

RAPPORT ANNUEL 2023

SCPI
LF CROISSANCE & TERRITOIRES

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

LF CROISSANCE & TERRITOIRES

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 19 juin 2024









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

Pour avoir accès à ces vidéos, connectez-vous dès à présent sur https://scpi-ag.la-francaise.com/

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 8

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023 10

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 22

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

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

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 30

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

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

10/ COMPTES ANNUELS 36

11/ ANNEXE 40

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 46

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 52

1/ CONJONCTURE

ÉCONOMIE

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

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

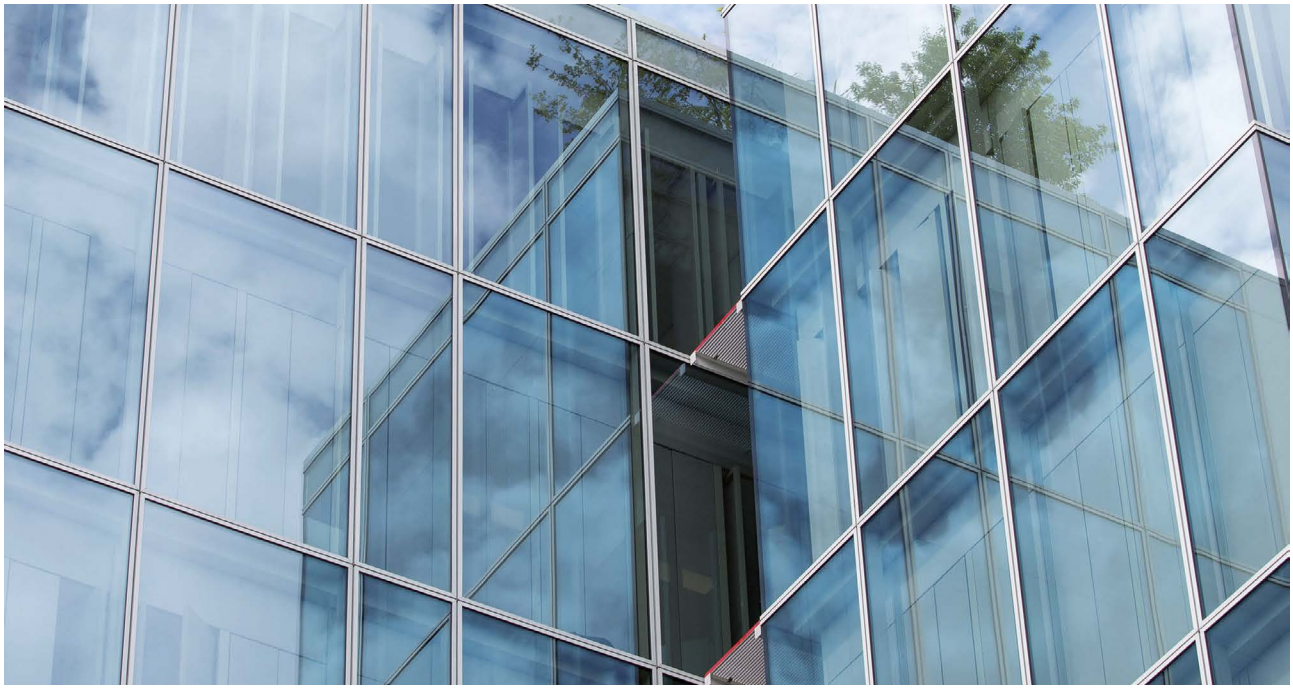
Sur l'ensemble de l'année 2023, l'économie française a cru de 0,9 % après +2,5 % en 2022 et une croissance moyenne de 1,2 % sur les dix dernières années. L'inflation a été la cause principale du ralentissement économique. D'abord portée par la hausse des prix des biens de consommation, elle marque le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

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

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

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

Source : CBRE, Rexecode.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Un marché nettement en dessous de son potentiel

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

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

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

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

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

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

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

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

Source : CBRE, MBE, Knight Frank.



1/ CONJONCTURE

RÉGIONS

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

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

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

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

Source : JLL, CBRE.

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Après un démarrage en demi-teinte, le marché locatif en Île-de-France a progressé trimestre après trimestre. S'établissant à 440 000 m² au premier trimestre, la demande placée a atteint 526 000 m² au quatrième trimestre. Au total, 1,95 millions de m² de bureaux ont été commercialisés en 2023 dans la région du Grand Paris. Sur les dix prochaines années, nous anticipons une demande moyenne de l'ordre de 2 millions de m², en recul de 15 % comparé à la moyenne des dix dernières années de 2,3 millions de m², pour tenir compte du développement du flex office. En effet, la tendance à la rationalisation des surfaces de bureaux consommées par les entreprises est soutenue par la pratique du télétravail, pratiqué en moyenne deux jours par semaine par les salariés franciliens.

Le segment des grandes transactions plus sensible aux incertitudes de l'environnement géopolitique mondial marque un net recul et termine l'année avec 56 transactions pour 620 000 m², un volume inférieur de 22,0 % à la moyenne décennale. La Défense, traditionnellement animée par les transactions d'envergure affiche son plus mauvais résultat depuis 2014.

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

En termes de secteur d'activité, tous les secteurs ne réduisent pas leurs surfaces de bureaux dans les mêmes proportions. La consommation moyenne de m² a diminué de 23 % dans celui de l'industrie-distribution et de 36 % dans celui de la banque-finance, habitués aux « méga-transactions » avant le Covid-19. À l'inverse des grandes banques françaises, la demande des sociétés financières internationales demeure dynamique et exclusivement concentrées dans le Quartier Central des Affaires (QCA). D'autres secteurs d'activité sont en expansion, comme le luxe ou le conseil.

Le marché locatif se structure autour de trois pôles. Dans les secteurs les plus centraux où la demande excède l'offre, les loyers devraient continuer de progresser, sans doute à un rythme plus modéré que les années précédentes en raison du reflux de l'inflation. Dans les périphéries, les actifs répondant aux dernières normes techniques et environnementales, localisés à proximité des transports en commun, pourraient voir leur demande progresser, portée par des entreprises cherchant à allier qualité de l'environnement de travail et recherche d'optimisation des coûts. En revanche, le reste des actifs en périphérie, qui peine à apporter une réponse aux besoins des utilisateurs, pourrait être confronté à un risque de vacance accrue et à des pressions baissières sur les loyers.

En dépit d'un niveau de demande satisfaisant, l'offre en Île-de-France continue de progresser. Elle affiche une hausse de 10 % sur un an pour atteindre 4,6 millions de m² disponibles, ce qui correspond à un taux de vacance de 7,9 % pour la région du Grand Paris. L'absorption nette devrait être négative en 2023, ce qui correspond à un marché où les utilisateurs, quand ils déménagent libèrent plus de surfaces qu'ils n'en louent. En outre, bien souvent ces déménagements privilégient les marchés plus centraux, venant nourrir la vacance en périphérie. Ainsi, le marché reste très segmenté en fonction des localisations avec les localisations centrales toujours en situation de sous-offre, quand les périphéries présentent des taux de vacance supérieurs à 15 %. En Île-de-France, le niveau d'offre devrait rester globalement élevé en 2024. Les nouvelles contraintes environnementales et le besoin de qualité des espaces de travail et de centralité accélérant l'obsolescence de certains immeubles de bureaux, les libérations en état d'usage devraient continuer de progresser. Par ailleurs, malgré une chute des livraisons en 2023, plus de 40 % des m² de bureaux achevés cette année, sont encore disponibles et entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2024.

Sur les 4,6 millions de m² de bureaux disponibles en Île-de-France fin 2023, 1,1 million de m² sont vacants depuis 4 ans et 882 000 m² le sont depuis 2017. Ces actifs en difficulté, inégalement répartis sur le territoire, se concentrant dans les secteurs de la deuxième couronne et de la Boucle Nord (Asnières, Gennevilliers). Ils constituent un gisement d'espaces à convertir en d'autres usages.

L'évolution des loyers est le reflet des équilibres offre-demande des différents segments de marché. L'an passé, le loyer moyen a ainsi chuté de 6 % par rapport à 2022 en Île-de-France (hors Paris), contre une hausse de 3 % sur la même période dans Paris. Sur dix ans, l'écart est significatif, le loyer moyen étant resté stable en périphérie (+2 %) alors qu'il a très fortement progressé dans Paris intra-muros (+36 %). Fin 2023, les loyers primes dans Paris QCA consolident leur niveau élevé à 960 euros/m² pour les actifs les plus qualitatifs et des valeurs maximales à 1 000 euros/m². Des loyers supérieurs à 900 euros/m² sont le fait de sociétés issues du secteur du luxe, de la finance et, dans une moindre mesure, du conseil et des avocats. Les autres secteurs d'activité sont bien plus rares sur ce segment de marché, soulignant le nombre restreint d'entreprises capables d'absorber un tel niveau de loyer.

Ces valeurs faciales s'accompagnent de mesures d'accompagnement souvent importantes. S'élevant en moyenne à 26 % en Île-de-France, elles peuvent atteindre plus de 30 % à La Défense ou en Périphérie.

Source : CBRE, MBE, JLL, Knight Frank.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Demande placée	1 932 000 m²	2 196 000 m²	▼
Taux de vacance	**7,9 %**	**7,2 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA(1)	**913 €/m²/an**	**867 €/m²/an**	▲

(1) Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Volume d'investissement France	16,7 Mds €	30,7 Mds €	▼
Bureau	6,4 Mds €	14,7 Mds €	▼
Commerce	3,0 Mds €	5,8 Mds €	▼
Logistique	2,7 Mds €	6,8 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Bureau Paris	4,10 %	3,25 %	▲
Bureau régions	4,90 %	3,50 %	▲
Commerce			
Pieds d'immeuble	4,25 %	3,40 %	▲
Retail parks	5,50 %	5,10 %	▲
Logistique	4,75 %	4,00 %	▲

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

COMMERCES

La poursuite du recul de l'inflation tout au long de 2023 a contribué au regain du pouvoir d'achat des ménages français. La progression de leur revenu disponible brut, soutenue par des hausses salariales, une revalorisation des retraites complémentaires ou le versement d'une prime de pouvoir d'achat aux fonctionnaires a également aidé. Le recul de l'inflation devrait se poursuivre en 2024 et permettre une poursuite du rebond de la consommation des ménages. Néanmoins, l'enjeu consommation devrait demeurer une source de préoccupation pour de nombreux ménages français et les arbitrages consentis fin 2022 pourraient rester ancrés dans les habitudes de consommation.

Le retour des touristes en France, et notamment à Paris, a permis de consolider les flux piétons des axes les plus dynamiques, profitant ainsi aux commerces des pieds d'immeubles des emplacements n°1 et 1bis.

