 000,00**		**19 995 000,00**	**21 328 000,00**
Lina-Ammon-Straße 10 DE 90471 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	25 232	CA	35 405 462,00		35 405 462,00	35 404 874,00
Total LF GERMANY URBAN LOGISTICS			**25 232**		**35 405 462,00**		**35 405 462,00**	**35 404 874,00**
ES 15001 LA COROGNE	15/09/2022	100,00 %	7 936	CA	25 179 618,99		25 179 618,99	29 493 790,95
Total LF SPAIN URBAN LOGISTICS			**7 936**		**25 179 618,99**		**25 179 618,99**	**29 493 790,95**

14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 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 2024, 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 2024 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 20 mai 2025

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 2024

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 2024

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2024 :

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.	18 362,00
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.	17 904,00
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.	46 479,00

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 2024 s'élève à 1 989 984,26 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 1 123 477,11 euros HT au titre de l'exercice 2024.

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 2024 s'élève à 56 250 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2024 s'élève à 83 492,35 € 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 2024 s'élève à 4 320 euros HT.

Paris La Défense, le 20 mai 2025

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.

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.

Objectif d'investissement durable

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

●● ☒ **Oui** ●○ ☐ **Non**

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : 96,6%

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

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

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

- ☐ ayant un objectif environnemental 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**

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 ?

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.

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

Les **principales 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.

- Pour l'exercice 2024 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 10,1 kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM[1] établie à 16,1 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.

En 2024, 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%	11%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	12%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1)	N.A.	50%	43%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	33%

- 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 2024, 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 2024, 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	2024
Emissions de CO2	7,7 kgeqCO2/m²/an	11,7 kgeqCO2/m²/an	10,4 kgeqCO2/m²/an	10,1 kgeqCO2/m²/an
Indice de fiabilité du fonds[2]	52%	47%	49%	48%

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 deux ans, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 13,6%. La baisse des émissions de CO2 s'explique par la fiabilisation des données de consommations d'énergie, par la politique de sobriété et d'efficacité

[1] Pour fixer ce seuil annuel, le Fonds utilise la version 2.03 des trajectoires du CRREM, mise à jour le 06/03/2024
[2] L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

énergétique du Fonds et par la politique d'approvisionnement en électricité issue d'énergie renouvelable pour les contrats maitrisés par le Fonds.

Sur un an, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 2%, malgré une dégradation du facteur d'émission de l'électricité en France qui passe de 0,05204 kgCO2eq/kWh pour l'exercice 2023 à 0,058 kgCO2eq/kWh pour l'exercice 2024. Sur la même période, les consommations d'énergie du fonds baissent de 6%.

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 2024, 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. Par ailleurs, l'ensemble des actifs ne possède pas de DPE ; nous concentrons nos actions sur la collecte et la fiabilisation des consommations réelles. Un actif n'ayant pas de DPE valide sera considéré comme inefficace pour le calcul de cet indicateur.

En 2024, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 64,5%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2024, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 208 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 99 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre

En 2024, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 10,1 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

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

En 2024, 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: 01/01/2024-31/12/2024

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Rue des Fillettes (Saint Denis)	Activités	5,7%	France
La Corogne (La Coruna)	Logistique	5,6%	Espagne
Technoparc de Lamirault (Collégien)	Activités	5,3%	France
Lina Ammon Stasße (Nürnberg)	Activités	4,6%	Allemagne
Parc des scientifiques (Roissy en France)	Activités	4,5%	France
Sentinel Square (La Sentinelle)	Activités	4,5%	France
Parc de l'Espace (Le Bourget)	Activités	4,1%	France
Le Cabestan (Nantes)	Activités	3,7%	France
Henri Gautier (Bobigny)	Activités	3,1%	France
ZAC des Ramassiers (Colomiers)	Activités	2,9%	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 ?

