Rapport annuel 2024

SCPI
LF CROISSANCE & TERRITOIRES



LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

LF CROISSANCE & TERRITOIRES

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 18 juin 2025









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

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

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

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

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 20

5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM 22

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

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

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 32

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

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 37

11/ COMPTES ANNUELS 44

12/ ANNEXE 47

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 54

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 59

15/ ANNEXE RTS SFDR 63

1/ CONJONCTURE

ÉCONOMIE

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

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

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

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

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

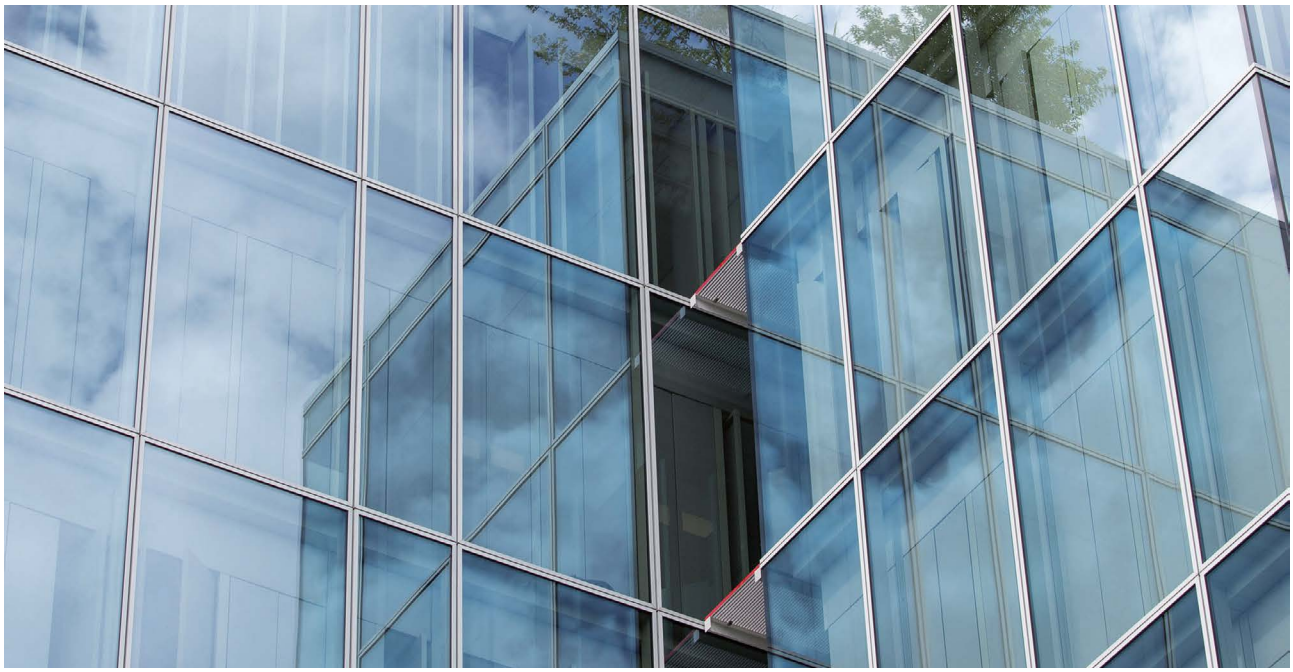
Il est aussi probable que nous assistions à une hausse des déficits budgétaires en raison des déséquilibres géopolitiques actuels, même si sur ce sujet il est difficile d'avoir beaucoup de certitudes.

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

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

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

Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France.



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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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



1/ CONJONCTURE

MARCHÉS LOCATIFS

BUREAU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

COMMERCE

En 2024, la baisse de l'inflation et les hausses de salaire ont soutenu les gains de pouvoir d'achat des consommateurs. Cependant, les incertitudes pèsent sur le moral des ménages limitant la hausse de leurs consommations. Les ventes au détail sont restées relativement stables en 2024. Certains secteurs tirent mieux leur épingle du jeu. L'alimentaire spécialisé et la beauté/bien-être affichent des progressions significatives, quand la restauration ou la culture/loisirs affichent des hausses plus modérées. À l'inverse, l'habillement et l'équipement de la maison sont en repli. En 2025, l'activité des commerces resterait contrainte par un pouvoir d'achat des ménages toujours entravé par leur forte épargne, et les évolutions structurelles des modes de consommation qui rendent obsolètes certains formats commerciaux.

Dans cet environnement incertain, la demande des enseignes continue à s'exprimer. Elle se concentre sur les meilleurs emplacements, au détriment des emplacements secondaires où la vacance augmente. La modernisation des enseignes et des réseaux reste un enjeu fort. Ces derniers devraient mettre l'accent sur la création d'une expérience client forte pour exprimer pleinement l'identité de la marque. Les enseignes devraient donc faire preuve d'une sélectivité accrue, qui pourrait provoquer des tensions sur l'offre prime.

Les taux de vacance des pieds d'immeuble sur les artères prime devraient continuer de se réduire, les enseignes en place s'efforçant de conserver leurs emplacements existants, accentuant ainsi le phénomène de raréfaction de l'offre sur les meilleurs emplacements. Sur les emplacements secondaires, la vacance progresserait, notamment en l'absence de locomotive pour dynamiser le flux.

Après une période de forte hausse sur les trois dernières années, la baisse de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) en 2025 devrait apporter plus de stabilité aux valeurs locatives, permettant aux locataires de se maintenir en place. Les loyers prime de marché pourraient connaître une légère progression, quand les loyers des emplacements secondaires devraient connaître des pressions baissières.

Le financement de la rénovation du parc existant du fait de l'évolution des attentes des consommateurs et du virage de la décarbonation est un enjeu majeur qui pourrait peser sur les loyers.

Source : CBRE ; Knight Franck, Cushman & Wakefield.



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 31/12/2024
67 324 983,60 euros

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

Indicateur Synthétique de Risque (SRI)[1]

1	2	**3**	4	5	6	7

Plus faible — Plus élevé

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

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

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

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

Directoire
Philippe DEPOUX, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Thierry GORTZOUNIAN
Antoine LE TREUT
Franck MEYER
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

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

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

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
Gérard BAUDIFFIER
Philippe Georges DESCHAMPS
François RINCHEVAL
AAAZ SCI
ACM VIE
BANQUE CIC OUEST
SCI FELINE

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

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

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BPCE Expertises immobilières
50 avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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

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 2024

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2024	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
6,25 %	-	4,9 M€

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

LF Croissance & Territoires est une SCPI Régions du groupe La Française, qui investit dans les principales métropoles régionales françaises : Bordeaux, Lille, Lyon, Montpellier, Marseille, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg et Toulouse. Elle vise à se constituer un portefeuille diversifié (principalement santé, éducation, commerces et bureaux) en investissant dans les bassins de consommation, de vie et de travail les plus dynamiques et en capitalisant sur l'évolution des usages et les tendances du marché.

2024 a donc été marquée par le changement de dénomination de la SCPI et son lancement commercial en septembre, qui ouvre de nouvelles opportunités à la SCPI et ses associés présents et futurs.

LF Croissance & Territoires a collecté 4,3 millions d'euros qui ont permis de traiter 17 159 parts en attente de retrait et d'assurer la fluidité du marché des parts. En effet, le **nombre de parts en attente de retrait est en baisse** au 31 décembre 2024 avec 3 588 parts représentant 0,8 % (vs 1,5 % au 31 décembre 2023) de la capitalisation de la SCPI qui s'élève à 110,7 millions d'euros.

En l'absence de collecte nette, LF Croissance & Territoires n'a réalisé aucun investissement en 2024 et a poursuivi son plan d'arbitrage **en cédant deux actifs pour 4,9 millions d'euros** : un commerce à Augny (57) et des bureaux à Issy-les-Moulineaux (92). Le produit de la cession de l'actif d'Issy-les-Moulineaux (92), au 3e trimestre, a permis de **rembourser en fin d'année une ligne de financement à court terme à taux variable**.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 2,8 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation progresse légèrement de 0,3 % par rapport à celle arrêtée à mi-année et baisse de 2,1 % par rapport à celle de fin 2023, sur une période qui enregistre des baisses de valeurs comprises entre -20 % et -40 %. **Cette résilience a permis à votre SCPI de ne pas modifier la valeur de la part.**

L'activité locative de la SCPI fait ressortir un solde commercial légèrement négatif de 2 700 m² entre les surfaces libérées, les surfaces relouées et le maintien en place des locataires en 2024. La baisse sensible des indicateurs immobiliers s'explique par le plein effet du départ au 31/12/2023 de l'enseigne Habitat du centre commercial à Rennes (35).

Grâce à une situation locative satisfaisante et aux deux arbitrages réalisés en 2024, l'atterrissage des comptes permet une **hausse de la distribution par rapport aux prévisions annoncées avec un acompte en augmentation au 4e trimestre** de 6,69 euros par part, dont 3,69 euros de plus-values. Le taux de distribution, en hausse sensible, atteint ainsi 6,25 % pour l'exercice 2024 et le niveau des réserves en fin d'année correspond à 7,1 mois de distribution.

En 2025, la SCPI poursuivra la rotation du patrimoine avec des cessions opportunistes et devra maintenir en place ses locataires en continuant à être à l'écoute de leurs besoins et en leur offrant des immeubles aux meilleurs standards. Notre objectif sera de confirmer le lancement commercial de la SCPI et de générer une collecte nette positive. Ces nouvelles ressources, couplées à un effet de levier disponible, permettront de capter des opportunités dans le cadre d'un plan d'investissement d'environ 40 millions d'euros. Elle devrait maintenir sa capacité distributive au niveau de 2024 soit un taux **de distribution cible 2025 de 6,15 – 6,35 %** en fonction des plus-values sur cessions réalisées, en complément de l'objectif de distribution lié au résultat de 5,40 - 5,60 %.

La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que l'acquisition des actifs Carrefour Market d'Albertville et de Blois, initialisée durant l'exercice 2024 et finalisée début 2025 a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face. Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par La Française REM a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	67 324 984,60 €
Nombre de parts	441 186
Capitalisation	110 737 686,00 €
Nombre d'associés	2 707

Prix de souscription par part au 1er janvier 2024	251,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2024	251,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2024	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2024	228,41 €

	2024 (en euros)	2023 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	11 844 674,83	11 730 394,12
dont loyers	6 609 942,27	7 098 951,69
Total des charges	7 124 960,85	5 835 302,11
Résultat	4 719 713,98	5 895 092,01
Distribution	6 887 914,34	6 256 017,48
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	97 959 394,86	96 818 274,58
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	103 059 686,34	104 258 719,24

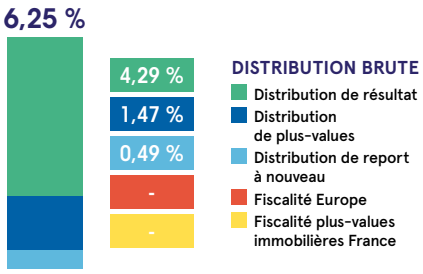
	Global 2024 (en euros)	Par part 2024 (en euros)
Autres informations		
Résultat	4 719 713,98	10,77(1)
Distribution	6 887 914,34	15,69(1)(2)

(1) Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.
(2) Dont 3,69 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	108 291 514,85	245,46
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	103 990 650,61	235,71

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2024(1) (A)	**15,69**
dont distribution de résultat	10,77
dont distribution de plus-values	3,69
dont distribution de report à nouveau	1,23
Fiscalité payée par le fonds (B)	**-**
Fiscalité Europe	-
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**15,69**



Taux de distribution	
Taux de distribution 2024(2) (C)	**6,25 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2023	233,02
Valeur de réalisation 2024	228,09
Variation valeur de réalisation (D)	**-2,12 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**4,13 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	2,69 %
10 ans	4,44 %
15 ans	7,34 %

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	103 059 686,34
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(5 100 291,48)
Valeur comptable	**97 959 394,86**
Valeur comptable ramenée à une part	**222,04**

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	103 990 650,61
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(3 359 393,83)
Valeur de réalisation	**100 631 256,78**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**228,09**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	100 631 256,78
Frais d'acquisition des immeubles	10 734 807,41
Commission de souscription	11 014 226,12
Valeur de reconstitution(1)	**122 380 290,31**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**277,39**

(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
50

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

SURFACE EN EXPLOITATION (HORS VEFA)
50 545 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
7 161 m²

[1] Détenus au 31/12/2024.