Si la demande pour les actifs de commerce s'est maintenue à un niveau globalement satisfaisant, avec une très légère hausse du chiffre d'affaires des enseignes spécialisées en décembre 2023 par rapport à décembre 2022, la moyenne cache une très forte hétérogénéité sectorielle. La mode a vu ses difficultés s'accentuer l'an passé, majoritairement dans le secteur milieu de gamme. Toutefois, si le segment premium connaît moins de difficultés, ce dernier a récemment donné quelques signes d'affaiblissement. Le secteur de l'équipement de la maison et de la décoration a vu ses ventes diminuer en 2023, freiné par le ralentissement du marché résidentiel, la concurrence des enseignes à bas prix et le succès grandissant de la seconde main. Les secteurs du sport et du sportswear devraient rester dynamiques en 2024, le contexte étant particulièrement porteur avec la tenue des Jeux Olympiques et les développements consécutifs aux rachats d'enseignes historiques (COURIR et GAP acquis par JD SPORTS, GO SPORT acquis par INTERSPORT). Les enseignes à bas prix, plutôt accoutumées à la périphérie, cherchent à renforcer leur présence dans les centres villes, freinées toutefois par les loyers plus élevés. Le secteur de la restauration continue à mailler le territoire et connaît une expansion rapide. Globalement, les enseignes devraient continuer à privilégier, dans leur stratégie de développement, l'ultra proximité et la périphérie. Cette situation devrait profiter particulièrement aux retail parks en périphérie et aux pieds d'immeuble de centre-ville sur les emplacements n°1.

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

Dans le reste de l'Hexagone, l'offre, certes alimentée par les procédures et fermetures d'enseignes, est limitée par la faiblesse des livraisons de nouveaux projets commerciaux, centres commerciaux et retail parks en particulier. De fait, le contexte de marché a radicalement changé en raison des difficultés de financement, de la multiplication des recours et du durcissement de la réglementation lié à la loi Climat et au zéro artificialisation nette. Les nouveaux développements ralentissent significativement et réduisent significativement la pression concurrentielle s'exerçant sur l'existant. En 2023, le volume des livraisons de nouveaux ensembles commerciaux en France a ainsi diminué de 19 % sur un an et de 59 % par rapport à la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire.

Source : CBRE, Knight Frank.



SANTÉ EN EUROPE

L'engouement des investisseurs pour l'immobilier de santé n'a cessé de croître au cours de la dernière décennie, porté par ses fondamentaux immobiliers solides et son impact social, conforme notamment aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies. Ainsi, alors que les volumes d'investissement atteignaient en moyenne 5,7 milliards d'euros et représentaient 2 % des volumes investis en immobilier tertiaire en Europe de 2014 à 2018, ces chiffres bondissent à 10,4 milliards d'euros et 5 % des volumes investis pour la période 2019-2023. En 2023, les investissements en santé sont toutefois en recul de 24 %, à comparer à la baisse moyenne de 47 % des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise, en Europe.

L'immobilier de santé offre une source de diversification reconnue pour les portefeuilles immobiliers. Avec des baux long terme, des taux d'occupation élevés, le profil défensif de cette classe d'actifs et la forte visibilité offerte sur les revenus locatifs offrent des performances décorrélés des cycles économiques. Alors que sur la période 2022-2023, les taux de rendement immobiliers européens ont affiché une hausse moyenne d'environ 125 pbs, la hausse pour l'immobilier de santé se limite à 60 points de base sur la même période. Fin 2023, les taux prime européens atteignait 4,25 % pour les résidences Services Seniors, 4,75 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques. Comparés à une OAT qui s'établissait à 2,6 % fin décembre en France, ces actifs offrent, en outre, une prime de risque très attractive.

Si le marché de l'investissement a été limité par la hausse des taux financiers, la demande pour les actifs de santé reste forte. Du côté de la demande, les besoins immobiliers s'annoncent pérennes que ce soit pour le court séjour comme les centres de santé de proximité, pour le moyen séjour comme les cliniques ou pour le long séjour comme les résidences séniors. L'offre, elle, reste limitée, notamment sous la contrainte budgétaire des Etats qui freinent les autorisations de nouveaux établissements. Toutefois, le secteur de la santé est confronté à de nombreux défis, dont l'absorption par les exploitations de l'augmentation des charges de service, et les changements structurels liés au financement du vieillissement de la population.

Source : CBRE.



2/ FICHE D'IDENTITÉ

Type de SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

Siège social
128 boulevard Raspail – 75006 Paris

Date d'immatriculation
8 janvier 1986

N° d'immatriculation au RCS
334 325 586 RCS Paris

Date de dissolution statutaire
7 janvier 2082

Capital social effectif au 31/12/2023
67 324 983,60 euros

Visa AMF
SCPI N° 24-05 en date du 22 mars 2024

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

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

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

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

Directoire
Philippe DEPOUX, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Thierry GORTZOUNIAN
Franck MEYER
David RENDALL
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance
Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

Société Générale Securities Services
Perspective Défense - 1-5 rue du Débarcadère
92700 Colombes

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance
Aurore PACOTE
Philippe SCHMUTZ
ACM VIE
BANQUE CIC OUEST
AAAZ SCI

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

Dominique CORBINEAU, Président
Éric BELLEC
Michel CATTIN
François CLAMME
Michel MOSER
Daniel MULLER
Philippe QUINTALLET
Maurice SIFFER

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de 2024.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BPCE Expertises immobilières
50 avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : KPMG SA
2 avenue Gambetta – Tour Eqho
92066 Paris La Défense Cedex

Suppléant : SALUSTRO REYDEL
2 avenue Gambetta – Tour Eqho
92066 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats : à l'issue l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

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

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2023	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
5,67 %	6,1 M€	3,8 M€

[1] Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription actuel.
[2] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

L'année 2023 a été principalement marquée par la transformation de votre SCPI, alors à capital fixe, en société à capital variable à l'issue de la décision prise par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire en date du 7 juillet 2023. Au terme de cette approbation, la société de gestion s'est employée à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires, notamment auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, afin de pouvoir réouvrir le capital de façon active au cours du premier semestre 2024. En parallèle, la société de Gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage tout en se positionnant sur des actifs plus contemporains visant à améliorer la diversification du risque. Dans cet esprit, les 3 ventes d'immeubles situés à Mont-Saint-Aignan, Viroflay et Reims pour un montant global de 3,8 millions d'euros, ont été réinvesties en totalité dans des parts de la SCI LF Hyde Park, propriétaire de murs d'établissements de santé loués à ELSAN au terme de baux de 12 années. À l'issue de ces mouvements affectant le patrimoine, le parc immobilier de la SCPI est de 51 342 m².

L'activité locative quant à elle, fait ressortir, sur l'année, un solde positif entre les surfaces relouées et le maintien des locataires portant sur 4 570 m² qui absorbent les départs enregistrés pour 3 652 m². Il en résulte un taux d'occupation physique annuel arrêté à 92,10 % (vs 90,70 % au 31/12/2022) et un taux d'occupation financier de 93,10 % (vs 92,9 % fin 2022). Ces données illustrent la bonne tenue du portefeuille locatif et les effets positifs des investissements réalisés sur l'exercice et de ceux régularisés fin 2022 au travers d'une prise de participation au capital de l'OPCI Fresh Invest Real Estate, propriétaire des murs de magasins de l'enseigne Grand Frais. Ceux-ci ont contribué à la progression des résultats de 4,96 % par rapport à 2022, qui permet de conforter la distribution du dividende tout en confortant le report à nouveau représentant 9 mois de distribution.

Après prise en compte des données de marché pouvant affecter certains immeubles, la valorisation du patrimoine, au terme des expertises de fin d'année et à périmètre constant, fait ressortir une légère baisse de 5,02 % par rapport à l'an passé. Il en ressort une valeur de réalisation de 233,02 €/part (vs 251,07 €/part en 2022).

Enfin, le travail de repositionnement de la SCPI visant notamment à élargir la politique d'investissement dans les secteurs de la santé et de l'éducation trouve son aboutissement au terme de l'assemblée générale extraordinaire du 1er février 2024. En orientant la stratégie d'investissement vers ces nouvelles thématiques, la SCPI pourra bénéficier d'opportunités visant à améliorer ses performances. **C'est dans cet esprit et pour accompagner ces objectifs que la dénomination sociale de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT est devenue LF CROISSANCE & TERRITOIRES.**

Vous pouvez également visionner la présentation, par les gérants, des résultats et faits marquants de votre SCPI en 2023 en vous connectant sur https://scpi-ag.la-francaise.com/

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	67 324 983,60 €
Nombre de parts	441 186
Capitalisation	110 737 686,00 €
Nombre d'associés	2 652

Avant la fermeture du marché des parts	
Dernier prix d'exécution acquéreur	245,10 €
Prix d'exécution acquéreur moyen 2022	246,97 €
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2023[1]	1,63 %

[1] La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :
(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Après la fermeture du marché des parts	
Prix de souscription par part au 31 décembre 2023	251,00 €

	2023 (en euros)	2022 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	11 730 394,12	12 412 164,22
dont loyers	7 098 951,69	7 097 560,28
Total des charges	5 835 302,11	6 795 959,84
Résultat	5 895 092,01	5 616 204,38
Distribution	6 256 017,48	5 373 645,48
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	67 324 983,60	67 324 983,60
Total des capitaux propres	96 818 274,58	97 939 770,83
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	104 258 719,24	103 422 541,91

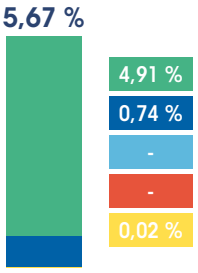
	Global 2023 (en euros)	Par part 2023 (en euros)
Autres informations		
Résultat	5 895 092,01	13,36[1]
Distribution	6 256 017,48	14,18[1][2]

[1] Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.
[2] Dont 1,86 euros prélevé sur la réserve de plus-value.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	113 222 111,85	256,63
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	108 166 348,32	245,17

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2023[1] (A)	**14,18**
dont distribution de résultat	12,32
dont distribution de plus-values	1,86
dont distribution de report à nouveau	-
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,06**
Fiscalité Europe	-
Fiscalité plus-values immobilières France	0,06
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**14,24**



[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 actuel.
[3] Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

Taux de distribution	
Taux de distribution 2023[2] (C)	**5,67 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2022	251,07
Valeur de réalisation 2023	233,02
Variation valeur de réalisation (D)	**-7,19 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier[3] (C)+(D)	**-1,52 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	2,48 %
10 ans	5,11 %
15 ans	7,33 %

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	104 258 719,24
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(7 440 444,66)
Valeur comptable	**96 818 274,58**
Valeur comptable ramenée à une part	**219,45**

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	108 166 348,32
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(5 363 304,82)
Valeur de réalisation	**102 803 043,50**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**233,02**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	102 803 043,50
Frais d'acquisition des immeubles	11 010 151,74
Commission de souscription	7 264 672,04
Valeur de reconstitution[1]	**121 077 867,27**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**274,44**

[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
52

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
43

SURFACE EN EXPLOITATION
51 342 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
4 469 m²

[1] Détenus au 31/12/2023.