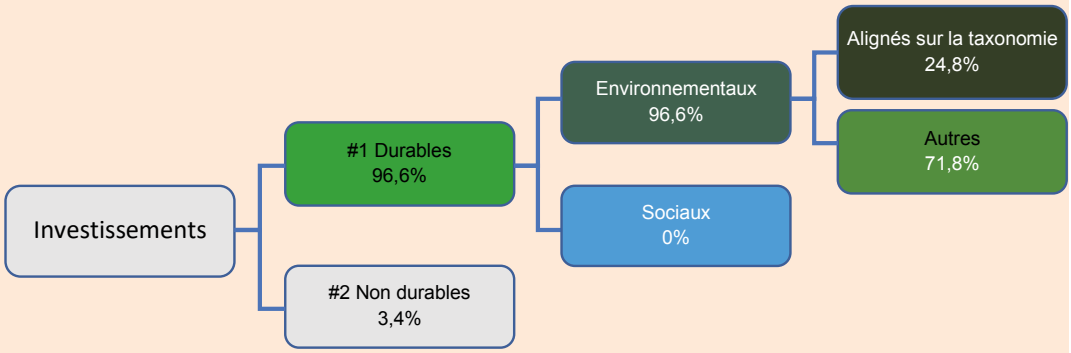
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2024, ce qui correspond à 96,6% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

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



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

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

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

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.

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

Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas 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 **24,8%.** Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 2,2%.

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 **23,0%.**
Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 3,2%.

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 des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de **3,0%.**
Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l'indicateur Opex est de **27,3%.**

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:

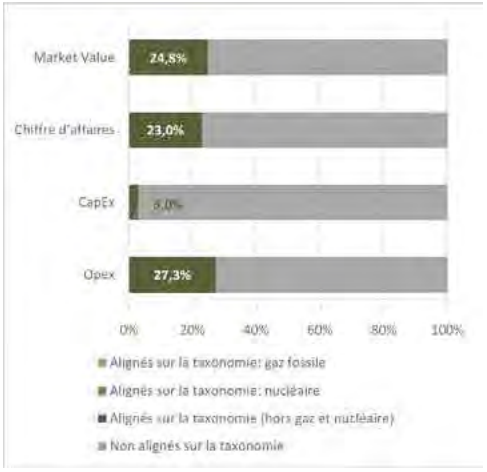
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **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;

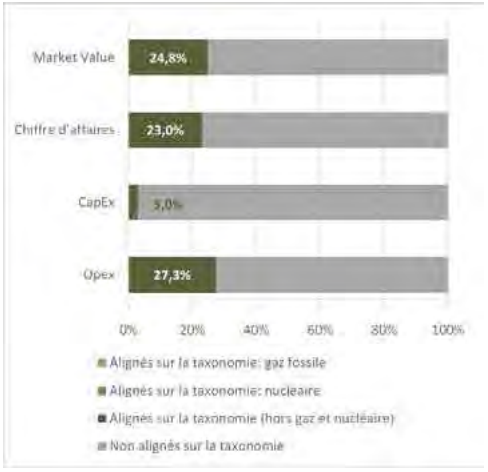
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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

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

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?
Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires 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 ?

Alignement sur la Taxonomie	2022	2023	2024
Indicateur Valeur de Marché	10,6%	29,4%	24,8%
Indicateur Chiffre d'Affaires	13,7%	27,4%	23%
Indicateur Capex	0%	0%	3,0%
Indicateur Opex	NA	NA	27,3%

Les évolutions de l'alignement sur la Taxonomie pour l'ensemble des indicateurs s'expliquent par les évolutions de la performance environnementale des actifs, ainsi que par l'amélioration de la qualité des données et des modèles utilisés pour l'analyse des risques climatiques physiques.
Les variations des valeurs d'expertise des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Valeur de Marché de l'alignement à Taxonomie.
Les variations des taux d'occupation des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Chiffre d'Affaires. Cet indicateur est par nature plus volatil que l'indicateur Valeur de Marché.

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 71,8%.
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 2024, 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.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2024, 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.

Le Fonds adapte ses plans d'action aux spécificités de chaque typologie d'actifs.

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.

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

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

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

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 les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

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 REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

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 2025 - G001 02 - Crédit photo : Depositphotos