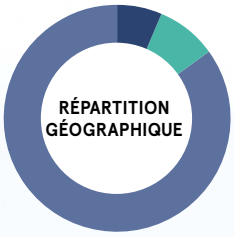
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2024



Bureaux
62,70 %

Commerces
32,65 %

Santé et éducation
4,65 %



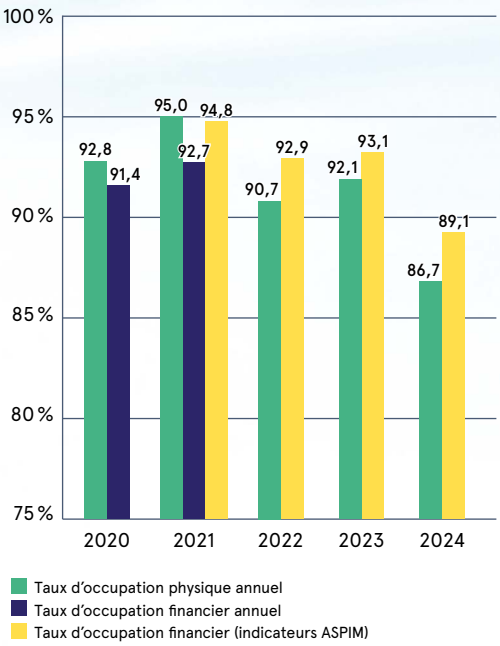
Paris
6,55 %

Île-de-France
7,08 %

Régions
86,37 %

TAUX D'OCCUPATION

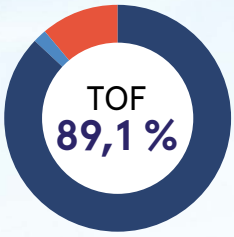
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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 2024



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
87,1 %

Locaux occupés sous franchise
2,0 %

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
10,9 %

CONCENTRATION LOCATIVE

291
baux

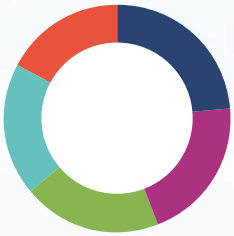
100 %
des loyers

Top 20
des locataires

50 %
des loyers

5
principaux locataires

20,6 %
des loyers



ABSIS CYBORG
4,9 %

ALTEN
4,2 %

AUCHAN RETAIL INTERNATIONAL
4,1 %

IGNA
3,9 %

DARTY GRAND OUEST
3,5 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
4 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Armor III - SAINT-HERBLAIN (44)	2,4
29 rue de la Ladrie - VILLENEUVE-D'ASQ (59)	2,9
Le Ponant 1 - SAINT-HERBLAIN (44)	4,4
Résidence Via Magistrale - STRASBOURG (67)	4,1
Les 3 Lions - SAINT-HERBLAIN (44)	0,4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES INVESTISSEMENTS

En l'absence de collecte nette, LF Croissance & Territoires n'a pas disposé de liquidités pour financer de nouvelles acquisitions en 2024.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2024

En 2024, LF Croissance & Territoires a réalisé un plan d'arbitrages de 2 actifs pour un montant total de près de 4,9 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (euros)[2]	Valeur d'expertise (euros)[2]	Prix de cession brut (euros)
30/09/24	141 rue de Verdun 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	33,33	562		31/12/94	1 007 633	1 633 333	4 750 000
03/10/24	12-13 rue du Bois d'Orly ZAC Dunil 57685 AUGNY	COM	100	172		31/12/94	167 042	140 000	171 000
Total général				**734**	**-**	**69 398**	**1 174 675**	**1 773 333**	**4 921 000**

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

GESTION LOCATIVE

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

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concerné (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) (%)	Date effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Location	Le Colisée 3-4-5-6 place Charles Hernu 69100 VILLEURBANNE	BUR	936	936	936 *100 %*	01/2024 01/2024 05/2024	269 m² ADSI bail : 3/6/9 ans 304 m² HOKEN bail : 3/6/9 ans 363 m² SOCOTEC GESTION : bail 3/6/9 ans
Renégociation	10 rue Émile Zola 45000 ORLÉANS	BUR	2 410	127	64 *50 %*	06/2024	SOPRA STERIA GROUP : nouveau bail 3/6/9 ans
Location	21-23 rue du Bec 76000 ROUEN	COM	222	222	222 *100 %*	04/2024	COZUMEL : bail 3/6/9 ans
Renouvellement	Parc de l'Angevinière - Bât. B 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	743	319	319 *100 %*	02/2024	SAM CONSUMER INTERNATIONAL FRANCE : avenant de renouvellement 3/6/9 ans
Renouvellement	Parc de l'Angevinière - Bât. E 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	1 000	233	233 *100 %*	10/2024	ANCV : avenant de renouvellement 3/6/9 ans
Extension	Parc d'Activités de l'Hippodrome 10 allée de Longchamp 54600 VILLERS-LÈS-NANCY	BUR	812	127	127 *100 %*	04/2024	CAISSE FÉDÉRALE CRÉDIT MUTUEL : avenant d'extension
Extension Maintien	7 allée Colette Duval ZI La Milletière 37000 TOURS	BUR	779	204	204 *100 %*	01/2024 03/2024	SOCOMEC : extension de 107 m² sur surface rendue par ERCC ISOLBA 41 : nouveau bail signé après l'effet du congé annoncé
Renégociation	Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	BUR	1 357	349	349 *100 %*	10/2024	HOLDING FINANCIERE BFC : maintien en place d'un an au titre d'un bail dérogatoire

[1] Quote-part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2024

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
21-23 rue du Bec 76000 HOUPPEVILLE	COM	222	211	211 *100 %*	01/2024	NATALYS : congé bailleur
Espace Saint-Christophe 3 avenue de Béguines 95800 CERGY	BUR	3 546	661	330 *50 %*	09/2024	APF FRANCE HANDICAP : congé
1 rue de Chazelles 75017 PARIS	BUR	210	210	105 *50 %*	06/2025	SOULIER AARPI : congé
Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	BUR	1 357	349	349 *100 %*	10/2024	HOLDING FINANCIERE BFC : congé. Maintien en place d'un an au titre d'un bail dérogatoire.
Le Kepler 1 rue Michael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	1 021	352	352 *100 %*	07/2024	COOPERATIVE D'HLM MAISON FAMILIALE LA : congé
7 allée Colette Duval ZI La Milletière 37000 TOURS	BUR	779	204	204 *100 %*	01/2024 03/2024	107 m² ERCC MAINTENANCE : congé 97 m² ISOLBA 41 : fin de bail, nouveau bail signé

[1] Quote-part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2024, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 7 161 m² (4 468 m² fin 2023) et se répartissent comme suit :

Paris	105 m²	1,5 %
Île-de-France	1 676 m²	23,4 %
Régions	5 380 m²	75,1 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2024 un loyer potentiel de 0,9 million d'euros par an.

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

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP[1] (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
Centre Commercial Colombia 40 place du Colombier 35000 RENNES	COM	1 726	1 726	1 726 *100 %*	Commercialisation en cours.
3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	BUR	1 326	1 067	1 067 *100 %*	Commercialisation en cours. Zone toujours en travaux.
Le Vega 5 rue de la Galmy 77000 CHESSY	BUR	679	534	534 *100 %*	Commercialisation active, nombreuses visites.
Le Ponant 1 3 place Magellan 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	3 151	944	944 *100%*	Commercialisation en cours. Surfaces vacantes nécessitant travaux. Locaux de bureaux à l'arbitrage.
3 rue Nationale 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	1 357	1 310	327 *24,93 %*	Actif à l'arbitrage.
1 rue de Chazelles 75017 PARIS	BUR	210	210	105 *50 %*	Locaux disponibles à la suite d'une liquidation judiciaire. En cours de commercialisation
Le Kepler 1 rue Michael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	2 145	497	497 *100 %*	Un prospect identifié pour une surface de 145 m²

[1] Quote-part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

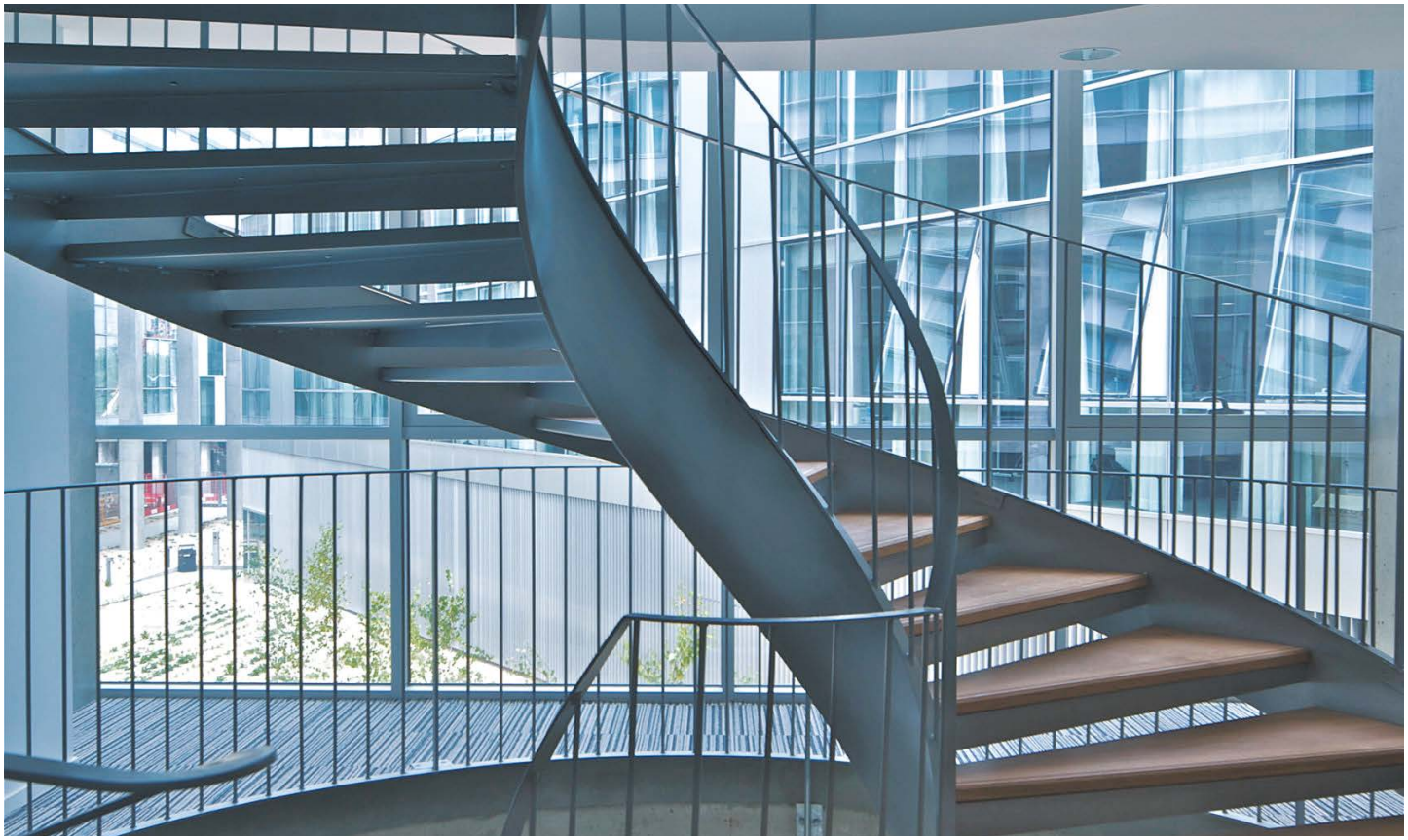
CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2025 au 30/06/2025) portent sur 2 609 m², soit 5,16 % de la surface en exploitation (50 556 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						
Parc scientifique de la Haute Borne 90 rue Horace 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	843	843	843 *100 %*	06/2025	AUCHAN RETAIL INTERNATIONAL : congé
L'Andrinople 24 rue Carl Hack 68100 MULHOUSE	BUR	982	721	721 *100 %*	01/2025	ALTEN Mulhouse : résiliation amiable pour maintien sur une surface réduite effet 01/2025 (491 m² avec indemnité de résiliation : 25 k€).
29 place Jourdan 87000 LIMOGES	BUR	500	500	500 *100 %*	06/2025	LCL : congé. Un contact en cours pour la reprise des surfaces.
Parc d'Activités de l'Hippodrome 10 allée de Longchamp 54600 VILLERS-LÈS-NANCY	BUR	812	285	285 *100 %*	05/2025	CAISSE FÉDÉRALE CRÉDIT MUTUEL : congé anticipé
Parc Innolin - Bât. M2 10 rue du Golf 33700 MÉRIGNAC	BUR	520	260	260 *100 %*	05/2025	SECURITAS DIRECT : congé. Négociation en cours pour reculer les effets du congé au 30/09/2025.