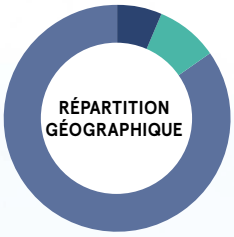
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2023



Bureaux
62,85 %

Commerces
32,54 %

Santé et éducation
4,61 %



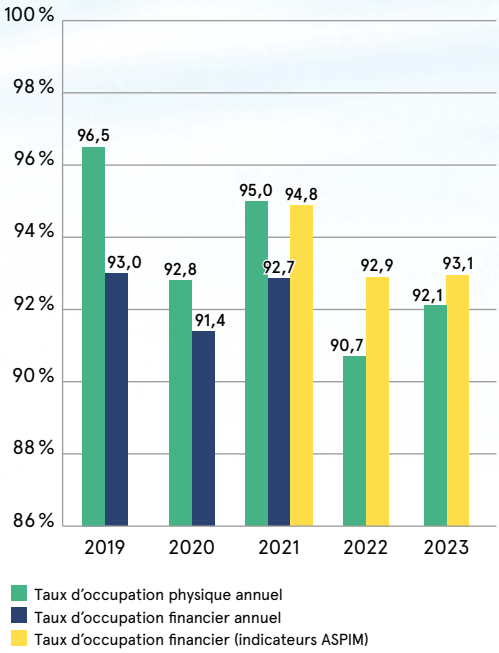
Paris
6,53 %

Île-de-France
8,77 %

Régions
84,70 %

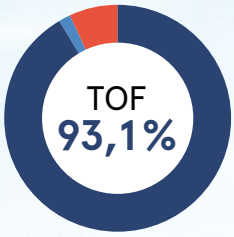
TAUX D'OCCUPATION

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 perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2023



Locaux occupés
91,5 %

Locaux occupés sous franchise
1,6 %

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

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
6,9 %

CONCENTRATION LOCATIVE

304
baux

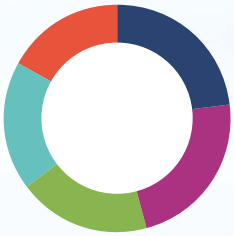
100 %
des loyers

Top 20
des locataires

49,7 %
des loyers

5
principaux locataires

20,2 %
des loyers



ABSIS CYBORG
4,7 %

HABITAT FRANCE
4,6 %

ALTEN
3,8 %

AUCHAN RETAIL INTERNATIONAL
3,7 %

IGNA
3,4 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
3,9 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Le Ponant 1 - SAINT-HERBLAIN (44)	4,0
Armor III - SAINT-HERBLAIN (44)	3,5
29 rue de la Ladrie - VILLENEUVE-D'ASQ (59)	4,0
Centre Commercial Colombia - RENNES (35)	0,0[1]
Résidence Via Magistrale - STRASBOURG (67)	5,2

[1] Suite au départ de son locataire le 31/12/2023.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, LF Croissance & Territoires a réalisé un investissement pour un montant immobilier de 6,1 millions d'euros HT AEM[1], acquis via une SCI et financé par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et la mise en place d'un emprunt par la SCI

INVESTISSEMENT VIA SCI EN FRANCE

PORTEFEUILLE HYDE PARK

Il s'agit d'un portefeuille de cinq cliniques acquis en sale & leaseback auprès du groupe Elsan, totalisant 29 054 m². Le portefeuille comprend trois centres de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR) et deux cliniques spécialisées en Médecine, Chirurgie, Obstétrique (MCO), intégralement loués à Elsan dans le cadre de baux de 12 ans.

Le groupe Elsan est le leader français des cliniques MCO/SMR et accueille plus de 2,3 millions de patients chaque année dans plus de 140 établissements.

Au sein du portefeuille figurent le SMR Saint-Joseph de Supervaltech à Saint-Estève (7 254 m² pour 174 lits), la clinique du Cambrésis à Cambrai (3 666 m² pour 46 lits), le SMR Polyclinique Valdegour à Nîmes (8 166 m² pour 126 lits), le SMR Clinique du Sud à Carcassonne (5 181 m² pour 93 lits) et la clinique des Lauriers à Fréjus (4 787 m² pour 71 lits).

Dans le cadre de l'acquisition, Elsan et La Française Real Estate Managers s'engagent à mettre en place et abonder conjointement un fonds de modernisation pour améliorer les performances énergétiques du portefeuille. Il a été acquis pour 121,4 M€ AEM[1] et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 39,53 %.

Surface : **29 054 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **3 675 000 €**
Acquis par la SCI LF Hyde Park dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 5,00 % par LF Croissance & Territoires.
Signature : **27/06/2023**

SANTÉ



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

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, LF Croissance & Territoires a réalisé un plan d'arbitrages de 3 actifs pour un montant total de près de 3,8 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2022 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2022 (euros)	Prix de cession brut (euros)
14/09/23	11 rue Jacques Monod Parc de la Vatine 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	BUR	100	704	-	31/12/87	743 299	830 000	950 000
19/09/23	4 rue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	BUR	33	667	-	03/05/90	1 420 458	1 126 554	1 623 317
21/12/23	1 allée Thierry Sabine 51100 REIMS	BUR	100	890	-	31/12/92	837 855	830 000	1 200 000
Total général				**2 261**	**-**	-	**3 001 612**	**2 786 655**	**3 773 317**

[1] Quote-part détenue par la SCPI.

GESTION LOCATIVE

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

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concerné (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) *(%)*	Date effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Maintien	16 avenue de Gourvily 29000 QUIMPER	COM	991	991	991 *100 %*	01/2023	LUTEX : nouveau bail 6/9/10 ans
Location Extension	Le Sirius - Bât. B 7 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	BUR	1 272	838	838 *100 %*	03/2023 10/2023	433 m² EUROFEU SERVICES : bail 3/6/9 ans 405 m² MERVANE ARCHITECTES : nouveau bail 3/6/9 ans intégrant une extension de 164 m²
Renouvellement	1 rue Michael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	710	710	710 *100 %*	02/2023	PAYS LOIRE BUREAUTIQUE : avenant de renouvellement 6/9 ans
Entrée / Sortie	10 rue Horus 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	710	489	489 *100 %*	02/2023	Départ TERENEO (résiliation 01/2023), entrée NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE : bail 3/6/9 ans
Location	Nouvelle Vague 3-5 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	417	297	297 *100 %*	08/2023	ÉTABLISSEMENT PUBLIC SNCF : bail 3/6/9 ans
Renouvellement	Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	BUR	1 357	361	361 *100 %*	12/2023	GE MEDICAL SYSTEMS : avenant de renouvellement 3/6/9 ans
Location	3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	BUR	1 326	259	259 *100 %*	05/2023	AS HOLDING : bail 6/9 ans
Location	Le Vega 5 rue de la Galmy 77700 CHESSY	BUR	679	145	145 *50 %*	05/2023	EUROGYPSE : bail 3/6/9 ans

[1] Quote-part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2023

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
Centre Commercial Colombia 40 place du Colombier 35000 RENNES	COM	1 868	1 868	1 868 *100 %*	12/2023	HABITAT FRANCE
Le Ponant 1 3 place Magellan 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	3 164	895	895 *100 %*	12/2023	ADECCO FRANCE
10 rue Horus 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	710	710	710 *100 %*	01/2023 10/2023	489 m² Départ TERENEO (repris par NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE en 02/2023) 221 m² CFA JEAN BOSCO
Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	BUR	1 357	337	337 *100 %*	07/2023	EIFFAGE ENERGIE CLEVIA NORD
Le Vega 5, rue de la Galmy 77700 CHESSY	BUR	679	198	198 *100 %*	01/2023	JUNLONG
Le Sirius - Bât. B 7 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	BUR	1 272	283	283 *100 %*	06/2023 12/2023	164 m² PHOENIX CONTACT 119 m² DIGITAL CLASSIFIEDS

[1] Quote-part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

VACANTS

Au 31 décembre 2023, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 4 468 m² (4 738 m² fin 2022) et se répartissent comme suit :

Paris	-	-
Île-de-France	1 277 m²	29 %
Régions	3 191 m²	71 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2023 un loyer potentiel de 0,61 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2023 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP[1] (m²) *(%)*	Commentaires
Dont actifs en direct					
3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	BUR	1 326	1 067	1 067 *100 %*	VEFA réceptionnée en juin 2022. Commercialisation en cours.
Le Colisée 4-5 place Charles Hernu 69100 VILLEURBANNE	BUR	936	936	936 *100 %*	Réception de 3 offres locatives. Contacts avancés en cours.
Le Vega 5 rue de la Galmy 77000 CHESSY	BUR	679	534	534 *100 %*	À la suite du départ de TRANSDEV fin 09/2022 et de la liquidation judiciaire de JUNGLONG en 11/2022. Commercialisation en cours, nombreuses visites.
3 rue Nationale 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 482	1 035	258 *24,9 %*	Actif en cours d'arbitrage.
Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	BUR	1 357	337	337 *100 %*	Départ de EIFFAGE ENERGIE en 07/2023. Commercialisation en cours, pas de contact à ce jour.
Le Sirius Bât. B 7 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	BUR	1 272	314	314 *100 %*	Augmentation du vacant à la suite de la liquidation judiciaire de VAILLANTIS en 10/2022 et au départ de PHOENIX fin juin 2023. Commercialisation en cours.
Burospace - Bât. 1 Route de Gizy 91570 BIÈVRES	BUR	2 145	1 039	343 *33 %*	Actif en cours d'arbitrage.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2024 au 30/06/2024) portent sur 532 m², soit 1,04 % de la surface en exploitation (51 342 m²).

Les plus significatives 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						
21-23 rue du Bec 76000 HOUPPEVILLE	COM	211	211	211 *100 %*	01/2024	NATALYS
7 allée Colette Duval ZI La Milletière 37000 TOURS	BUR	779	203	203 *100 %*	01/2024 03/2024	107 m² ERCC MAINTENANCE 97 m² ISOLBA 41

[1] Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice une reprise de la provision a été réalisée pour 12 513,81 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 328 008,48 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 315 494,67 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour créances douteuses s'établit à 597 483,17 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2023	En euros
Travaux réalisés	552 844,09
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 077 139,84

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
13 impasse Serge Reggiani	SAINT-HERBLAIN	Création sèche serviettes	7 865,05
7 boulevard Ampère	CARQUEFOU	Création local vélo	7 006,89
1 rue Michael Faraday	SAINT-HERBLAIN	Création places parking	5 936,99

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
3-4-5-6 place Charles Hernu	VILLEURBANNE	Travaux de mise en conformité	54 358,35
1 rue Michael Faraday	SAINT-HERBLAIN	Diagnostic géotechnique	16 871,00
72 rue des Sureaux	SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	Désembouage du réseau	16 250,00
10 allée de Longchamp	VILLERS-LÈS-NANCY	Réfection parking	9 607,60
1 allée Thierry Sabine	REIMS	Audit environnemental	7 982,44

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 rue Michael Faraday	SAINT-HERBLAIN	Remplacement des éclairages	14 650,00
59-61 rue du Gros Horloge	ROUEN	Travaux de refection de la toiture	7 325,00
1 allée Thierry Sabine	REIMS	Audit complexe d'étanchéité	5 294,00
35 avenue de la Marne	MÉRIGNAC	Audit des installations	5 270,00
1 avenue de l'Europe	TOULOUSE	Diagnostic de performance énergétique	4 000,00

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI LF Croissance & Territoires s'élève au 31 décembre 2023 à 113 222 112 euros, dont 94 964 502 euros d'actifs détenus en direct et 18 257 610 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 5,02 % par rapport à l'exercice précédent.