[1] Quote-part de la SCPI.



CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 46 673,51 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 246 411,81 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 199 738,30 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour créances douteuses s'établit à 797 221,47 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-contre reprennent :

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

2024	En euros
Travaux réalisés	711 903,46
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 740 897,65

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
3-4-5-6 place Charles Hernu	VILLEURBANNE	Remise en état, séparation des lots et création sanitaires	277 894,65
72 rue des Sureaux	SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS	Remplacement de la moquette,du faux plafond et remplacement des luminaires	91 156,14
15 boulevard Marcel Paul	SAINT-HERBLAIN	Participation financière du bailleur aux travaux	29 750,00
3 avenue de Béguines	CERGY	Travaux de remise en état du plateau bureaux	21 720,67
3 place Magellan	SAINT-HERBLAIN	Lancement des études	15 173,00

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	Remise en état, séparation des lots et création sanitaires	77 114,38
35 avenue de la Marne	MÉRIGNAC	Ravalement façade et remplacement menuiseries	21 324,89
1 rue Michael Faraday	SAINT-HERBLAIN	Remplacement menuiseries et étude de constructibilité	17 964,35
3 place Magellan	SAINT-HERBLAIN	Etude de faisabilité et diagnostic amiante	17 498,44
1 rue Michael Faraday	SAINT-HERBLAIN	Etude de faisabilité	11 082,31

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 menuiseries	124 800,00
35 avenue de la Marne	MÉRIGNAC	Ravalement Façade et remplacement menuiseries	53 002,50

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 2024 à 108 291 515 euros, dont 90 688 613 euros d'actifs détenus en direct et 17 602 902 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 2,8 % par rapport à l'exercice précédent.

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

Au 31 décembre 2024, LF Croissance & Territoires détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 50 545 m².

Répartition par nature de locaux



Bureaux
72,22 %
Commerces
24,90 %
Santé et éducation
2,87 %

Répartition géographique



Paris
1,56 %
Île-de-France
9,86 %
Régions
88,58 %

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

	Bureaux	Commerces	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	3 208 750,00	3 885 000,00		7 093 750,00	6,55 %
Île-de-France	5 349 862,50	2 316 899,72		7 666 762,22	7,08 %
Régions	59 335 000,00	29 160 833,19	5 035 169,44	93 531 002,63	86,37 %
Total en €	**67 893 612,50**	**35 362 732,91**	**5 035 169,44**	**108 291 514,85**	
Total en %	**62,70 %**	**32,66 %**	**4,65 %**		**100,00 %**
Total 2023 en €	**71 164 502,20**	**36 843 859,65**	**5 213 750,00**	**113 222 111,85**	
Total 2023 en %	**62,85 %**	**32,54 %**	**4,61 %**		**100,00 %**

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

PATRIMOINE 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	1 452,68	7 073,40
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	13 315 916,82	5 267 311,67	18 583 228,49
Valeurs estimées du patrimoine	12 567 732,91	5 035 169,44	17 602 902,35

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

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2024 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	32,92
Dettes et engagements	3,74 %	4,11
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 3,7 ans)	3,74 %	4,11
- dont emprunts court terme		
- dont opérations immobilières en VEFA		

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

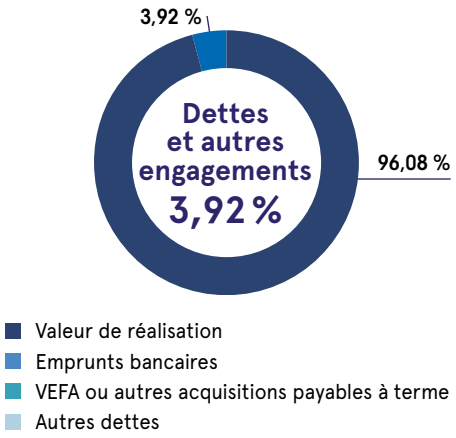
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 102 % de la valeur des actifs.

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

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

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2024 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



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

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	-	(4 107 522,74)	(4 107 522,74)

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 :

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.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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.

ÉVOLUTION DES OBJECTIFS DE GESTION EXTRA-FINANCIERS DE LA SCPI LF CROISSANCE & TERRITOIRES

Nous vous informons que la société de gestion a pris la décision en juillet 2024 de faire évoluer la démarche de gestion extra-financière de la SCPI LF Croissance & Territoires.

Ainsi, depuis cette date, la SCPI est désormais classée sous l'Article 8 du règlement Disclosure - SFDR. La note d'information de la SCPI a été mise à jour de cette modification.

Le Fonds prend en compte les principales incidences négatives définies par le règlement (UE) 2019/2088 et vise ainsi à intégrer les considérations environnementales dans la mise en oeuvre de sa stratégie d'investissement et dans la gestion de ses actifs.

Le principe consistant « à ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de huit membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2025.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder à l'élection de huit membres du conseil de surveillance au plus. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

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

PERSONNES PHYSIQUES

Éric BELLEC – 62 ans
Détenant : 83 parts
Demeurant à : Vern-sur-Seiche (35)
Profession / activité : Responsable du transport des produits de santé du CHU de Rennes
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Secrétaire sortant

François CLAMME – 50 ans
Détenant : 1 200 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Cadre au sein du groupe Crédit Mutuel
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Dominique CORBINEAU – 74 ans
Détenant : 1 544 parts
Demeurant à : Saint-Cyr-sur-Loire (37)
Profession / activité : Ancien dirigeant d'entreprise
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Président sortant

Michel MOSER – 69 ans
Détenant : 43 parts
Demeurant à : Wettolsheim (68)
Profession / activité : Ancien cadre du groupe Crédit Mutuel et dans un cabinet de courtage
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Maurice SIFFER – 70 ans
Détenant : 90 parts
Demeurant à : Fegersheim (67)
Profession / activité : Ancien cadre du groupe Crédit Mutuel, conseiller en gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 1

NOUVEAUX CANDIDATS

PERSONNES PHYSIQUES

Olivier BLICQ – 67 ans
Détenant : 40 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité : Investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 17

Maëlle BRIENS – 41 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Toulon (83)
Profession / activité : Professeure agrégée en Economie et Gestion Financière
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Philippe CABANIER – 53 ans
Détenant : 4 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : Directeur financier, investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 10

Carine CHADUC – 51 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Epernay (51)
Profession / activité : Expert-Comptable et formatrice indépendante
Nombre de mandats CS SCPI : 2

Nadine DESILLE – 59 ans
Détenant : 26 parts
Demeurant à : Châteaubourg (35)
Profession / activité : Ingénieur en informatique au sein du groupe AG2R La Mondiale
Nombre de mandats CS SCPI : Aucun

Aurélien ROL – 44 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Levallois-Perret (92)
Profession / activité : Juriste fiscaliste
Nombre de mandats CS SCPI : 10

Patrick WASSE – 61 ans
Détenant : 99 parts
Demeurant à : Migennes (89)
Profession / activité : Chargé des engagements dans une société de service, gérant de SCI et loueur en LMNP
Nombre de mandats CS SCPI : 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

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

Risque de marché immobilier
Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : **risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire…), d'absence de rendement ou de perte de valeur.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

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

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

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

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

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

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

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

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.
La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel s'est élevé à :

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

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

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

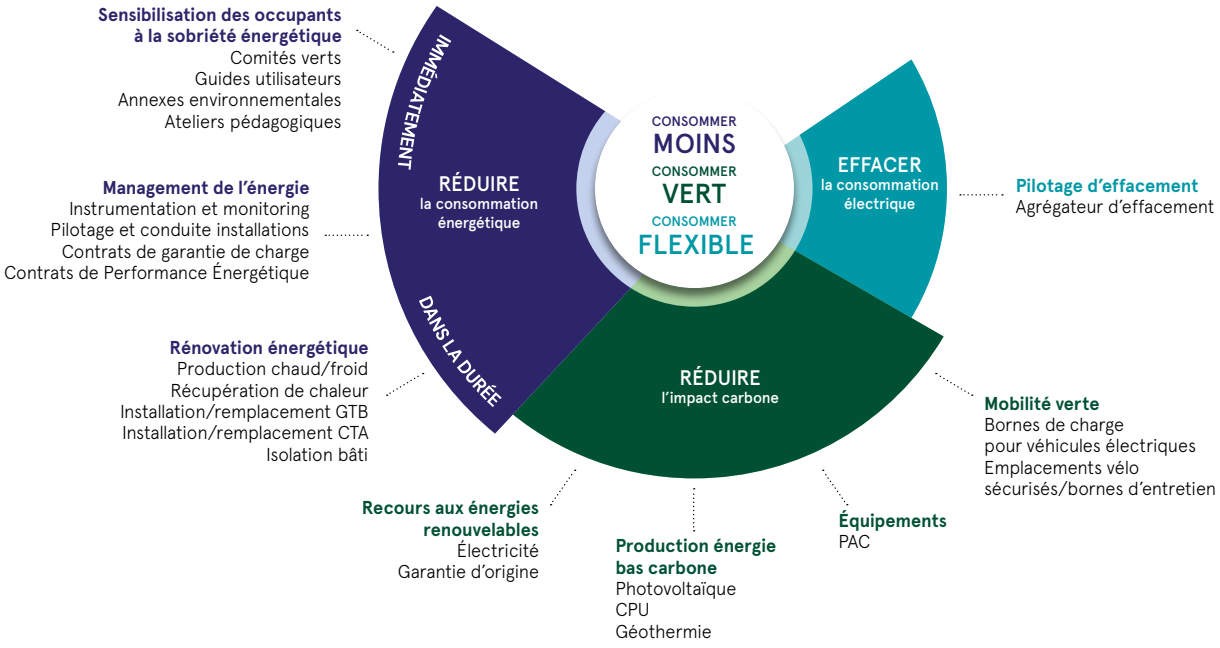
[1] https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