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

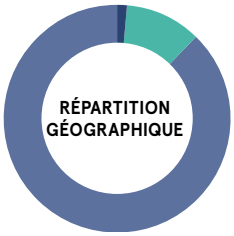
Au 31 décembre 2023, LF Croissance & Territoires détient une superficie acquise (VEFA inclus) 51 342 m².

Répartition par nature de locaux



Bureaux
72,32 %
Commerces
24,85 %
Santé et éducation
2,83 %

Répartition géographique



Paris
1,54 %
Île-de-France
10,81 %
Régions
87,65 %

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

	Bureaux	Commerces	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	3 186 000,00	4 200 000,00		7 386 000,00	6,53 %
Île-de-France	7 488 502,20	2 443 924,85		9 932 427,05	8,77 %
Régions	60 490 000,00	30 199 934,80	5 213 750,00	95 903 684,80	84,70 %
Total €	**71 164 502,20**	**36 843 859,65**	**5 213 750,00**	**113 222 111,85**	
Total 2022	*78 478 826,10*	*38 028 250,00*		*116 507 076,10*	
Total %	**62,85 %**	**32,54 %**	**4,61 %**		**100 %**

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

Type d'actifs	Commerces	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	5 620,72	1 452,70	7 073,42
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	7 460 994,63	5 267 395,95	12 728 390,58
Valeurs estimées du patrimoine	13 043 859,65	5 213 750,00	18 257 609,65

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

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2023 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 25 millions d'euros.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	-	25
Dettes et engagements	7,53 %	7,20
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4,7 ans)	4,39 %	4,20
- dont emprunts court terme	3,14 %	3,00
- dont opérations immobilières en VEFA	0,00 %	0,00

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

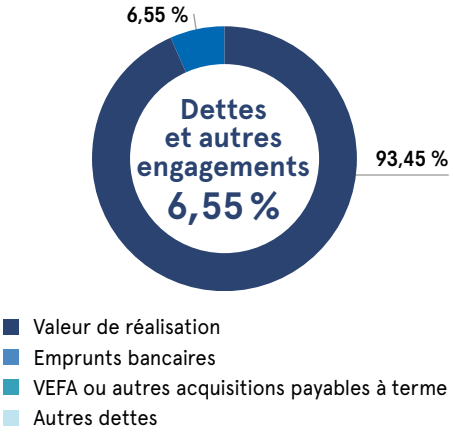
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 106 % de la valeur des actifs.

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

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

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2023 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



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

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(3 000 000,00)	(4 199 931,87)	(7 199 931,87)

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

TRANSFORMATION DE LA SCPI EN SCPI À CAPITAL VARIABLE

Par décision en date du 7 juillet 2023, les associés ont approuvé la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable. Suite à cette décision, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la note d'information le visa N° 23-10 en date du 19 septembre 2023.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET DE LA POLITIQUE DE RECOURS AU FINANCEMENT BANCAIRE DE LA SCPI

Par décision en date du 1er février 2024, les associés ont approuvé la modification :
- de la politique d'investissement immobilier de la SCPI afin de l'élargir aux secteurs de la santé et de l'éducation et,
- de la politique de recours au financement bancaire de la SCPI qui est désormais fixé à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire.

Suite à cette décision, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la note d'information le visa SCPI N° 24-05 en date du 22 mars 2024.

MODIFICATION DE LA DÉNOMINATION SOCIALE DE LA SCPI

La dénomination sociale de la SCPI qui est désormais LF Croissance & Territoires a été modifiée par décision des associés en date du 1er février 2024.

Les statuts de la SCPI ont été modifiés en conséquence.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement important n'est survenu après la clôture de l'exercice.

RÈGLEMENTATION SFDR

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans la SCPI, la classification applicable et telle qu'arrêtée par la société de gestion, est la suivante : classification de l'article 6 du règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des cinq membres du conseil de surveillance, ci-dessous, expirent à l'issue de la présente assemblée :

- Madame Aurore PACOTE
- Monsieur Philippe SCHMUTZ
- La société ACM VIE
- La société BANQUE CIC OUEST
- La société AAAZ SCI

En application de l'article 20 des statuts, il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder à l'élection de sept membres du conseil de surveillance au plus.

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

CANDIDATS SORTANTS

PERSONNE PHYSIQUE

Philippe SCHMUTZ – 69 ans
Détenant : 15 parts
Demeurant à : Strasbourg (67)
Profession / activité : Conseil et assistance en asset management auprès de sociétés proches du groupe Crédit Mutuel
Nombre de mandat CS SCPI : 1

PERSONNES MORALES

SCI AAAZ
Détenant : 245 parts
Siège social : Versailles (78)
RCS : Versailles 490 714 458
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : 13

ACM VIE
Détenant : 9 914 parts
Siège social : Strasbourg (67)
RCS : Strasbourg 332 377 597
Activité : Compagnie d'assurances
Nombre de mandats CS SCPI : 4

BANQUE CIC OUEST
Détenant : 1 045 parts
Siège social : Nantes (44)
RCS : Nantes 855 801 072
Activité : Banque privée
Nombre de mandats CS SCPI : 1

NOUVEAUX CANDIDATS

PERSONNES PHYSIQUES

Gérard BAUDIFFIER – 66 ans
Détenant : 50 parts
Demeurant à : Châtellerault (86)
Profession / activité : Ancien cadre dans l'industrie aéronautique.
Nombre de mandats CS SCPI : 6

Olivier BLICQ – 66 ans
Détenant : 40 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité :
Investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 18

Philippe CABANIER – 52 ans
Détenant : 4 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité :
Directeur financier, investisseur privé
Nombre de mandat CS SCPI : 12

Philippe Georges DESCHAMPS – 63 ans
Détenant : 80 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession / activité : Conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 7

François RINCHEVAL – 58 ans
Détenant : 180 parts
Demeurant à : Chartres (28)
Profession / activité :
Dirigeant fondateur de Pleyel Patrimoine, cabinet de gestion de patrimoine, investisseur et bailleur immobilier privé
Nombre de mandats CS SCPI : 10

PERSONNE MORALE

SCI FELINE
Détenant : 120 parts
Siège social : Saint-Brévin-les-Pins (44)
RCS : Saint-Nazaire 898 380 415
Activité : SCI familiale
Nombre de mandat CS SCPI : 1

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

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

Risque de liquidité

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

Risque lié au crédit

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

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

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

Risque lié à l'effet de levier

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

Risque de gestion discrétionnaire

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

Risque de durabilité

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038,58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 euros de part variable).

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

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

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

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française[1].

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre[2]
2019	67 324 983,60	19 499 740,00	441 186	2 640	1 169 984,40	260,80
2020	67 324 983,60		441 186	2 754		249,40
2021	67 324 983,60		441 186	2 671		250,48
2022	67 324 983,60		441 186	2 658		246,18
2023	67 324 983,60		441 186	2 652	11 972,70	251,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	259,20	260,80	249,40	250,48	251,00
Dividende versé au titre de l'année (euros)[1]	11,20	12,00	12,00	12,18	14,18
- dont distribution de report à nouveau (en %)					
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)				*16,26 %*	*13,12 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,29 %	4,81 %	4,78 %	4,93 %	
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)				0,20	0,06
Taux de distribution (en %)[3]			4,65 %	4,93 %	5,67 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	5,68	6,04	6,93	9,46	10,50

[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 part acquéreur moyen de l'année N-1 pour 2021 et 2022, et par le prix de souscription actuel pour 2023.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2023 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

Du 1er janvier au 1er juin 2023
(date de suspension du marché des parts) :

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts cédées sur le marché par confrontation	2 907	0,66 %
Parts transférées par succession et/ou donation	7 334	1,66 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Au cours de de cette période, les échanges ont porté sur 2 907 parts représentant 0,66 % du nombre de parts composant le capital de la SCPI. À la fermeture du marché des parts le 1er juin 2023, 6 794 parts, soit 1,53 % du nombre total de parts, étaient proposées à la vente à différents niveaux de prix. Les échanges se sont effectués sur la base d'une valeur moyenne nette cédant qui est passée de 229,74 euros au 31/12/2022 à 228,55 euros au 01/06/2023, soit une valeur en retrait de 0,52 % sur la période. Rapportée à une part, la valeur de réalisation qui résulte principalement de la valeur vénale du patrimoine issue des expertises annuelles majorée de la valeur nette des autres actifs, est arrêtée à 233,02 euros.

Du 13 novembre au 31 décembre 2023
(date de réouverture du marché des parts) :

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	530	0,1 %
Parts cédées de gré à gré	135	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	2 742	0,62 %
Parts en attente de retrait au 31/12	6 406	1,5 %

Fin 2023, suite à la réouverture de son marché des parts, LF Croissance & Territoires a enregistré une collecte brute de 133 030 euros dont la totalité a assuré la contrepartie aux retraits de 530 parts.