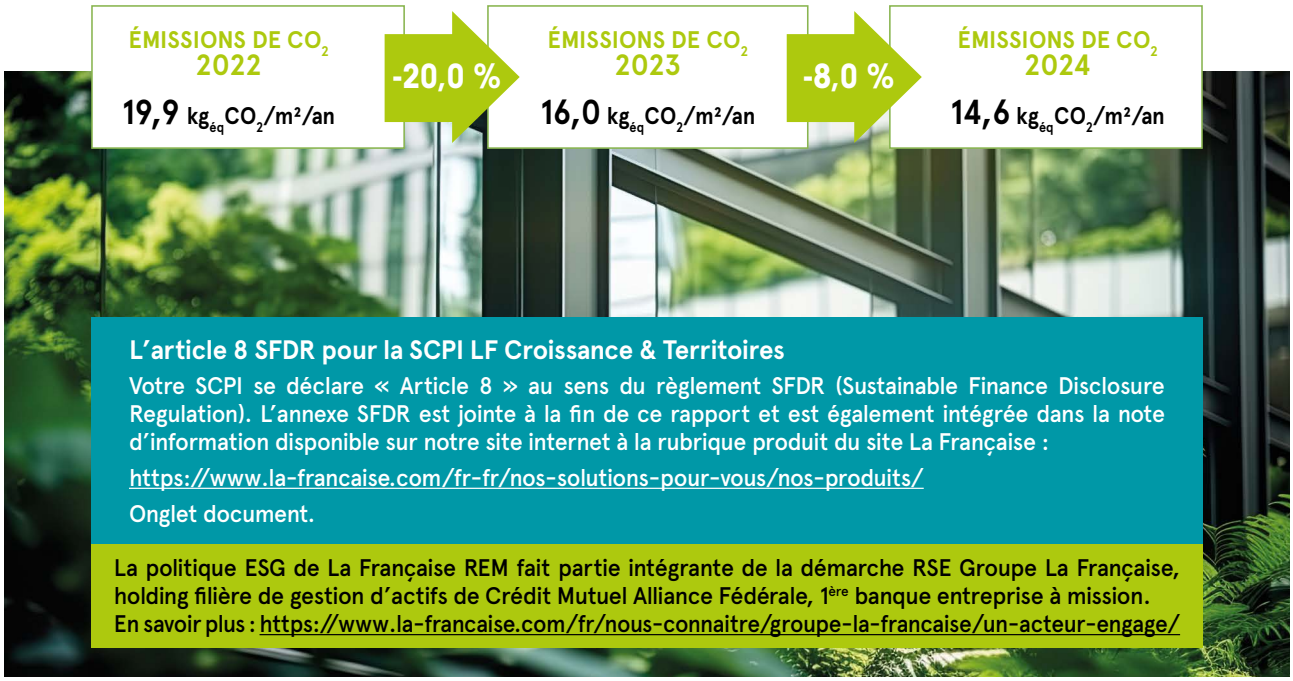
BILAN 2024 : L'ESG par la preuve

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

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



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



L'article 8 SFDR pour la SCPI LF Croissance & Territoires

Votre SCPI se déclare « Article 8 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française :

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

Onglet document.

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

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

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

Focus sur les comités verts

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

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

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

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

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



LE VOLUTO – 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 Montrouge

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

LE PRISME – 125 avenue de Paris 92020 Châtillon

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



Focus sur un meilleur management de l'énergie

Des capteurs connectés pour une régulation en temps réel

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

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

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

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

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre[2]
2020	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
2024	67 324 983,60		441 186	2 707	387 621,81	251,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	260,80	249,40	250,48	251,00	251,00
Dividende versé au titre de l'année (euros)[1]	12,00	12,00	12,18	14,18	15,69
- dont distribution de report à nouveau (en %)					
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)			*16,26 %*	*13,12 %*	*7,84 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,81 %	4,78 %	4,93 %		23,52 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)			0,20	0,06	
Taux de distribution (en %)[3]		4,65 %	4,93 %	5,67 %	6,25 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	6,04	6,93	9,46	10,50	9,28

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Ancienne méthode correspondant à :
(i) 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 au 1er janvier de l'année N pour 2023 et 2024.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2024 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	17 159	3,88 %
Parts cédées de gré à gré	40	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	6 158	1,39%

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre
Parts en attente de retrait au 31/12	3 588	0,81 %

LF Croissance & Territoires a collecté 4,3 millions d'euros qui ont permis de traiter 17 159 parts en attente de retrait et d'assurer la fluidité du marché des parts. En effet, le nombre de parts en attente de retrait est en baisse au 31 décembre 2024 avec 3 588 parts représentant 0,8 % (vs 1,5 % fin 2023) de la capitalisation de la SCPI qui s'élève à 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)
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
2024	17 159	3,88 %	1 mois	3 588	4 380,49

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

	2020		2021		2022		2023		2024	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	16,11	87,64	15,93	99,74	16,09	99,35	17,69	99,45	16,28	98,99
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire							0,01	0,03	0,06	0,35
Produits divers	2,27	12,36	0,04	0,26	0,11	0,65	0,09	0,52	0,11	0,66
Total des revenus	**18,38**	**100,00**	**15,97**	**100,00**	**16,19**	**100,00**	**17,79**	**100,00**	**16,45**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	2,64	14,35	1,43	8,95	1,38	8,55	1,40	7,89	1,40	8,53
Autres frais de gestion[1]	0,20	1,11	0,35	2,21	0,41	2,50	0,49	2,76	0,92	5,58
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,50	2,72	0,35	2,20	0,26	1,58	0,35	1,98	0,48	2,95
Charges immobilières non récupérées			0,62	3,87	0,98	6,02	1,38	7,75	2,53	15,39
Sous total - charges externes	**3,34**	**18,18**	**2,75**	**17,23**	**3,02**	**18,66**	**3,63**	**20,38**	**5,34**	**32,45**
Amortissements nets										
- patrimoine	0,58	3,16	0,55	3,45	0,49	3,04	0,23	1,31	0,23	1,43
- autres (charges à étaler)							0,22	1,23	0,26	1,60
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,88	4,79	0,04	0,23	0,13	0,83	(0,53)	(2,98)	(0,76)	(4,64)
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,41	2,23	0,48	3,03	(0,19)	(1,14)	0,88	4,96	0,61	3,69
Sous total - charges internes	**1,87**	**10,18**	**1,07**	**6,71**	**0,44**	**2,73**	**0,80**	**4,51**	**0,34**	**2,08**
Total des charges	**5,21**	**28,36**	**3,82**	**23,94**	**3,46**	**21,39**	**4,43**	**24,89**	**5,68**	**34,53**
Résultat	**13,17**	**71,64**	**12,15**	**76,06**	**12,73**	**78,61**	**13,36**	**75,11**	**10,77**	**65,47**
Variation du report à nouveau	1,17	6,36	0,15	0,94	0,55	3,40	1,04	5,85	1,23	7,49
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	12,00	65,28	12,00	75,12	12,18	75,22	14,18	79,71	15,69[3]	95,40
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	12,00	65,28	12,00	75,12	12,18	75,22	13,83	77,74	15,69	95,40

[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 3,69 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2023[1]	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	96 686 464,96		96 686 464,96
Cessions d'immeubles	7 578 986,63	1 136 378,66	8 715 365,29
Plus et moins-values sur cessions	12 435,63	1 684 944,30	1 697 379,93
Amortissements des frais d'acquisition et des immobilisations locatives	1 568 779,21	102 832,45	1 671 611,66
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(4 515 150,72)	(3 600,00)	(4 518 750,72)
Frais d'acquisition	(2 217 606,67)		(2 217 606,67)
Achats d'immeubles	(95 132 041,66)		(95 132 041,66)
Achats de parts de sociétés immobilières	(14 047 080,34)	(35 901,66)	(14 082 982,00)
Divers agencements	(2 638 888,92)	53 551,10	(2 585 337,82)
Sommes restant à investir	**(12 704 101,88)**	**2 884 653,75**	**(9 765 897,03)**

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

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI LF Europimmo sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, des revenus de certains FIA (OPPCI ou fonds d'investissement étranger équivalent) dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France.

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

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû. Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2024 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2025 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	7 253 750
Autres charges déductibles	2 110 399
Intérêts d'emprunts	248 314
Revenu net	4 895 037
Soit par part en pleine jouissance	11,17

Revenu financier	En euros
Revenu	343 111,47
Soit par part en pleine jouissance	0,78
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,55

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC[1]	8 311 398
Réintégration	16 718
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(4 032 641)
Résultat fiscal	4 295 476

[1] Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS[1]	8 311 398
Réintégration	16 718
Déduction	(4 032 641)
Résultat fiscal	4 295 476

[1] Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2025 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
227,65	227,65

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		(146 888,51)						(146 888,51)[1]
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**(146 888,51)**						**(146 888,51)**
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		**(143 633,50)**					**730 500,00**	**586 866,50**

[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 réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

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

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Recettes immobilières quittancées	**6 631 173,18**	**1 152 895,54**	**7 784 068,72**
Loyers	6 609 942,27	1 152 895,54	7 762 837,81
Produits annexes	21 230,91		21 230,91
Charges locatives non quittancées	**(680 523,42)**	**(9 683,16)**	**(690 206,58)**
Charges sur locaux vacants	(504 863,97)	43,74	(504 820,23)
Charges non récupérables	(175 659,45)	(9 726,90)	(185 386,35)
Charges liées à l'activité immobilière	**(791 377,05)**	**(3 573,49)**	**(794 950,54)**
Charges de travaux	(358 340,58)	(4 545,17)	(362 885,75)
Contentieux	(199 738,30)	971,68	(198 766,62)
Autres charges immobilières	(233 298,17)		(233 298,17)
Résultat immobilier	**5 159 272,71**	**1 139 638,89**	**6 298 911,60**
Rémunération de la société de gestion	(615 137,89)	(97 369,76)	(712 507,65)
Honoraires des commissaires aux comptes	(27 000,00)	(8 906,95)	(35 906,95)
Honoraires des experts immobiliers	(67 161,00)	(4 930,89)	(72 091,89)
Honoraires divers	(35 262,79)	(21 513,69)	(56 776,48)
Informations aux associés et informations légales	(27 940,11)	(512,54)	(28 452,65)
Frais de conseils et d'assemblées	(32 954,14)	(1 887,62)	(34 841,76)
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(966,35)		(966,35)
Autres charges d'exploitation	(13 201,85)	(18 616,89)	(31 818,74)
Résultat d'exploitation	**(819 624,13)**	**(153 738,34)**	**(973 362,47)**
Intérêts des emprunts	(158 216,65)	(375 802,32)	(534 018,97)
Charges financières	(39 622,35)	(3 893,65)	(43 516,00)
Produits financiers	25 216,77	13 711,12	38 927,89
Résultat financier	**(172 622,23)**	**(365 984,85)**	**(538 607,08)**
Charges exceptionnelles	(70,75)	(3 704,82)	(3 775,57)
Produits exceptionnels	26 159,09	4 784,14	30 943,23
Résultat exceptionnel	**26 088,34**	**1 079,33**	**27 167,67**
Total	**4 193 114,69**	**620 995,03**	**4 814 109,72**

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

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

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

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

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

En conséquence, les articles 23 « Expert immobilier », 26 « Etablissement des comptes sociaux » et 27 « Valeurs de la société » des statuts de la société seraient rédigés comme suit :

« ARTICLE 23 : EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion et publiées à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.

L'expert est nommé pour une durée de cinq ans par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Assemblée Générale puis par l'Autorité des marchés financiers. »

« ARTICLE 26 : ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription.

La Société de Gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, telles que définies par la loi.

~~En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.~~

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires. »

« ARTICLE 27 : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

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

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

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

En conséquence, la politique de recours au financement bancaire figurant dans la note d'information serait rédigée comme suit :

« 4.2 Politique de recours au financement bancaire

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

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

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

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

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

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

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX MODALITÉS DE RETRAIT

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

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

En conséquence, le point « Modalités de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article 7 « Variabilité du capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 7 : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

(...)

Retrait

Modalités de retrait

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

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

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

Les parts remboursées seront annulées.

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

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

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

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

PRÉCISION APPORTÉE À LA COMMISSION DE GESTION

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

En conséquence, le paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article 19 « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 19 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3. Commission de gestion

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

- *9 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *9 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

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

PRÉCISION APPORTÉE AUX DISTRIBUTIONS DE RÉSERVES DE PLUS-VALUES

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

En conséquence, l'article 28 « Affectation et répartition des résultats » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 28 : AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

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

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

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

SUPPRESSION DE LA LIMITE D'AGE IMPOSÉE AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Actuellement, il est prévu que le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration en tout état de cause une fois atteint l'âge de 75 ans révolus et ce y compris en cours de mandat.

Afin d'aligner les statuts de la SCPI avec ceux des SCPI gérées par la société de gestion, nous vous proposons de supprimer cette limite d'âge.

En conséquence, le point 1.1 du paragraphe 1 « Nomination – Révocation » de l'article 20 « Conseil de Surveillance » des statuts la société serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 20 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination – Révocation

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 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. »

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

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

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

En conséquence, les paragraphes 5 « Délibérations - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article 24 « Assemblées Générales » seraient rédigés comme suit :

« ARTICLE 24 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibérations - Quorum

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

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

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

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

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

6. Consultation écrite

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

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

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

MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Nous vous précisons que cette modification sera applicable à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

En conséquence, le point 1.1. du paragraphe 1 « Nomination – Révocation » de l'article 20 « Conseil de Surveillance » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 20 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination – Révocation

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.*

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

Les membres du conseil de surveillance ont droit à une indemnisation qui est fixée par l'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. »

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

La société de gestion

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 5 mars, 26 août, 3 octobre et 19 décembre 2024.

Le conseil s'est réuni le 3 mars 2025 afin, notamment, d'examiner les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024, 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

La collecte de la SCPI LF Croissance & Territoires s'est élevée à 4 306 909 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des retraits d'associés sortants.

Au 31 décembre 2024, 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 3 588 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 2 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 734 m², pour un montant global de 4 921 000 euros HD.

Au niveau locatif, dans un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 89,1 % et 86,7 % sur l'exercice 2024.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2024, à 103 990 650,61 euros, dont 90 688 612,50 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 13 302 038,11 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 277,39 euros contre 276,81 euros en 2023.

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 3 mars 2025. Ceux-ci n'appellent pas d'observation particulière de la part du conseil.

L'exercice social clos au 31 décembre 2024 de la SCPI se solde par un résultat net comptable de 4 719 713,98 euros, soit 10,77 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2024 s'est élevée à 15,69 euros par part en jouissance, dont un prélèvement sur le report à nouveau de 1,23 euro par part et une distribution de réserves de plus-values de 3,69 euros par part, soit un taux de distribution brut de fiscalité de 6,25 %. Le report à nouveau après affectation du résultat s'élève à 9,28 euros par part.

INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il vous est proposé d'augmenter le montant de l'enveloppe maximale d'indemnisation annuelle du conseil de surveillance d'un montant de 11 550 euros à 12 705 euros pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants.

Nous vous invitons à approuver la résolution qui vous est présentée dans le rapport annuel.

INDEMNISATION COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la participation des membres de votre conseil aux commissions de travail ainsi qu'aux réunions convoquées à titre exceptionnel, nous vous proposons la mise en place d'une enveloppe maximale d'indemnisation annuelle complémentaire à celle allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2025 et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, se répartissant comme suit :

- 2 100 euros à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance ;
- 2 000 euros à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Nous vous précisons que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 22 juin 2023 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail. En l'absence de réunions exceptionnelles et/ou de commissions de travail sur l'exercice, cette enveloppe ne sera pas utilisée et sera réintégrée dans les comptes de la SCPI.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose de :

- supprimer le pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- maintenir l'autorisation donnée à la société de gestion, au nom de la SCPI, d'assumer des dettes ou de procéder à des acquisitions payables à terme, et de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence aux 25 % maximum d'endettement bancaire ;
- simplifier le processus des demandes de retrait en permettant également de les envoyer par courrier électronique ;
- préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI ;
- préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata ;
- supprimer la limite d'âge imposée aux membres du conseil de surveillance ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur ;
- modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2025 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous rappelons qu'en application de l'article 20 des statuts, l'assemblée générale ordinaire de la SCPI aura à pourvoir 8 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 13e résolution proposée à vos votes.

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

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

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

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

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

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Dominique CORBINEAU, Président

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2024 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 67 324 983,60 euros et un bénéfice net de 4 719 713,98 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 4 719 713,98 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 4 634 524,71 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 9 354 238,69 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 5 259 938 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 4 094 300,69 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024

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

- valeur comptable : 97 959 394,86 euros, soit 222,04 euros par part,
- valeur de réalisation : 100 631 256,78 euros, soit 228,09 euros par part,
- valeur de reconstitution : 122 380 290,31 euros, soit 277,39 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de doter le fonds de remboursement – Pouvoir à la société de gestion d'utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement

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

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social ;
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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

- en cas de plafonnement du nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement, les associés disposeront alors d'un délai de soixante jours, pour notifier à la société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;
- lorsque l'ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
- en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé, dans les délais impartis, au courrier adressé par la société de gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement, son ordre de retrait sera maintenu dans l'ordre chronologique du registre des retraits.

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

· autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation de la prime d'émission au solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;

· et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à hauteur de 1 627 976,34 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 2025.

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

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation du conseil de surveillance

L'assemblée générale fixe à douze mille sept cent cinq euros (12 705 €) le montant de l'enveloppe maximale de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

ONZIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation complémentaire du conseil de surveillance

L'assemblée générale fixe le montant d'une enveloppe maximale d'indemnisation annuelle complémentaire à celle allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2025 et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, à :

- deux mille cent euros (2 100 euros) à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance ;
- deux mille euros (2 000 euros) à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Il est précisé que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 22 juin 2023 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail. En l'absence de réunions exceptionnelles et/ou de commissions de travail sur l'exercice, cette enveloppe ne sera pas utilisée et sera réintégrée dans les comptes de la SCPI.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte le renouvellement de la société BPCE Expertises immobilières, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

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

- Monsieur Éric BELLEC
- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Dominique CORBINEAU
- Monsieur François CLAMME
- Monsieur Michel MOSER
- Monsieur Daniel MULLER
- Monsieur Philippe QUINTALLET
- Monsieur Maurice SIFFER

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 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027, les huit 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		
Éric BELLEC		
François CLAMME		
Dominique CORBINEAU		
Michel MOSER		
Maurice SIFFER		
Nouveaux candidats		
Personnes physiques		
Olivier BLICQ		
Maëlle BRIENS		
Philippe CABANIER		
Carine CHADUC		
Nadine DESILLE		
Aurélien ROL		
Patrick WASSE		

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Suppression du pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale – Modification corrélative des articles 23, 26 et 27 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant et après avoir pris connaissance de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier qui dispose que les valeurs de la SCPI sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, décide en conséquence :

- de supprimer :
  - le pouvoir donné au conseil de surveillance de modifier les valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice ;
  - l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale, ;
- de modifier par conséquent les articles 23 « Expert immobilier », 26 « Etablissement des comptes sociaux » et 27 « Valeurs de la société » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 23 : EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.

L'expert est nommé pour une durée de cinq ans par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Assemblée Générale puis par l'Autorité des marchés financiers. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 23 : EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion et publiées à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.

L'expert est nommé pour une durée de cinq ans par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Assemblée Générale puis par l'Autorité des marchés financiers. »

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 26 : ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription.

La Société de Gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, telles que définies par la loi.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 26 : ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription.

La Société de Gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, telles que définies par la loi.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires. »

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 27 : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

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

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 27 : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification de la politique de recours au financement bancaire - Modification corrélative du paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la note d'information

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin de maintenir à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et ce jusqu'à décision contraire de l'assemblée générale ordinaire et de supprimer la référence aux 25 % maximum d'endettement bancaire, et de modifier corrélativement le paragraphe 4.2 « Politique de recours au financement bancaire » du point 4 « Objectif et politique d'investissement de la SCPI » situé dans la partie « Introduction » de la note d'information de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« 4.2 Politique de recours au financement bancaire

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« 4.2 Politique de recours au financement bancaire

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

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

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

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

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

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux modalités de retrait et modification corrélative du point « Modalités de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article 7 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives aux modalités de retrait et de modifier par conséquent le point « Modalités de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article 7 des statuts « Variabilité du capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital » de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 7 : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

(...)

Retrait

Modalités de retrait

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

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

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

Les parts remboursées seront annulées.

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 7 : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

(...)

Retrait

Modalités de retrait

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

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

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

Les parts remboursées seront annulées.

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

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée à la commission de gestion et modification corrélative du paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article 19 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article 19 « Rémunération de la Société de Gestion » de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 19 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3. Commission de gestion

Il est dû à la Société de Gestion, une commission égale à 9 % HT maximum du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. »

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 19 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3. Commission de gestion

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

- *9 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *9 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée aux distributions de réserves de plus-values et modification corrélative de l'article 28 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata et de modifier par conséquent l'article 28 « Affectation et répartition des résultats » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 28 : AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 28 : AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

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

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

Suppression de la limite d'âge imposée au conseil de surveillance – Modification corrélative du point 1.1 du paragraphe 1 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 de supprimer la limite d'âge imposée aux membres du conseil de surveillance et de modifier par conséquent point 1.1 du paragraphe 1 « Nomination – Révocation » de l'article 20 « Conseil de Surveillance » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 20 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination – Révocation

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 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. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 20 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination – Révocation

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.