Le nombre de parts en attente de retrait représente 1,5 % du total des parts de LF Croissance & Territoires. Au 31 décembre 2023, la capitalisation de votre SCPI a atteint 110,7 millions d'euros.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2019	7 438	1,69 %	1 mois	395	44 794,66
2020	5 380	1,22 %	1 mois	3 202	32 742,69
2021	4 282	0,97 %	1 mois	3 705	25 021,29
2022	5 393	1,22 %	1 mois	5 199	30 969,71
2023	3 437	0,78 %	1 mois	6 406	3 742,01

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	15,56	84,89	16,11	87,64	15,93	99,74	16,09	99,35	17,69	99,45
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,03	0,15							0,01	0,03
Produits divers	2,74	14,96	2,27	12,36	0,04	0,26	0,11	0,65	0,09	0,52
Total des revenus	**18,33**	**100,00**	**18,38**	**100,00**	**15,97**	**100,00**	**16,19**	**100,00**	**17,79**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	3,54	19,31	2,64	14,35	1,43	8,95	1,38	8,55	1,40	7,89
Autres frais de gestion[1]	0,24	1,30	0,20	1,11	0,35	2,21	0,41	2,50	0,49	2,76
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,61	3,33	0,50	2,72	0,35	2,20	0,26	1,58	0,35	1,98
Charges immobilières non récupérées					0,62	3,87	0,98	6,02	1,38	7,75
Sous total – charges externes	**4,39**	**23,94**	**3,34**	**18,18**	**2,75**	**17,23**	**3,02**	**18,66**	**3,63**	**20,38**
Amortissements nets										
- patrimoine	0,58	3,15	0,58	3,16	0,55	3,45	0,49	3,04	0,23	1,31
- autres (charges à étaler)									0,22	1,23
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien	1,66	9,06	0,88	4,79	0,04	0,23	0,13	0,83	(0,53)	(2,98)
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,30	1,64	0,41	2,23	0,48	3,03	(0,19)	(1,14)	0,88	4,96
Sous total – charges internes	**2,54**	**13,85**	**1,87**	**10,18**	**1,07**	**6,71**	**0,44**	**2,73**	**0,80**	**4,51**
Total des charges	**6,93**	**37,79**	**5,21**	**28,36**	**3,82**	**23,94**	**3,46**	**21,39**	**4,43**	**24,89**
Résultat	**11,40**	**62,21**	**13,17**	**71,64**	**12,15**	**76,06**	**12,73**	**78,61**	**13,36**	**75,11**
Variation du report à nouveau	0,20	1,11	1,17	6,36	0,15	0,94	0,55	3,40	1,04	5,85
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	11,20	61,09	12,00	65,28	12,00	75,12	12,18	75,22	14,18[3]	79,71
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,19	61,04	12,00	65,28	12,00	75,12	12,18	75,22	13,83	77,74

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

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

[3] Dont 1,86 euros prélevés sur la réserve de plus-values.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2022[1]	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	96 686 464,96		96 686 464,96
Cessions d'immeubles	4 609 427,48	2 969 559,15	7 578 986,63
Plus et moins-values sur cessions	878 356,17	(865 920,54)	12 435,63
Amortissements des frais d'acquisition et des immobilisations locatives	1 503 522,37	65 256,84	1 568 779,21
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(4 329 317,72)	(185 833,00)	(4 515 150,72)
Frais d'acquisition	(2 255 229,99)	37 623,32	(2 217 606,67)
Achats d'immeubles	(95 173 234,26)	41 192,60	(95 132 041,66)
Achats de parts de sociétés immobilières	(10 334 653,22)	(3 712 427,12)	(14 047 080,34)
Divers agencements	(2 754 023,11)	115 134,19	(2 638 888,92)
Sommes restant à investir	**(11 168 687,32)**	**(1 535 414,56)**	**(12 704 101,88)**

[1] Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés soient déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils soient 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 Croissance & Territoires sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers provenant 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.

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2023 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2024 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	7 280 960
Autres charges déductibles	2 081 559
Intérêts d'emprunts	45 613
Revenu net	5 153 787
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	Néant
Soit par part en pleine jouissance	Néant

Revenu financier	En euros
Revenu	502 952,04
Soit par part en pleine jouissance	1,14
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,79

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC[1]	6 863 485
Réintégration	17 846
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(1 675 418)
Résultat fiscal	5 205 912

[1] Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS[1]	6 863 485
Réintégration	17 846
Déduction	(707 026)
Résultat fiscal	6 174 305

[1] Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2024 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
213,81	213,81

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		(143 633,50)						(143 633,50)[1]
Fournisseurs d'immobilisations		730 500,00						730 500,00[2]
Total à payer		**586 866,50**						**586 866,50**
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		(44 538,06)						(44 538,06)
Fournisseurs d'immobilisations		884 116,88						884 116,88
Total à payer		**839 578,82**						**839 578,82**

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

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

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	7 129 924,00	955 054,61	8 084 978,61
Charges non récupérables	(356 970,29)	(36 015,10)	(392 985,39)
Travaux non récupérables et gros entretien	(445 264,30)	(1 239,25)	(446 503,55)
Impact des douteux	(315 494,67)		(315 494,67)
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la société de gestion	(619 074,25)	(43 467,05)	(662 541,30)
Autres charges d'exploitation	(142 633,76)	(244 781,59)	(387 415,35)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(4 710,12)	(40 902,91)	(45 613,03)
Autres charges financières	(67 916,19)	(101 284,36)	(169 200,55)
Produits financiers	2 237,27	13 576,26	15 813,53
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	7 968,71	19 724,95	27 693,66
Total	**5 188 066,40**	**520 665,55**	**5 708 731,95**

6/ 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 deux modifications statutaires de votre SCPI.

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

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

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

En conséquence, le paragraphe « Nomination » de l'article 20 des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 20 : Conseil de surveillance

1. Nomination – Révocation

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce conseil est composé de sept membres au minimum et de 15 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit à une indemnisation qui est fixée par la même assemblée ordinaire. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.

En cas de cessation des fonctions en cours de mandat en raison de la limite d'âge, le conseil de surveillance pourra décider de coopter un nouveau membre qui poursuivra le mandat de son prédécesseur jusqu'à son terme.

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommés pour trois ans

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

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

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE DÉCIMALISATION DES PARTS SOCIALES

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

En conséquence, l'article 11 « Droits des parts » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 11 : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sous réserve des dispositions particulières aux parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

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

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

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

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

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

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

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



7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023 de la SCPI LF Croissance & Territoires.

Notre mission a pu s'exercer à la faveur de nos échanges avec la société de gestion, particulièrement lors des différentes réunions du conseil qui se sont tenues les 22 mars, 11 avril, 11 septembre, 21 septembre et 14 décembre 2023.

Le conseil s'est réuni le 5 mars 2024 afin, notamment, d'examiner les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023, l'évolution du patrimoine, la situation locative et le marché des parts. 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

Pour mémoire, nous vous rappelons que dans le cadre du projet de variabilisation du capital de votre SCPI, le marché des parts a été suspendu à partir du 1er juin 2023. Cette suspension temporaire du marché secondaire a entrainé l'annulation de l'ensemble des ordres d'achat et de vente non exécutés à cette date.

Suite à l'obtention du visa de l'AMF sur l'opération de transformation de la SCPI en SCPI à capital variable, la société de gestion a procédé à la réouverture du marché des parts. Ainsi, au cours du 4è trimestre 2023, la SCPI LF Croissance & Territoires a enregistré une collecte brute de 133 030 euros dont la totalité a assuré la contrepartie aux retraits de 530 parts.

Au 31 décembre 2023, le capital effectif s'élevait à 67 324 983,60 euros. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 110 737 686 euros et 6 406 demandes de retrait de parts restaient en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 3 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 2 260,93 m², pour un montant global de 3 773 317 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance d'une acquisition signée le 27 juin 2023 pour un montant de 6 070 704,34 euros acte en main, réalisée via une SCI financée par la participation de votre SCPI à une augmentation de capital à hauteur de 3 675 000 euros et la mise en place d'emprunt.

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, dans un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 93,1 % (nouveaux indicateurs ASPIM) et 92,1 % sur l'exercice 2023.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2023, à 108 166 348,32 euros, dont 94 964 502,20 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 13 201 846,12 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Ainsi, déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 274,44 euros contre 286,34 euros en 2022.

COMPTES ET RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Après vérification par le commissaire aux comptes, la société de gestion nous a communiqué les comptes dont la présentation est conforme aux règles comptables propres aux SCPI.

Ces comptes ont été examinés par le conseil de surveillance lors de sa réunion du 5 mars 2024. Ceux-ci n'appellent pas d'observation particulière de la part du conseil.

L'exercice social clos au 31 décembre 2023 de la SCPI se solde par un résultat net comptable de 5 895 092,01 euros, soit 13,36 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2023 s'est élevée à 14,18 euros par part en jouissance, dont une distribution exceptionnelle de 2 euros par part (décidée lors de l'assemblée générale de juillet 2023) et une distribution de plus-values de 1,86 euro par part, soit un taux de distribution brut de fiscalité de 5,67 %.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance. La société de gestion vous propose d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier par conséquent les statuts de la SCPI.

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2024 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous rappelons qu'en application de l'article 20 des statuts, l'assemblée générale ordinaire de la SCPI aura à pourvoir 7 postes de conseiller. La liste des membres actuels du conseil est reprise dans le rapport de la société de gestion, les candidatures figurant par ailleurs au terme de la 10e résolution proposée à vos votes.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Pour le conseil de surveillance,
Dominique CORBINEAU, Président



8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2023 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 67 324 983,60 euros et un bénéfice net de 5 895 092,01 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 5 895 092,01 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 4 174 844,22 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 10 069 936,23 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 5 435 411,52 euros, (correspondant au montant total des acomptes déjà versés).
- au report à nouveau une somme de 4 634 524,71 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 96 818 274,58 euros, soit 219,45 euros par part,
- valeur de réalisation : 102 803 043,50 euros, soit 233,02 euros par part,
- valeur de reconstitution : 121 077 867,27 euros, soit 274,44 euros par part.

QUATRIÈME RESOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

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

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à hauteur de 820 605,96 euros.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé à 20 818 euros, soit 0,06 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 € HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

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

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

- Aurore PACOTE ;
- Philippe SCHMUTZ ;
- ACM VIE ;
- BANQUE CIC OUEST ;
- AAAZ SCI.

étant précisé que Monsieur Frédéric BLANC, dont le mandat de membre du conseil de surveillance arrivait à échéance à l'issue de la présente assemblée, a démissionné de ses fonctions de membre du conseil de surveillance le 28 février 2023,

Décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026, les 7 associés candidats, parmi la liste ci-dessous ayant recueilli le plus grand nombre de voix :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Candidats sortants		
Personne physique		
Philippe SCHMUTZ		
Personnes morales		
SCI AAAZ		
ACM VIE		
BANQUE CIC OUEST		
Nouveaux candidats		
Personnes physiques		
Gérard BAUDIFFIER		
Olivier BLICQ		
Philippe CABANIER		
Philippe Georges DESCHAMPS		
François RINCHEVAL		
Personne morale		
SCI FELINE		

ONZIÈME 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.

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative du paragraphe « Nomination » de l'article 20 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe « Nomination » de l'article 20 des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 20 – Conseil de surveillance

1. Nomination

1.1. *Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce conseil est composé de sept membres au minimum et de 15 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit à une indemnisation qui est fixée par la même assemblée ordinaire. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.*

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.

En cas de cessation des fonctions en cours de mandat en raison de la limite d'âge, le conseil de surveillance pourra décider de coopter un nouveau membre qui poursuivra le mandat de son prédécesseur jusqu'à son terme.

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommés pour trois ans

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 20 – Conseil de surveillance

1. Nomination – Révocation

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce conseil est composé de sept membres au minimum et de 15 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit à une indemnisation qui est fixée par la même assemblée ordinaire. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Leur mandat vient à expiration en tout état de cause, une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.

En cas de cessation des fonctions en cours de mandat en raison de la limite d'âge, le conseil de surveillance pourra décider de coopter un nouveau membre qui poursuivra le mandat de son prédécesseur jusqu'à son terme.