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.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélative des paragraphes 5 « Délibérations – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article 24 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent conformément aux lois et règlementations en vigueur et de modifier corrélativement les paragraphes 5 « Délibérations - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article 24 « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 24 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibérations - Quorum

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Consultation écrite

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 24 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibérations - Quorum

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

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

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

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

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

6. Consultation écrite

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du point 1.1 du paragraphe 1/ « Nomination – Révocation » 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, conformément aux lois et règlementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et douze membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 et de modifier corrélativement le point 1.1. du paragraphe 1 « Nomination – Révocation » de l'article 20 « Conseil de Surveillance » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

ARTICLE 20 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination – Révocation

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 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. »

NOUVELLE RÉDACTION

ARTICLE 20 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination – Révocation

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.*

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

Les membres du conseil de surveillance ont droit à une indemnisation qui est fixée par l'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.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**88 976 704,34**	**90 688 612,50**	**90 211 638,90**	**94 964 502,20**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	88 976 704,34	90 688 612,50	89 923 638,90	94 964 502,20
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(2 712 506,66)**	(971 609,01)	**(2 982 436,85)**	**(905 297,01)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(1 740 897,65)		(2 077 139,84)	
Provisions pour risques et charges	(971 609,01)	(971 609,01)	(905 297,01)	(905 297,01)
Titres financiers contrôlés	**14 082 982,00**	**13 302 038,11**	**14 047 080,34**	**13 201 846,12**
Immobilisations financières contrôlées	14 082 982,00	13 302 038,11	14 047 080,34	13 201 846,12
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**100 347 179,68**	**103 019 041,60**	**101 276 282,39**	**107 261 051,31**
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	**32 928,21**	**32 928,21**	**27 096,77**	**27 096,77**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	32 928,21	32 928,21	27 096,77	27 096,77
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**5 647 536,51**	**5 647 536,51**	**5 358 768,78**	**5 358 768,78**
Locataires et comptes rattachés	1 827 099,37	1 827 099,37	2 268 884,09	2 268 884,09
Provisions pour dépréciation des créances	(797 221,47)	(797 221,47)	(597 483,17)	(597 483,17)
Autres créances	4 617 658,61	4 617 658,61	3 687 367,86	3 687 367,86
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**1 516 113,02**	**1 516 113,02**	**1 312 148,97**	**1 312 148,97**
Valeurs mobilières de placement			166 444,00	166 444,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 516 113,02	1 516 113,02	1 145 704,97	1 145 704,97
Total III (Actifs d'exploitation)	**7 196 577,74**	**7 196 577,74**	**6 698 014,52**	**6 698 014,52**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(10 149 172,15)**	**(10 149 172,15)**	**(11 847 067,84)**	**(11 847 067,84)**
Dettes financières	(1 609 421,51)	(1 609 421,51)	(4 789 123,51)	(4 789 123,51)
Dettes d'exploitation	(1 970 550,46)	(1 970 550,46)	(1 691 553,07)	(1 691 553,07)
Dettes diverses	(6 569 200,18)	(6 569 200,18)	(5 366 391,26)	(5 366 391,26)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(10 149 172,15)**	**(10 149 172,15)**	**(11 847 067,84)**	**(11 847 067,84)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	3 741,98	3 741,98		
Produits constatés d'avance			(3 021,71)	(3 021,71)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	561 067,61	561 067,61	694 067,22	694 067,22
Total V (Comptes de régularisation)	**564 809,59**	**564 809,59**	**691 045,51**	**691 045,51**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**97 959 394,86**		**96 818 274,58**	
Valeur estimée du patrimoine		**100 631 256,78**		**102 803 043,50**

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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital	**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	**24 846 330,64**		**(3 600,00)**	**24 842 730,64**
Prime d'émission	22 429 161,01			22 429 161,01
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(4 515 150,72)		(3 600,00)	(4 518 750,72)
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	**12 435,63**		**1 684 944,30**	**1 697 379,93**
Réserves				
Report à nouveau	**4 174 844,22**	**459 680,49**		**4 634 524,71**
Résultat de l'exercice	**459 680,49**	**(459 680,49)**	**(540 224,02)**	**(540 224,02)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	5 895 092,01	(5 895 092,01)	4 719 713,98	4 719 713,98
Acomptes sur distribution	(5 326 500,80)	5 326 500,80	(5 185 779,66)	(5 185 779,66)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(108 910,72)	108 910,72	(74 158,34)	(74 158,34)
Total général	**96 818 274,58**		**1 141 120,28**	**97 959 394,86**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Loyers	6 609 942,27	7 098 951,69
Charges facturées	2 100 548,84	2 467 687,67
Produits des participations contrôlées	526 599,29	707 025,61
Produits annexes	21 230,91	30 972,31
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**9 258 321,31**	**10 304 637,28**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 100 548,84	2 467 687,67
Travaux de gros entretiens	195 537,50	38 474,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	212 452,67	173 923,60
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 606 199,65	801 432,56
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 070 334,09	719 280,95
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**5 185 072,75**	**4 200 798,78**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**4 073 248,56**	**6 103 838,50**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	1 940 569,84	1 035 354,00
Transfert de charges d'exploitation	547 734,31	366 072,41
Reprises de provisions pour créances douteuses	46 673,51	12 513,81
Reprises de provisions pour autres créances		
Total I : Produits d'exploitation	**2 534 977,66**	**1 413 940,22**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	615 137,89	619 074,25
Charges d'exploitation de la société	129 423,79	86 035,25
Diverses charges d'exploitation	466 284,26	254 404,21
Dotations aux amortissements d'exploitation	218 408,60	199 253,51
Dotations aux provisions d'exploitation	66 312,00	73 490,68
Dépréciations des créances douteuses	246 411,81	328 008,48
Total II : Charges d'exploitation	**1 741 978,35**	**1 560 266,38**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**792 999,31**	**(146 326,16)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	25 216,77	2 237,27
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**25 216,77**	**2 237,27**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	158 246,52	4 710,12
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	39 592,48	67 916,19
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**197 839,00**	**72 626,31**
Résultat financier C = (I - II)	**(172 622,23)**	**(70 389,04)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	26 159,09	9 579,35
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**26 159,09**	**9 579,35**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	70,75	1 610,64
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**70,75**	**1 610,64**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**26 088,34**	**7 968,71**
Résultat net (A+B+C+D)	**4 719 713,98**	**5 895 092,01**

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la BPCE Expertise Immobilières en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2025. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 30 juin 2024, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2024 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 2024 des immeubles locatifs : 108 291 514,85 euros.

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

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 3o du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2o du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier :
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier et ;
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2024, la provision pour gros entretien s'élève à 1 740 897,65 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.

MODIFICATION DU TRAITEMENT COMPTABLE DES FRAIS D'ACQUISITION

La SCPI LF Croissance et Territoire prévoit d'adopter une nouvelle approche pour la comptabilisation de ses frais d'acquisition.

Jusqu'à présent, ces frais étaient immobilisés et amortis sur plusieurs années. À partir de 2025, ils seront directement prélevés sur la prime d'émission.

Si cette méthode avait été appliquée en 2024, les capitaux propres auraient atteint **97 310 577,44 €**, contre **97 959 394,86 €** avec l'ancienne approche, soit une diminution de **648 817,46 €**.

En revanche, l'impact sur le résultat aurait été positif, avec une hausse de **102 832,45 €** :

- **Ancienne méthode : 4 719 713,98 €**
- **Nouvelle méthode : 4 822 546,43 €**

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	71 254 220,55	67 893 612,50	72 045 052,90	71 164 502,20
Commerces	17 722 483,79	22 795 000,00	17 878 586,00	23 800 000,00
Total	**88 976 704,34**	**90 688 612,50**	**89 923 638,90**	**94 964 502,20**
Immobilisations en cours				
Bureaux			288 000,00	
Total			**288 000,00**	
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**14 082 982,00**	**13 302 038,11**	**14 047 080,34**	**13 201 846,12**
Total général	**103 059 686,34**	**103 990 650,61**	**104 258 719,24**	**108 166 348,32**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers		
Immobilisations locatives au 31/12/2023		**90 211 638,90**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023		**89 923 638,90**
Acquisitions		**288 000,00**
STRASBOURG – 3 rue de la Coopérative	288 000,00	
Cessions		**(1 136 378,66)**
ISSY-LES-MOULINEAUX – 141 rue de Verdun	(969 336,23)	
AUGNY – 12-13 rue du Bois d'Orly	(167 042,43)	
Acquisitions de travaux immobilisés		**(9 457,40)**
Renouvellements de climatisations existantes		**278 763,63**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(278 763,63)**
Agencements, aménagements, installations		**34 607,06**
Nouveaux agencements	435 694,46	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	237 240,66	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(638 328,06)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**23 220,59**
Dotations de l'exercice	(121 584,49)	
Reprises de l'exercice	144 805,08	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2024		**88 976 704,34**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2023		**288 000,00**
Acquisitions de VEFA		
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(288 000,00)**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2024		**0,00**
Immobilisations locatives au 31/12/2024		**88 976 704,34**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2023		**14 047 080,34**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023		**14 047 080,34**
Acquisitions		**35 901,66**
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	186 078,54	
LF HYDE PARK	(150 176.88)	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024		**14 082 982,00**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2024		**14 082 982,00**

Actifs d'exploitation		
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023		**27 096,77**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023		**27 096,77**
Fonds de roulement versés aux syndics	6 263,07	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(431,63)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024		**32 928,21**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024		**32 928,21**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF HYDE PARK	70 141	63 026 938,37	56 999 153,79	14 028 200,00	(1 477 503,12)	5,0 %	3 527 823,12
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	89 840	137 276 494,91	139 361 612,50	91 174 410,09	(5 910 799,49)	7,5 %	10 555 158,88
Total							**14 082 982,00**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros)	Compte à compte 2024[1] (euros)	Dotation 2024 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	1 403 260,75	(41 972,63)	18 752,04	1 380 040,16

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2024 (euros)	Compte à compte 2024 (euros)	Dotation 2024 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations	2 217 606,67	102 832,45		(102 832,45)	2 217 606,67
Frais d'émission d'emprunts	45 249,76			(30 167,16)	15 082,60
Total	**2 262 856,43**	**102 832,45**		**(132 999,61)**	**2 232 689,27**

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2023 (euros)	Dotation 2024 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2024 (euros)
Pour gros entretiens	2 077 139,84	1 606 199,65	1 940 569,84	1 872,00	1 740 897,65
Pour risques et charges	905 297,01	66 312,00			971 609,01
Pour créances douteuses	597 483,17	246 411,81	46 673,51		797 221,47
Total	**3 579 920,02**	**1 918 923,46**	**1 987 243,35**	**1 872,00**	**3 509 728,13**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2023	5 895 092,01
Report à nouveau 2023	4 174 844,22
Total distribuable	10 069 936,23
Distribution 2023	**5 435 411,52**
Reconstitution du report à nouveau[1]	
Report à nouveau après affectation du résultat	4 634 524,71

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	151 278,73
Locataires et comptes rattachés	108 669,51
Autres dettes d'exploitation	1 871 221,19
Intérêts courus à payer	9 444,44
Total	**2 140 613,87**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	281 047,89
Autres créances d'exploitation	1 899 288,60
Intérêts courus à recevoir	(0,53)
Total	**2 180 335,96**

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

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	335 213,82
Locataires : factures à établir	281 047,89
Locataires : créances douteuses	1 210 837,66
Total	**1 827 099,37**

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	344 224,16
LF HYDE PARK	182 375,13
Total	**526 599,29**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	12 598,16

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	158 246,52
Autres charges financières	39 592,48
Total	**197 839,00**

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des valeurs mobilières de placement	20 073,35
Revenus des autres créances	5 143,42
Total	**25 216,77**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	70,75
Total	**70,75**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co-gérants SCI	12 000,00
Divers produits exceptionnels	14 157,06
Rompus	2,03
Total	**26 159,09**

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.	11 670,00
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.	19 510,39
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 de 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	2 436,90

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du coût global TTC des travaux.	9 519,96
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	61 512,50
Commission d'acquisition	• 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).	
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	9 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	615 137,89
Commission de souscription	9 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	387 621,81

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	360 336,47
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	-
Nantissements de parts sociales	-
Hypothèques	-

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
Rue Emile Zola - 45000 ORLÉANS	Bureaux	20/12/2024	1 680 000,00

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	1 215 173,09
Entretien et réparations	37 005,75
Primes d'assurances	26 222,32
Taxes bureaux	25 468,71
Taxes foncières	571 068,91
Taxes ordures ménagères	125 765,33
Honoraires de gestion	99 844,73
Total	**2 100 548,84**

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	605 898,31
Commissions de gestion par transparence (filiales)	9 239,58
Commissions de gestion HT	**615 137,89**
Commissions de gestion soumises à TVA	**615 137,89**
Commissions de gestion exonérées de TVA	
Total	**615 137,89**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	518 382,56
Assurances	5 066,47
Frais d'actes et contentieux	66 108,15
Taxes bureaux	8 345,65
Taxes foncières	108 355,15
Taxes ordures ménagères	23 170,59
Autres taxes	17 203,00
Honoraires de commercialisation et renégociation	131 872,65
Honoraire d'arbitrage	156 512,50
Honoraires divers	2 436,90
Honoraires de gestion	32 880,47
Total	**1 070 334,09**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	12 598,16
Commission de souscription	387 621,81
Commission d'acquisition	3 600,00
Information des associés (Bulletins trimestriels, rapports annuels, fiscalité ...)	19 513,23
Publications et annonces légales	8 426,88
Déplacements, missions, réceptions	20 355,98
Frais bancaires	13 201,85
Cotisation AMF	966,35
Total	**466 284,26**

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux								
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 %	1 196	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 %	1 272	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 %	1 000	CA	862 625,45	42 909,88	905 535,33	905 535,33
Parc de l'Angevinière - Bât. B 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	04/03/2002	100,00 %	743	CA	579 306,27	26 245,25	605 551,52	609 056,30
Le Kepler 1 rue Michael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	05/08/2005	100,00 %	1 021	CA	1 245 000,00	234 879,85	1 479 879,85	1 253 579,44
1 rue Michael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	31/12/1994	100,00 %	710	CA	790 000,00	12 380,62	802 380,62	805 447,17
Le Ponant 1 3 place Magellan 44800 SAINT-HERBLAIN	06/08/2014	100,00 %	3 151	CA	2 852 968,64	20 942,11	2 873 910,75	3 085 268,68
Les 3 Lions 1 avenue des Lions 44800 SAINT-HERBLAIN	19/06/2015	100,00 %	1 423	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 %	2 229	CA	5 375 057,40		5 375 057,40	5 382 922,45
10 rue Émile Zola 45000 ORLÉANS	30/12/1987	50,00 %	1 205	CA	1 308 469,91	130 013,38	1 438 483,29	1 464 999,28
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
Polygone Park - Bât. D 72 rue des Sureaux 59262 SAINGHIN-EN-MELANTOIS	06/08/2015	100,00 %	1 357	CA	2 800 000,00	91 106,33	2 891 106,33	2 842 647,99

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
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	423 486,00
29 rue de la Ladrie 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	17/10/2018	100,00 %	2 107	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	2 450 024,48
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 %	1 442	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 %	1 326	CA	3 164 380,00		3 452 380,00	3 164 380,00
2 rue du Verdon 67100 STRASBOURG	31/12/1996	100,00 %	371	CA	516 392,66	2 830,91	519 223,57	519 813,92
Parc Tertiaire Valparc Bât. Emeraude - 12 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	31/12/1995	100,00 %	904	CA	1 147 727,75	12 704,12	1 160 431,87	1 162 994,45
L'Andrinople 24 rue Carl Hack 68100 MULHOUSE	03/04/2019	100,00 %	982	CA	2 325 000,00	9 753,42	2 334 753,42	2 341 420,09
Le Colisée 3-4-5-6 place Charles Hernu 69100 VILLEURBANNE	31/12/1992	100,00 %	936	CA	1 790 132,03	339 003,73	2 129 135,76	1 989 968,05
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
33 rue Pergolèse 75116 PARIS	03/07/1991	55,00 %	77	CA	511 466,45		511 466,45	511 466,45
Le Vega 5 rue de la Galmy 77700 CHESSY	21/09/2017	100,00 %	679	CA	2 060 000,00	18 577,00	2 078 577,00	2 183 577,00
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 %		CA				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 %	1 773	CA	1 486 863,19	23 205,87	1 510 069,06	1 510 733,01
Total bureaux			**36 506**		**69 279 201,53**	**1 687 019,02**	**71 254 220,55**	**72 045 052,90**
Commerces								
5-7 rue Kéréon 29000 QUIMPER	25/01/2019	100,00 %	245	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	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	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 %	395	CA	1 600 000,00		1 600 000,00	1 600 000,00

13/ 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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
12-13 rue du Bois d'Orly 57685 AUGNY	31/12/1994	100,00 %		CA				167 042,46
86 rue du Molinel 59000 LILLE	27/12/2012	100,00 %	575	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	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	CA	1 150 000,00		1 150 000,00	1 150 000,00
82 boulevard Raspail 75006 PARIS	18/04/1989	50,00 %	70	CA	365 877,64		365 877,64	365 877,64
150 avenue Parmentier 75011 PARIS	18/11/2013	100,00 %	308	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	CA	632 663,42		632 663,42	632 663,42
21-23 rue du Bec 76000 HOUPPEVILLE	21/12/1997	100,00 %	222	CA	152 449,02	10 940,25	163 389,27	152 449,02
29 place Jourdan 87000 LIMOGES	15/09/2011	100,00 %	500	CA	1 925 000,00		1 925 000,00	1 925 000,00
Total commerces			**6 966**		**17 706 565,21**	**15 918,58**	**17 722 483,79**	**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
Total immobilisation en cours					**288 000,00**			**288 000,00**
Total général			**43 472**		**87 273 766,74**	**1 702 937,60**	**88 976 704,34**	**90 211 638,90**

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
FRESH INVEST REAL ESTATE	7,50 %
LF HYDE PARK	5,00 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces								
Grand Frais 70 allée de Szentendre 13300 SALON-DE-PROVENCE	16/12/2022	100,00 %	2 006	CA	6 014 591,59		6 014 591,59	6 272 895,00
Grand Frais 571-661 route du Forez - 07430 DAVEZIEUX	16/12/2022	100,00 %	2 202	CA	4 027 697,40		4 027 697,40	4 079 008,95
Grand Frais 46 bis Route Nationale 6 - 89000 PERRIGNY	16/12/2022	100,00 %	1 957	CA	2 878 489,25		2 878 489,25	2 839 922,73
Grand Frais Lieudit Charmelot et Bequerot 90160 BESSONCOURT	16/12/2022	100,00 %	1 821	CA	3 267 667,20		3 267 667,20	3 316 046,59
Grand Frais 172-201 rue des Sources 25480 ÉCOLE-VALENTIN	16/12/2022	100,00 %	1 867	CA	3 553 184,75		3 553 184,75	3 774 139,90
Grand Frais 420-422-424 rue Jean Joseph Lenoir 62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE	16/12/2022	100,00 %	2 022	CA	3 026 977,66		3 026 977,66	3 153 367,64
Grand Frais 21 B route de la Charité 18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY	16/12/2022	100,00 %	1 948	CA	2 985 820,43		2 985 820,43	3 261 934,44
Grand Frais 49-57 avenue Pierre Mendès France 14120 MONDEVILLE	16/12/2022	100,00 %	2 072	CA	3 798 594,50		3 798 594,50	3 719 451,24
Grand Frais Lieu dit le Sila Bas - 81100 CASTRES	16/12/2022	100,00 %	1 927	CA	2 422 497,04		2 422 497,04	2 424 209,52
Grand Frais 359 route de Montmirail 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE	16/12/2022	100,00 %	1 730	CA	3 697 353,99		3 697 353,99	3 758 087,74
Grand Frais 5001 F boulevard de Hochstadt 28600 LUISANT	16/12/2022	100,00 %	1 884	CA	3 615 024,60		3 615 024,60	3 773 702,06
Grand Frais 154 route de Montluçon 36330 LE-POINÇONNET	16/12/2022	100,00 %	1 947	CA	2 889 832,25		2 889 832,25	2 790 403,87
Grand Frais 25 rue de la Rochelle - 63370 LEMPDES	16/12/2022	100,00 %	1 974	CA	2 544 011,01		2 544 011,01	2 602 736,43
Grand Frais 848 avenue des Narcisse 83310 COGOLIN	16/12/2022	100,00 %	1 900	CA	11 816 729,34		11 816 729,34	12 118 655,26
Grand Frais 32 et 36 route de Colmar - 67600 SÉLESTAT	16/12/2022	100,00 %	1 858	CA	3 250 082,38		3 250 082,38	3 331 556,91
Grand Frais 24 B et 26 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	16/12/2022	100,00 %	2 055	CA	3 956 811,03		3 956 811,03	4 243 311,24
Grand Frais 6 - 8 route de Cannes Ecluse 77130 VARENNES-SUR-SEINE	16/12/2022	100,00 %	1 939	CA	4 774 042,96		4 774 042,96	4 881 180,34
Grand Frais 669 avenue Ambroise Croizat 38921 CROLLES	16/12/2022	100,00 %	1 854	CA	4 936 461,30		4 936 461,30	5 064 155,68
Grand Frais 1002 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	16/12/2022	100,00 %	1 994	CA	3 727 946,83		3 727 946,83	3 953 873,06
Grand Frais 79-106-107 chemin du Plessis Saint-Père 91160 SAULX-LES-CHARTREUX	16/12/2022	100,00 %	1 590	CA	4 854 996,26		4 854 996,26	4 967 363,21
Grand Frais 11 avenue Volta - 12-14 avenue Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/12/2022	100,00 %	2 308	CA	15 676 327,53		15 676 327,53	16 357 305,28
Grand Frais 118, avenue des Martyrs 03410 PRÉMILHAT	16/12/2022	100,00 %	1 940	CA	2 653 244,88		2 653 244,88	2 760 145,05

13/ 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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
Grand Frais 9000 rue henri Bouquillard 58000 NEVERS	16/12/2022	100,00 %	1 985	CA	3 288 294,05		3 288 294,05	3 275 956,76
Grand Frais Lieu-dit Coudoulet - 84100 ORANGE	16/12/2022	100,00 %	2 055	CA	4 266 861,44		4 266 861,44	3 726 391,06
Grand Frais Les Chabrats - route de Riberac 24650 CHANCELADE	16/12/2022	100,00 %	2 029	CA	2 670 129,15		2 670 129,15	2 873 658,82
Grand Frais 1935 avenue de l'Espagne 66000 PERPIGNAN	16/12/2022	100,00 %	2 118	CA	1 794 005,78		1 794 005,78	1 708 732,17
Grand Frais 15 bis rue de la Rigoudière 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	16/12/2022	100,00 %	1 952	CA	4 466 577,67		4 466 577,67	4 744 013,49
Grand Frais 11, avenue Jean Mermoz 42160 ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON	16/12/2022	100,00 %	1 966	CA	3 474 499,89		3 474 499,89	3 184 563,44
Grand Frais 2 bis rue des Wagon 89100 SAINT-DENIS-LÈS-SENS	16/12/2022	100,00 %	1 593	CA	2 971 954,95		2 971 954,95	3 091 293,39
Grand Frais 79 route de Chevreux - 02200 SOISSONS	16/12/2022	100,00 %	2 303	CA	2 803 128,08		2 803 128,08	2 983 809,29
Grand Frais 1-7 rue de l'Artisanat 67640 FEGERSHEIM	16/12/2022	100,00 %	1 723	CA	5 140 220,11		5 140 220,11	4 901 830,66
Grand Frais 6 rue Amédée de Foras 74200 THONON-LES-BAINS	16/12/2022	100,00 %	2 002	CA	2 883 767,97		2 883 767,97	3 058 758,88
Grand Frais Avenue Robespierre - lieu-dit Le Clos 83130 LA-GARDE	16/12/2022	100,00 %	1 944	CA	4 831 676,90		4 831 676,90	4 888 215,43
Grand Frais 295 route d'Espagne - 31100 TOULOUSE	16/12/2022	100,00 %	2 033	CA	4 019 793,50		4 019 793,50	3 968 834,57
Grand Frais 2 Chaussée Marcelin Berthelot 59200 TOURCOING	16/12/2022	100,00 %	2 067	CA	4 284 267,10		4 284 267,10	4 446 253,61
Grand Frais 85 avenue Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	16/12/2022	100,00%	1 897	CA	4 976 377,84		4 976 377,84	5 299 417,46
Grand Frais Lieu-dit Laye 26320 SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE	16/12/2022	100,00 %	1 911	CA	3 798 574,43		3 798 574,43	3 598 769,81
Grand Frais 78-82 allée des Ailes - 03200 VICHY	16/12/2022	100,00 %	1 911,00	CA	3 071 488,96		3 071 488,96	3 223 376,44
Total OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE			**74 574**		**159 110 002,00**		**159 110 002,00**	**162 417 327,42**
Santé et éducation								
Supervaltech Rue Arnaud de Villeneuve 66240 SAINT-ESTÈVE	27/06/2023	100,00 %	7 254	CA	32 180 518,16		32 180 518,16	34 459 214,99
Clinique Carcassonne Chemin de la Madeleine 11000 CARCASSONNE	27/06/2023	100,00 %	5 181	CA	19 904 780,00		19 904 780,00	21 386 997,36
Clinique Les Lauriers 147 rue Jean Giono 83370 FRÉJUS	27/06/2023	100,00 %	4 787	CA	21 262 117,55		21 262 117,55	21 326 184,78
Clinique Cambrais 102 boulevard Faidherbe 59281 RUMILLY-EN-CAMBRESIS	27/06/2023	100,00 %	3 666	CA	14 350 448,99		14 350 448,99	15 722 504,22
Clinique Valdegour 772 chemin de Valdegour 30900 NÎMES	27/06/2023	100,00 %	8 166	CA	17 084 346,84		17 084 346,84	16 879 510,01
Total SCI LF HYDE PARK			**29 054**		**104 782 211,54**		**104 782 211,54**	**109 774 411,36**

14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LF Croissance & Territoires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans 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.