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommés pour trois ans

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

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.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de décimalisation des parts sociales - Modification corrélative du paragraphe de l'article 11 « Droits des Parts » des statuts

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

- d'introduire la possibilité de décimalisation des parts sociales,
- de modifier corrélativement l'article 11 « Droits des Parts » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 11 – Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sous réserve des dispositions particulières aux parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 11 – Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sous réserve des dispositions particulières aux parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

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

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

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

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

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

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

TROISIÈME 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/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**90 211 638,90**	**94 964 502,20**	**93 087 888,69**	**103 313 826,10**
Droits réels (bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	89 923 638,90	94 964 502,20	92 799 888,69	103 313 826,10
Immobilisations en cours	288 000,00		288 000,00	
Provisions liées aux placements immobiliers	**(2 982 436,85)**	**(905 297,01)**	**(3 503 653,61)**	**(831 806,33)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(2 077 139,84)		(2 671 847,28)	
Provisions pour risques et charges	(905 297,01)	(905 297,01)	(831 806,33)	(831 806,33)
Titres financiers contrôlés	**14 047 080,34**	**13 201 846,12**	**10 334 653,22**	**10 266 545,60**
Immobilisations financières contrôlées	14 047 080,34	13 201 846,12	10 334 653,22	10 266 545,60
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**101 276 282,39**	**107 261 051,31**	**99 918 888,30**	**112 748 565,37**
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	**27 096,77**	**27 096,77**	**22 719,13**	**22 719,13**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	27 096,77	27 096,77	22 719,13	22 719,13
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**5 358 768,78**	**5 358 768,78**	**4 380 776,58**	**4 380 776,58**
Locataires et comptes rattachés	2 268 884,09	2 268 884,09	2 402 318,54	2 402 318,54
Provisions pour dépréciation des créances	(597 483,17)	(597 483,17)	(281 988,50)	(281 988,50)
Autres créances	3 687 367,86	3 687 367,86	2 260 446,54	2 260 446,54
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**1 312 148,97**	**1 312 148,97**	**536 145,62**	**536 145,62**
Valeurs mobilières de placement	166 444,00	166 444,00	166 693,67	166 693,67
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 145 704,97	1 145 704,97	369 451,95	369 451,95
Total III (Actifs d'exploitation)	**6 698 014,52**	**6 698 014,52**	**4 939 641,33**	**4 939 641,33**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(11 847 067,84)**	**(11 847 067,84)**	**(7 667 082,96)**	**(5 898 849,20)**
Dettes financières	(4 789 123,51)	(4 789 123,51)	(1 924 287,50)	(1 924 287,50)
Dettes d'exploitation	(1 691 553,07)	(1 691 553,07)	(2 134 044,54)	(2 134 044,54)
Dettes diverses	(5 366 391,26)	(5 366 391,26)	(3 608 750,92)	(1 840 517,16)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(11 847 067,84)**	**(11 847 067,84)**	**(7 667 082,96)**	**(5 898 849,20)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	(3 021,71)	(3 021,71)	(3 373,46)	(3 373,46)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	694 067,22	694 067,22	751 697,62	751 697,62
Total V (Comptes de régularisation)	**691 045,51**	**691 045,51**	**748 324,16**	**748 324,16**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**96 818 274,58**		**97 939 770,83**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**102 803 043,50**		**112 537 681,66**

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

Capitaux propres comptables – Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital	**67 324 983,60**			**67 324 983,60**
Capital souscrit	67 324 983,60			67 324 983,60
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**25 032 163,64**		**(185 833,00)**	**24 846 330,64**
Prime d'émission	22 429 161,01			22 429 161,01
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(4 329 317,72)		(185 833,00)	(4 515 150,72)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	6 932 320,35			6 932 320,35
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	**878 356,17**		**(865 920,54)**	**12 435,63**
Réserves				
Report à nouveau	**3 058 737,04**	**1 645 530,38**	**(529 423,20)**	**4 174 844,22**
Résultat de l'exercice	**1 645 530,38**	**(1 645 530,38)**	**459 680,49**	**459 680,49**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	5 616 204,38	(5 616 204,38)	5 895 092,01	5 895 092,01
Acomptes sur distribution	(3 970 674,00)	3 970 674,00	(5 326 500,80)	(5 326 500,80)
Prélèvement libératoire payé pour compte			(108 910,72)	(108 910,72)
Total général	**97 939 770,83**		**(1 121 496,25)**	**96 818 274,58**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits immobiliers		
Loyers	7 098 951,69	7 097 560,28
Charges facturées	2 467 687,67	2 337 960,81
Produits des participations contrôlées	707 025,61	
Produits annexes	30 972,31	46 373,81
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**10 304 637,28**	**9 481 894,90**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 467 687,67	2 337 960,81
Travaux de gros entretien	38 474,00	61 907,36
Charges d'entretien du patrimoine locatif	173 923,60	113 191,88
Dotations aux provisions pour gros entretien	801 432,56	2 657 984,48
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	719 280,95	419 119,73
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**4 200 798,78**	**5 590 164,26**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**6 103 838,50**	**3 891 730,64**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	1 035 354,00	2 598 821,32
Transfert de charges d'exploitation	366 072,41	50 725,00
Reprises de provisions pour créances douteuses	12 513,81	280 695,79
Total I : Produits d'exploitation	**1 413 940,22**	**2 930 242,11**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	619 074,25	610 657,43
Charges d'exploitation de la société	86 035,25	94 938,64
Diverses charges d'exploitation	254 404,21	78 370,93
Dotations aux amortissements d'exploitation	199 253,51	217 527,31
Dotations aux provisions d'exploitation	73 490,68	71 444,75
Dépréciations des créances douteuses	328 008,48	127 465,66
Total II : Charges d'exploitation	**1 560 266,38**	**1 200 404,72**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I – II)	**(146 326,16)**	**1 729 837,39**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	2 237,27	
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**2 237,27**	
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	4 710,12	239,19
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	67 916,19	
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**72 626,31**	**239,19**
Résultat financier C = (I – II)	**(70 389,04)**	**(239,19)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	9 579,35	27,21
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**9 579,35**	**27,21**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1 610,64	5 151,67
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**1 610,64**	**5 151,67**
Résultat exceptionnel D = (I – II)	**7 968,71**	**(5 124,46)**
Résultat net (A+B+C+D)	**5 895 092,01**	**5 616 204,38**



11/ 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 CB Richard Ellis Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2023 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

Valeur vénale au 31 décembre 2023 des immeubles locatifs : 113 222 111,85 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.

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2023, pour un montant total de 26 955,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 20 818,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 6 137,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2023, la provision pour gros entretien s'élève à 2 077 139,84 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	72 045 052,90	71 164 502,20	74 921 302,69	78 478 826,10
Commerces	17 878 586,00	23 800 000,00	17 878 586,00	24 835 000,00
Total	**89 923 638,90**	**94 964 502,20**	**92 799 888,69**	**103 313 826,10**
Immobilisations en cours				
Bureaux	288 000,00		288 000,00	
Total	**288 000,00**		**288 000,00**	
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**14 047 080,34**	**13 201 846,12**	**10 334 653,22**	**10 266 545,60**
Total général	**104 258 719,24**	**108 166 348,32**	**103 422 541,91**	**113 580 371,70**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2022		**93 087 888,69**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022		**92 799 888,69**
Acquisitions		**(41 192,60)**
SAINT-HERBLAIN – 13 impasse Serge Reggiani	(41 192,60)	
Cessions		**(2 969 559,15)**
VIROFLAY – 4 rue du Général Leclerc	(1 408 730,55)	
REIMS – 1 allée Thierry Sabine	(832 122,30)	
MONT-SAINT-AIGNAN – 11 rue Jacques Monod	(728 706,30)	
Acquisitions de travaux immobilisés		**20 833,41**
Renouvellements de climatisations existantes		**113 204,11**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(113 204,11)**
Agencements, aménagements, installations		**(13 738,74)**
Nouveaux agencements		
Agencements, Aménagements et Installations en cours	225 109,02	
Cessions d'agencements de l'exercice	(238 847,76)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Amortissements agencements, aménagements, installations		**127 407,29**
Dotations de l'exercice	(102 880,16)	
Reprises de l'exercice	230 287,45	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2023		**89 923 638,90**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2022		**288 000,00**
Acquisitions de VEFA		
VEFA livrées au cours de l'exercice		
Solde immobilisations en cours au 31/12/2023		**288 000,00**
Immobilisations locatives au 31/12/2023		**90 211 638,90**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2022		**10 334 653,22**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022		**10 334 653,22**
Acquisitions		
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	34 427,12	
LF HYDE PARK	3 678 000,00	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023		**14 047 080,34**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2023		**14 047 080,34**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022		**22 719,13**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022		**22 719,13**
Fonds de roulement versés aux syndics	6 842,47	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(2 464,83)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023		**27 096,77**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023		**27 096,77**

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

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	88 218 268	135 440 054,00	133 531 295,75	133 698 322,28	5 730 050,00	7,5 %	10 014 833,83
LF HYDE PARK	73 500	68 199 620,44	63 739 977,20	14 700 000,00	(1 238 639,56)	5,0 %	3 186 998,86
TOTAL							**13 201 832,69**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)	Compte à compte 2023[1] (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	1 530 668,04	(230 287,45)	102 880,16	1 403 260,75

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2023 (euros)	Compte à compte 2023 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations	2 255 229,99	102 880,16	(37 623,32)	(102 880,16)	2 217 606,67

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2023 (euros)
Pour gros entretien	2 671 847,28	801 432,56	1 035 354,00	360 786,00	2 077 139,84
Pour risques et charges	831 806,33	73 490,68			905 297,01
Pour créances douteuses	281 988,50	328 008,48	12 513,81		597 483,17
Total	**3 785 642,11**	**1 202 931,72**	**1 047 867,81**	**360 786,00**	**3 579 920,02**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	**5 616 204,38**
Report à nouveau 2022	3 058 737,04
Total distribuable	**8 674 941,42**
Distribution 2022	**3 970 674,00**
Distribution 4e trimestre 2022 comptabilisée en 2023	(529 423,20)
Report à nouveau après affectation du résultat	**4 174 844,22**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	130 700,00
Locataires et comptes rattachés	271 222,30
Autres dettes d'exploitation	1 707 735,43
Total	**2 109 657,73**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	318 699,63
Autres créances d'exploitation	1 445 925,38
Intérêts courus à recevoir	(0,53)
Total	**1 764 624,48**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	897 658,49
Locataires : factures à établir	318 699,63
Locataires : créances douteuses	1 052 525,97
Total	**2 268 884,09**

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

	Dividendes comptabilisés
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	504 018,61
LF HYDE PARK	203 007,00
Total	**707 025,61**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	10 150,00

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	4 710,12
Autres charges financières	67 916,19
Total	**72 626,31**

PRODUITS FINANCIERS

Autres produits financiers	2 486,94
Revenus de placement de trésorerie	(249,67)
Total	**2 237,27**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	1 543,24
Rompus	67,40
Total	**1 610,64**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dégrèvement d'impôts	375,20
Apurements comptes locataires	9 199,50
Rompus	4,65
Total	**9 579,35**

STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	9 595,00
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.	25 319,21
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	2 719,66