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 26 mai 2025

KPMG S.A.
Séverine Ernest
Associée

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

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 AU CHAPITRE III DES STATUTS EN VIGUEUR

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 387 621,81 euros pour l'exercice 2024.

Commission de gestion

Votre société verse à la société de gestion La Française Real Estate Managers, une commission de gestion égale à 9 % hors taxes maximum du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par votre société.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2024, un montant de 615 137,89 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 1,25 % 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 1,25 % 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 n'a pas comptabilisé de commission d'acquisition et a comptabilisé une commission de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 61 512,50 euros pour l'exercice 2024.

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.

A ce titre, votre société a comptabilisé un montant de 9 519,96 euros pour l'exercice 2024.

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

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Commission de cession de parts

Un droit fixe forfaitaire de 150 euros 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 euros 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.

  A ce titre, votre société a comptabilisé un montant de 11 670 euros pour l'exercice 2024.

- 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 19 510,39 euros pour l'exercice 2024.

- 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.

  A ce titre, votre société a comptabilisé un montant de 2 436,90 euros pour l'exercice 2024.

Paris La Défense, le 26 mai 2025

KPMG S.A.
Séverine Ernest
Associée

15/ ANNEXE RTS SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

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

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : N/A ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A	☐ Il **promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 0% d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☐ ayant un objectif social ☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

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

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Le Fonds promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » en prenant en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers en phase de sélection et de gestion de son portefeuille immobilier.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit ont été atteintes.

ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques »

Un actif qui promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » qui vise à lutter contre les changements climatiques et leur répercussion, est un actif pour lequel le Fonds a collecté ou estimé les données de consommations d'énergie, (ii) les émissions de gaz à effet de serre, et (iii) les données relatives au tri et traitement des déchets.

Les indicateurs de durabilité pour mesurer la promotion des caractéristiques environnementales du Fonds sont :

- la part du Fonds dont les consommations d'énergie liées à l'exploitation d'actifs immobiliers (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives) sont collectées ou estimées
- la part du Fonds dont les émissions de gaz à effet de serre sont calculées, et
- la part du Fonds dont la solution retenue pour le tri et traitement des déchets d'exploitation a été collectée

Au 31 décembre 2024, les consommations d'énergie de 100% des actifs immobiliers du Fonds avaient été collectées. Sur l'exercice 2024 (janvier à décembre), la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties

communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 287 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique, mesurée sur la même période, en énergie finale s'établissait à 130 $kwh_{EF}/m^2/an$[1].

Au 31 décembre 2024, les émissions de gaz à effet de serre de 100% des actifs immobiliers du Fonds avaient été calculées sur la base des consommations d'énergie collectées. Sur l'exercice 2024 (janvier à décembre), la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, est de 10,6 $kgeqCO2/m^2/an$.

Au 31 décembre 2024, la solution retenue pour le tri et le traitement des déchets avait été analysée pour 100% des actifs immobiliers du Fonds.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

Le Fonds n'avait pas analysé ces indicateurs de durabilité lors de la période de référence précédente.

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

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Le Fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le Fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

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

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

- les changements climatiques
- les déchets

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

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

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement durable.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

[1] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire, retenu par le Fonds pour l'électricité, est de 2,3

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

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

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

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

Au 31 décembre 2024, la part du Fonds exposé aux énergies fossiles via des actifs immobiliers est de 0%.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) ceux dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C pour les actifs livrés avant le 31/12/2020 ou (ii) ceux dont le calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) est équivalent ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur pour les actifs construits après le 31/12/2020.

En 2024, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 81,8%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2024, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 287 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 130 $kwh_{EF}/m^2/an$.

Emissions de gaz à effet de serre

En 2024, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 10,6 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

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

En 2024, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024- 31/12/2024

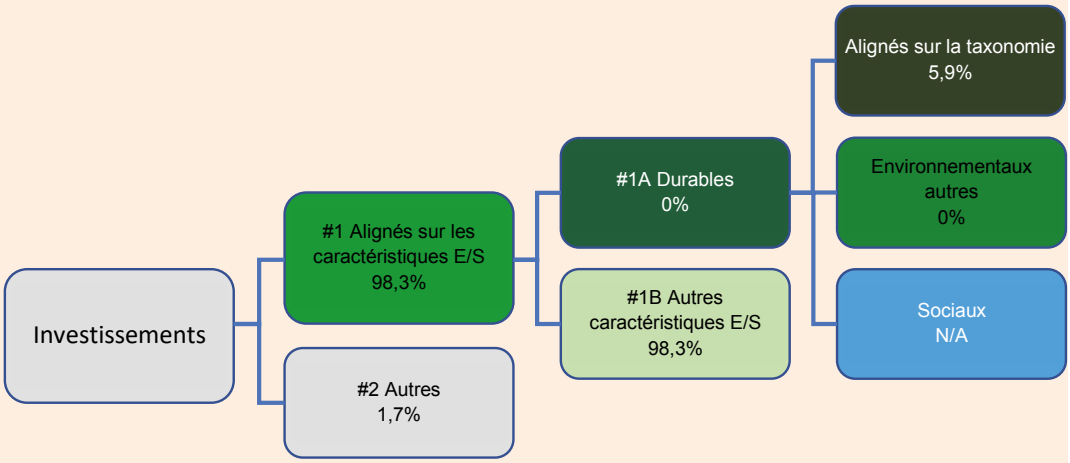
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
29 rue de la Ladrie (Villeneuve-d'Ascq)	Bureau	4,9%	France
Le Ponant (Saint-Herblain)	Bureau	4,5%	France
Armor III (Saint-Herblain)	Bureau	4,4%	France
Via Magistrale (Strasbourg)	Bureau	4,2%	France
Colombia (Rennes)	Commerce	3,5%	France
Rue du Gros Horloge (Rouen)	Commerce	2,7%	France
Les 3 Lions (Saint-Herblain)	Bureau	2,6%	France
3 rue de la Coopérative (Strasbourg)	Bureau	2,5%	France
270 avenue de Colmar (Strasbourg)	Commerce	2,5%	France
150 avenue Parmentier (Paris)	Commerce	2,4%	France

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

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

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales sur 100% de ses actifs immobiliers, ce qui correspond à 98,3% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.
La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

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

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

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

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

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

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

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2023.

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

Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie.

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

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de 5,9%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 2,2%.

Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.
L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de 3,5%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 3,2%.

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 22,5%.

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l'indicateur Opex est de 9,2%.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[2]?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

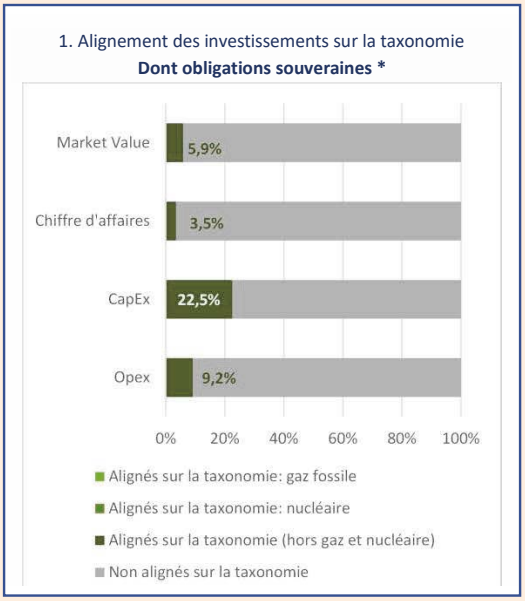
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

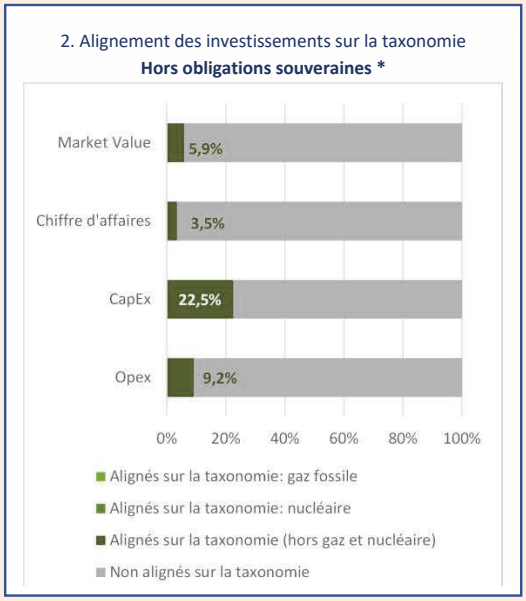
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

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

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

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





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

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

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

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

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie n'a pas été calculé lors de la période de référence précédente.

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

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnement non aligné sur la taxonomie de l'UE ?

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables.

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

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables.

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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Le Fonds procède à un audit ESG avant toute acquisition, en phase de Due Diligence. Cet audit permet d'analyser les caractéristiques de durabilité des actifs et d'estimer les coûts nécessaires à l'amélioration de ces caractéristiques durables. Si l'opportunité d'acquisition concerne un projet neuf, le Fonds analyse les caractéristiques durables de l'actif au regard de sa charte de construction durable qui définit des standards minimums en matière environnemental, social et de gouvernance. Tout écart entre les standards de la charte et les spécifications des projets à l'étude doivent être justifiés et signalés au comité d'investissement. Dans ce cadre, en phase d'investissement, le Fonds organise des échanges avec les promoteurs autour de l'amélioration des caractéristiques durables du projet. Ces échanges lui permettent de respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales poursuivies par le Fonds.

En phase de gestion, le Fonds mobilise ses property managers et ses mainteneurs autour des bonnes pratiques de durabilité et sensibilise ses locataires à l'importance de mettre en place des politiques ambitieuses en matière de réduction des consommations d'énergie. Par ailleurs, le Fonds sensibilise ses locataires à l'importance de favoriser les sources d'énergie décarbonées et les encourage à souscrire des contrats d'approvisionnement en électricité de source renouvelable.

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

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

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

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marche large ?
Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues?
Non applicable.

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

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marche large ?
Non applicable.

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

La Française Real Estate Managers

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

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

Mai 2025 - PI0006 - Couverture : Immeuble Nouvelle Vague – © Photos : Philippe Ruault