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximun 3 % HT du cout global TTC des travaux	Néant
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,00 % HT facturés à la cession :	37 733,33
Commission d'acquisition	• 1,00 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).	185 833,00
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	8,00 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets)	634 655,95
Commission de souscription - confrontation	8,00 % HT sur le montant, prime d'émission incluse,	16 619,78
Commission de souscription	9,00 % HT sur le montant, prime d'émission incluse,	11 972,70

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	243 883,91
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	-
Nantissements de parts sociales	-
Hypothèques	-

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE DE PARTS SOCIALES

Néant

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux								
Campus 1 - Bât. B 1 avenue de l'Europe 31400 TOULOUSE	19/09/1988	100,00 %	666	CA	583 481,84	39 250,81	622 732,65	622 732,65
4 voie Romaine 33600 PESSAC	27/12/2019	100,00 %	1196	CA	3 340 000,00		3 340 000,00	3 340 000,00
35 avenue de la Marne 33700 MÉRIGNAC	02/03/1999	100,00 %	635	CA	548 816,46		548 816,46	548 816,46
Parc Innolin - Bât. M2 10 rue du Golf 33700 MÉRIGNAC	19/12/2003	100,00 %	520	CA	564 862,58	71 111,82	635 974,40	635 687,57
7 allée Colette Duval 37000 TOURS	31/12/1991	100,00 %	779	CA	879 605,21	21 278,81	900 884,02	901 230,69
Le Riveur 26-30 rue Chevreul 44000 NANTES	02/10/2014	100,00 %	898	CA	2 045 000,00	242,80	2 045 242,80	2 045 242,80
Nouvelle Vague 3-5 Mail Pablo Picasso 44000 NANTES	29/06/2015	100,00 %	417	CA	1 088 269,91		1 088 269,91	1 088 269,91
Le Nant'île 4 allée de l'île Tabor 44200 NANTES	03/07/2018	100,00 %	477	CA	1 463 539,39	2 729,37	1 466 268,76	1 466 268,76
Le Sirius - Bât. B 7 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	16/06/2008	100,00 %	1272	CA	2 136 996,15	119 506,89	2 256 503,04	2 249 496,15
Parc de l'Angevinière - Bât. E 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	01/07/1986	100,00 %	1000	CA	862 625,45	42 909,88	905 535,33	908 560,15
Parc de l'Angevinière - Bât. B 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	04/03/2002	100,00 %	743	CA	579 306,27	29 750,03	609 056,30	609 056,30
Le Kepler 1 rue Michael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	05/08/2005	100,00 %	1030	CA	1 245 000,00	8 579,44	1 253 579,44	1 253 579,44
1 rue Michael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	31/12/1994	100,00 %	710	CA	790 000,00	15 447,17	805 447,17	807 156,03
Le Ponant 1 3 place Magellan 44800 SAINT-HERBLAIN	06/08/2014	100,00 %	3164	CA	2 852 968,64	232 300,04	3 085 268,68	3 090 767,61
Les 3 Lions 1 avenue des Lions 44800 SAINT-HERBLAIN	19/06/2015	100,00 %	1423	CA	3 270 984,00		3 270 984,00	3 270 984,00
Armor III 13 impasse Serge Reggiani 44800 SAINT-HERBLAIN	28/06/2018	100,00 %	2229	CA	5 375 057,40	7 865,05	5 382 922,45	5 416 250,00
10 rue Émile Zola 45000 ORLÉANS	30/12/1987	50,00 %	1205	CA	1 308 469,91	156 529,37	1 464 999,28	1 492 665,94
1 allée Thierry Sabine 51100 REIMS	31/12/1992	100,00 %	0	CA				837 854,65
Parc d'Activités de l'Hippodrome 10 allée de Longchamp 54600 VILLERS-LÈS-NANCY	31/12/1994	100,00 %	812	CA	894 019,91	34 594,97	928 614,88	928 614,88

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux (suite)								
Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	06/08/2015	100,00 %	1357	CA	2 800 000,00	42 647,99	2 842 647,99	2 800 000,00
10 rue Horus 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	28/01/2016	100,00 %	710	CA	3 087 500,00	81 250,00	3 168 750,00	3 168 750,00
14 rue Horus 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	28/01/2016	100,00 %	716	CA	0,00	423 486,00	423 486,00	423 485,99
29 rue de la Ladrie 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	17/10/2018	100,00 %	2107	CA	6 795 000,00		6 795 000,00	6 795 000,00
Le Grand Carré - Bât. F 90 rue Horace 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	21/05/2019	100,00 %	843	CA	2 450 000,00	24,48	2 450 024,48	2 450 000,00
Le Grand Carré - Bât. E 80 rue Horace 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	30/12/2019	100,00 %	853	CA	2 450 000,00		2 450 000,00	2 450 000,00
Résidence Via Magistrale 5 boulevard du Président Wilson 67000 STRASBOURG	28/05/2009	100,00 %	1442	CA	4 200 000,00	(0,01)	4 199 999,99	4 199 999,99
3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	09/07/2020	100,00 %	1326	CA	3 164 380,00		3 164 380,00	3 164 380,00
2 rue du Verdon 67100 STRASBOURG	31/12/1996	100,00 %	371	CA	516 392,66	3 421,26	519 813,92	520 404,27
Parc Tertiaire Valparc Bât. Emeraude - 12 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	31/12/1995	100,00 %	904	CA	1 147 727,75	15 266,70	1 162 994,45	1 165 557,03
L'Andrinople 24 rue Carl Hack 68100 MULHOUSE	03/04/2019	100,00 %	982	CA	2 325 000,00	16 420,09	2 341 420,09	2 348 086,76
Le Colisée 3-4-5-6 place Charles Hernu 69100 VILLEURBANNE	31/12/1992	100,00 %	936	CA	1 790 132,03	199 836,02	1 989 968,05	1 861 976,87
33 rue Pergolèse 75116 PARIS	03/07/1991	55,00 %	77	CA	511 466,45		511 466,45	511 466,45
1 rue de Chazelles 75017 PARIS	24/11/1988	50,00 %	105	CA	772 916,52		772 916,52	772 916,52
30-32 quai de la Loire 75019 PARIS	28/09/1990	37,50 %	230	CA	885 769,99		885 769,99	885 769,99
11 rue Jacques Monod 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	31/12/1987	100,00 %	0	CA				743 298,86
Le Vega 5 rue de la Galmy 77700 CHESSY	21/09/2017	100,00 %	679	CA	2 060 000,00	123 577,00	2 183 577,00	2 165 000,00
4 rue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	03/05/1990	33,33 %	0	CA				1 420 458,09
Burospace - Bloc 1 4 route de Gisy 91570 BIÈVRES	15/11/1988	33,00 %	708	CA	966 168,51	27 437,84	993 606,35	993 606,35
3 rue Nationale 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	29/07/1987	24,93 %	369	CA	914 694,10	18 884,96	933 579,06	933 579,06
141 rue de Verdun 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/07/1987	33,33 %	562	CA	969 336,23	38 296,54	1 007 632,77	1 007 632,77
Le Hameau A 139 chemin des Bassins 94000 CRÉTEIL	31/12/1992	100,00 %	864	CA	1 126 187,21		1 126 187,21	1 126 187,21
Espace Saint-Christophe 3 avenue de Béguines 95800 CERGY	27/12/1990	50,00 %	1773	CA	1 486 863,19	23 869,82	1 510 733,01	1 500 512,49
Total bureaux			**37 089,32**		**70 248 537,76**	**1 796 515,14**	**72 045 052,90**	**74 921 302,69**

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Commerces								
5-7 rue Kéréon 29000 QUIMPER	25/01/2019	100,00 %	245,30	CA	1 030 000,00		1 030 000,00	1 030 000,00
16 avenue de Gourvily 29000 QUIMPER	25/01/2019	100,00 %	991,00	CA	2 350 000,00		2 350 000,00	2 350 000,00
Centre Commercial Colombia 40 place du Colombier 35000 RENNES	01/09/1986	100,00 %	1 726,00	CA	1 710 575,13	4 978,33	1 715 553,46	1 715 553,46
3 rue Condorcet 51100 REIMS	20/12/2011	100,00 %	394,85	CA	1 600 000,00		1 600 000,00	1 600 000,00
12-13 rue du Bois d'Orly 57685 AUGNY	31/12/1994	100,00 %	171,70	CA	167 042,43	0,03	167 042,46	167 042,46
86 rue du Molinel 59000 LILLE	27/12/2012	100,00 %	575,00	CA	1 790 000,00		1 790 000,00	1 790 000,00
270 avenue de Colmar 67000 STRASBOURG	17/12/2018	100,00 %	1 021,00	CA	2 650 000,00		2 650 000,00	2 650 000,00
Le Millésime 87 route de Bischwiller 67300 SCHILTIGHEIM	30/01/2018	100,00 %	313,29	CA	1 150 000,00		1 150 000,00	1 150 000,00
82 boulevard Raspail 75006 PARIS	18/04/1989	50,00 %	69,50	CA	365 877,64		365 877,64	365 877,64
150 avenue Parmentier 75011 PARIS	18/11/2013	100,00 %	307,50	CA	2 350 000,00		2 350 000,00	2 350 000,00
59-61 rue du Gros Horloge 76000 ROUEN	01/04/1996	100,00 %	600,00	CA	632 663,42		632 663,42	632 663,42
21-23 rue du Bec 76000 HOUPPEVILLE	21/12/1997	100,00 %	211,00	CA	152 449,02		152 449,02	152 449,02
29 place Jourdan 87000 LIMOGES	15/09/2011	100,00 %	500,00	CA	1 925 000,00		1 925 000,00	1 925 000,00
Total commerces			**7 126,14**		**17 873 607,64**	**4 978,36**	**17 878 586,00**	**17 878 586,00**
Immobilisation en cours								
3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	09/07/2020	100,00 %		CA	288 000,00		288 000,00	288 000,00
Total immobilisation en cours					**288 000,00**		**288 000,00**	**288 000,00**
Total général			**44 215,46**		**88 410 145,40**	**1 801 493,50**	**90 211 638,90**	**93 087 888,69**

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

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles LF Croissance & Territoires détient des titres de participation.

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

SCI	Quote-part détenue
OPPCI FIRE	7,5 %
LF HYDE PARK	5,0 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Commerces								
Grand Frais 70 allée de Szentendre 13300 SALON-DE-PROVENCE	16/12/2022	100,00 %	2 006,00	CA	6 272 895,00		6 272 895,00	3 431 737,00
Grand Frais 571 - 661 route du Forez - 07430 DAVEZIEUX	16/12/2022	100,00 %	2 202,00	CA	4 079 008,95		4 079 008,95	4 078 400,00
Grand Frais 46 bis route nationale 6 - 89000 PERRIGNY	16/12/2022	100,00 %	1 957,00	CA	2 839 922,73		2 839 922,73	2 928 400,00
Grand Frais Lieudit Charmelot et Bequerot 90160 BESSONCOURT	16/12/2022	100,00 %	1 821,00	CA	3 316 046,59		3 316 046,59	3 178 400,00
Grand Frais 172-201 rue des sources 25480 ÉCOLE-VALENTIN	16/12/2022	100,00 %	1 867,00	CA	3 774 139,90		3 774 139,90	1 680 306,00
Grand Frais 420 - 422 - 424 rue Jean Joseph Lenoir 62700 BRUAY-LA-BUISSIERE	16/12/2022	100,00 %	2 022,00	CA	3 153 367,64		3 153 367,64	1 459 492,00
Grand Frais 21 B route de la Charité 18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY	16/12/2022	100,00 %	1 948,00	CA	3 261 934,44		3 261 934,44	1 344 867,00
Grand Frais 49-57 avenue Pierre Mendès France 14120 MONDEVILLE	16/12/2022	100,00 %	2 072,00	CA	3 719 451,24		3 719 451,24	0,00
Grand Frais Lieu dit le Sila Bas - 81100 CASTRES	16/12/2022	100,00 %	1 927,00	CA	2 424 209,52		2 424 209,52	686 736,00
Grand Frais 359 route de Montmirail 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE	16/12/2022	100,00 %	1 730,00	CA	3 758 087,74		3 758 087,74	1 416 360,00
Grand Frais 5001 F boulevard de Hochstadt 28600 LUISANT	16/12/2022	100,00 %	1 884,00	CA	3 773 702,06		3 773 702,06	1 850 396,00
Grand Frais 154 route de Montluçon 36330 LE-POINÇONNET	16/12/2022	100,00 %	1 947,00	CA	2 790 403,87		2 790 403,87	3 269 400,00
Grand Frais 25 rue de la Rochelle - 63370 LEMPDES	16/12/2022	100,00 %	1 974,00	CA	2 602 736,43		2 602 736,43	1 165 435,00
Grand Frais 848 avenue des Narcisse 83310 COGOLIN	16/12/2022	100,00 %	1 900,00	CA	12 118 655,26		12 118 655,26	8 014 045,00
Grand Frais 32 et 36 route de Colmar - 67600 SÉLESTAT	16/12/2022	100,00 %	1 858,00	CA	3 331 556,91		3 331 556,91	1 219 594,00
Grand Frais 24 B et 26 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	16/12/2022	100,00 %	2 055,00	CA	4 243 311,24		4 243 311,24	2 271 657,00
Grand Frais 6 - 8 route de Cannes Ecluse 77130 VARENNES-SUR-SEINE	16/12/2022	100,00 %	1 939,00	CA	4 881 180,34		4 881 180,34	4 179 400,00
Grand Frais 669 avenue Ambroise Croizat 38921 CROLLES	16/12/2022	100,00 %	1 854,00	CA	5 064 155,68		5 064 155,68	3 860 153,00
Grand Frais 1002 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	16/12/2022	100,00 %	1 994,00	CA	3 953 873,06		3 953 873,06	3 068 790,00
Grand Frais 79-106-107 chemin du Plessis Saint-Père 91160 SAULX-LES-CHARTREUX	16/12/2022	100,00 %	1 590,00	CA	4 967 363,21		4 967 363,21	5 158 400,00
Grand Frais 11 avenue Volta - 12-14 avenue Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/12/2022	100,00 %	2 308,00	CA	16 357 305,28		16 357 305,28	8 057 132,00
Grand Frais 118, avenue des Martyrs 03410 PREMILHAT	16/12/2022	100,00 %	1 940,00	CA	2 760 145,05		2 760 145,05	1 037 009,00

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Commerces (suite)								
Grand Frais 9000 rue henri Bouquillard 58000 NEVERS	16/12/2022	100,00 %	2 201,00	CA	3 275 956,76		3 275 956,76	3 278 400,00
Grand Frais Lieu-dit Coudoulet - 84100 ORANGE	16/12/2022	100,00 %	1 985,00	CA	3 726 391,06		3 726 391,06	4 038 400,00
Grand Frais Les Chabrats - route de Riberac 24650 CHANCELADE	16/12/2022	100,00 %	2 055,00	CA	2 873 658,82		2 873 658,82	1 464 355,00
Grand Frais 1935 avenue de l'Espagne 66000 PERPIGNAN	16/12/2022	100,00 %	2 029,00	CA	1 708 732,17		1 708 732,17	1 061 678,00
Grand Frais 15 bis rue de la Rigoudière 35510 CESSON-SEVIGNE	16/12/2022	100,00 %	2 118,00	CA	4 744 013,49		4 744 013,49	2 312 944,00
Grand Frais 11, avenue Jean Mermoz 42160 ANDREZIEUX-BOUTHEON	16/12/2022	100,00 %	1 952,00	CA	3 184 563,44		3 184 563,44	2 496 728,00
Grand Frais 2bis, rue des Wagon 89100 SAINT-DENIS-LÈS-SENS	16/12/2022	100,00 %	1 966,00	CA	3 091 293,39		3 091 293,39	1 558 534,00
Grand Frais 79 route de Chevreux - 02200 SOISSONS	16/12/2022	100,00 %	1 593,00	CA	2 983 809,29		2 983 809,29	1 263 210,00
Grand Frais 1 - 7 rue de l'Artisanat 67640 FEGERSHEIM	16/12/2022	100,00 %	2 303,00	CA	4 901 830,66		4 901 830,66	3 687 658,00
Grand Frais 6 rue Amédée de Foras 74200 THONON-LES-BAINS	16/12/2022	100,00 %	1 723,00	CA	3 058 758,88		3 058 758,88	1 238 684,00
Grand Frais Avenue Robespierre - lieu-dit Le Clos 83130 LA-GARDE	16/12/2022	100,00 %	2 002,00	CA	4 888 215,43		4 888 215,43	1 997 914,00
Grand Frais 295 route d'Espagne - 31100 TOULOUSE	16/12/2022	100,00 %	1 944,00	CA	3 968 834,57		3 968 834,57	1 772 420,00
Grand Frais 2 Chaussée Marcelin Berthelot 59200 TOURCOING	16/12/2022	100,00 %	2 033,00	CA	4 446 253,61		4 446 253,61	2 447 859,00
Grand Frais 85 avenue Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	16/12/2022	100,00 %	2 067,00	CA	5 299 417,46		5 299 417,46	2 729 126,00
Grand Frais Lieu-dit Laye 26320 SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE	16/12/2022	100,00 %	1 897,00	CA	3 598 769,81		3 598 769,81	3 398 400,00
Grand Frais 8-80-82 allée des Ailes - 03200 VICHY	16/12/2022	100,00 %	1 911,00	CA	3 223 376,44		3 223 376,44	1 377 642,00
Total OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE			**74 574,00**		**162 417 327,42**		**162 417 327,42**	**99 480 061,00**
Santé et éducation								
Supervaltech Rue Arnaud de Villeneuve 66240 SAINT-ESTÈVE	27/06/2023	100,00 %	7 254,00	CA	34 459 214,99		34 459 214,99	
Clinique Carcassonne Chemin de la Madeleine 11000 CARCASSONNE	27/06/2023	100,00 %	5 181,00	CA	21 386 997,36		21 386 997,36	
Clinique Les Lauriers 147 rue Jean Giono 83370 FRÉJUS	27/06/2023	100,00 %	4 787,00	CA	21 326 184,78		21 326 184,78	
Clinique Cambrais 102 boulevard Faidherbe 59281 RUMILLY-EN-CAMBRESIS	27/06/2023	100,00 %	3 666,00	CA	15 722 504,22		15 722 504,22	
Clinique Valdegour 772 chemin de Valdegour 30900 NÎMES	27/06/2023	100,00 %	8 166,00	CA	16 879 510,01		16 879 510,01	
Total SCI LF HYDE PARK			**29 054,00**		**109 774 411,36**		**109 774 411,36**	



13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la SCPI LF Croissance & Territoires,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LF Croissance & Territoires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note « Informations sur les règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières 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 consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société 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 direction 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 2024

KPMG S.A.
Séverine Ernest
Associée

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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la SCPI LF Croissance & Territoires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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 les 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 des exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS ET CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 19 DES STATUTS EN VIGUEUR EN 2023

Commission de souscription

Votre société verse à la société de gestion La Française Real Estate Managers, une commission de souscription égale à 9 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que de l'exécution des programmes d'investissement.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé un montant de 11 972,70 euros pour l'exercice 2023.

Commission de gestion

Votre société verse à la société de gestion La Française Real Estate Managers, une commission de gestion égale à 8 % hors taxes des revenus de toute nature de la société, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2023, un montant de 619 074,25 euros.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Votre société verse une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers à la société de gestion La Française Real Estate Managers, calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession d'actifs immobiliers égale à :

- à 1,00 % hors taxes 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,
- à 1,00 % hors taxes 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 SCPI.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion dans le cadre de la commission de souscription.

A ce titre, votre société a comptabilisé une commission d'acquisition d'un montant de 185 833,00 euros et une commission de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 37 733,33 euros pour l'exercice 2023.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux réalisés

Votre société verse à la société de gestion La Française Real Estate Managers, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, calculée sur le montant des travaux effectués égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre sur l'exercice 2023.

Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de €.150 hors taxes, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit ;
- toute cession directe ;
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de €.150 hors taxes ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, la société de gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Aucune rémunération n'est supportée par votre société à ce titre.

AVEC LA SOCIÉTÉ LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS ET CONFORMÉMENT À L'AVENANT, SIGNÉ LE 7 NOVEMBRE 2022, D'ADHÉSION À LA CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES DU 31 JUILLET 2014

Votre société verse à la société de gestion La Française Real Estate Managers :

- Une rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes, honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles hors taxes et hors charges stipulées au bail selon quatre niveaux de loyers.

  Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.

  À ce titre, votre société a comptabilisé un montant de 9 595,00 euros pour l'exercice 2023.

- Une rémunération au titre de la mission de renouvellement de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations.

  Ces honoraires sont fixés à :
  - 7,50 % hors taxes du montant du loyer hors taxes et hors charges stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;
  - 7,50 % hors taxes du montant du différentiel pour les extensions de surface ;
  - un montant forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;
  - 10 à 15 % hors taxes du montant de la relocation.

  Sur ces bases, votre société a comptabilisé un montant de 25 319,21 euros pour l'exercice 2023.

- Une rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives.

  Celle-ci est fixée forfaitairement à 200 euros hors taxes par actif pour les études préalables, les travaux préparatoires et les diligences menées pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines.

  Pour le suivi et les vérifications périodiques, une rémunération forfaitaire de 200 euros hors taxes par actif et par contrôle est versée.

  Pour le Plan Bâtiment Durable, une rémunération est versée en fonction des prestations.

  À ce titre, votre société a comptabilisé un montant de 2 719,66 euros pour l'exercice 2023.

Paris La Défense, le 20 mai 2024

KPMG S.A.
Séverine Ernest
Associée



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

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

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

Mai 2024 - P10005 - Couverture : Immeuble Nouvelle Vague – © Photos : Philippe Ruault