# Rapport annuel 2024

## SCPI
## LF RÉNOVIMMO



LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

# LF RÉNOVIMMO

## SCPI DE DÉFICIT FONCIER À CAPITAL FIXE

### Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 10 juin 2025













1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 12

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 14

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 18

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 20

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 22

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 24

10/ COMPTES ANNUELS 28

11/ ANNEXE 31

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 36

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 38


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 vos 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

## CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

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 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 6 derniers mois est de 2,1% annualisé, soit extrêmement proche de la cible de la BCE. Selon nous, ce mouvement devrait par ailleurs 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 d'optimisme graduel 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 certitude.

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.

Tout cela nous rend globalement baissier sur les taux longs allemands et français à l'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.

## IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Après une période d'ajustements provoqués par la hausse des taux longs, le marché résidentiel a fait preuve d'un nouvel élan en 2024. Cet élan devrait perdurer en 2025.

En 2024, le taux des crédits immobiliers a constamment reculé, passant de 4,20 % fin 2023 à 3,32 % en décembre 2024. Cette baisse a permis à la production de crédits de s'améliorer, grâce au redressement des intentions d'achat immobilier des ménages rassurés par le ralentissement de l'inflation et une offre bancaire plus dynamique. Elle s'appuie sur les quatre baisses des taux de refinancement actées par la Banque Centrale Européenne en 2024.

Après deux années de chute brutale, le volume de transactions de logements anciens semble avoir atteint son point bas avec 792 000 transactions cumulées sur 12 mois au quatrième trimestre 2024, en progression de 2 % sur un trimestre, et en baisse de 4 % sur un an. Ces indicateurs pointent vers une reprise de l'activité qui devrait toutefois être graduelle ; les incertitudes économiques et politiques actuelles n'étant pas de nature à inciter les ménages à investir dans l'achat d'un bien immobilier. Signe de la fragilité ambiante, la confiance des ménages français se détériore. 2025 devrait donc voir les marchés résidentiels confirmer leur atterrissage plutôt qu'afficher une reprise dynamique.

Après six trimestres de baisse, l'évolution des prix des logements anciens est repassée en territoire positif sur un trimestre, au quatrième trimestre 2024. Sur un an, les prix continuent à baisser mais à un rythme moins soutenu. L'évolution n'est toutefois pas homogène sur l'ensemble du territoire. Si Paris ou Lyon affichent des baisses de près de 4 % sur un an, Biarritz affiche une hausse de 2 % sur la même période. En 2025, le mouvement de lente remontée des prix pourrait perdurer. La persistance d'une demande confrontée, partout sur le territoire, à une pénurie de l'offre renforcée par l'insuffisance de la construction devrait soutenir l'inversion de la courbe des prix.

Les coûts de construction élevés et les difficultés financières des entreprises du secteur combinés à la traditionnelle paralysie en période pré-électorale rendent peu probable une reprise de la production d'offres neuves à court terme, asséchant les volumes de ventes des particuliers et des investisseurs institutionnels. En 2024, 3,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier résidentiel en bloc, un volume en baisse de 10 % sur un an.

L'un des enjeux majeurs de l'immobilier ancien devrait concerner la rénovation énergétique des logements puisque depuis janvier 2025, les logements classés G sont considérés comme indécents et interdits à la location. Les logements avec une mauvaise performance énergétique se vendent avec une décote de 10 à 20 % par rapport aux autres biens, créant des opportunités pour les acquéreurs prêts à entreprendre des travaux de rénovation.

Le marché locatif bénéficie d'un afflux de demandes lié aux difficultés des ménages à accéder à la propriété, ce qui a pour conséquence de tirer les loyers à la hausse. Le fort ralentissement de la production d'offre neuve constaté depuis plus de deux ans ne devrait pas permettre d'infléchir cette tendance en 2025.

*Source : CBRE, Observatoire Crédit Logement CSA, SDES.*

### CRÉDITS IMMOBILIERS

| | Décembre 2024 | Décembre 2023 |
|---|---|---|
| Taux moyens | 3,32 % | 4,24 % |
| Durée des prêts | 252 mois | 245 mois |

Source : Observatoire Crédit Logement CSA.

### VOLUME DE VENTES CUMULÉES SUR 12 MOIS

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Logements anciens | 792 000 | 869 000 |
| Logements neufs | 67 900 | 70 500 |

Source : INSEE, SDES, ECLN.

### CROISSANCE DES PRIX SUR UN AN

| | 4e trimestre 2024 | 4e trimestre 2023 |
|---|---|---|
| Logements anciens | -2,10 % | -4,00 % |
| Logements neufs | +0,30 % | +0,20 % |

Source : INSEE, FPI.

### TAUX DE RENDEMENT PRIME

| | Décembre 2024 | Décembre 2023 |
|---|---|---|
| Logements Île-de-France | 3,40 % - 4,00 % | 3,50 % - 4,00 % |
| Logements Régions | 4,25 % - 5,50 % | 4,00 % - 5,00 % |

Source : CBRE.

# 2/ FICHE D'IDENTITÉ LF RÉNOVIMMO



**TYPE DE SCPI**
SCPI de déficit foncier à capital fixe

**SIÈGE SOCIAL**
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

**DATE DE CRÉATION**
25 octobre 2013

**N° D'IMMATRICULATION AU RCS**
798 151 502 RCS Paris

**DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE**
24 octobre 2028

**CAPITAL SOCIAL**
5 079 472 euros

**VISA AMF**
SCPI n° 13-34 en date du 30 octobre 2013

**INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE (SRI)[1]**

| 1 | 2 | **3** | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

Plus faible — Plus élevé

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

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

**La Française Real Estate Managers**

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris

399 922 699 RCS PARIS

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

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

**Directoire**

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

**Conseil de surveillance**

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

**Commissaires aux comptes titulaires**

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

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

**Composition du conseil de surveillance**

Jean-Luc BRONSART, Président
Georges PUPIER, Secrétaire
Laurent ALTMAYER
Christian BOUTHIE
Michel CATTIN
Etienne CAVALLUCCI
Bernard DESTOMBES
Olivier SENTIS

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

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

VIF Expertise
120 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS

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

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

**Titulaire :**
Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

**Suppléant :**
B.E.A.S.
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

**Fin des mandats :**
à l'issue de la présente assemblée générale

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert - 75013 Paris

**Fin de mandat :**
durée illimitée

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

## INTRODUCTION

La SCPI Rénovimmo a été créée le 25 octobre 2013 et a collecté 6 997 000,00 euros jusqu'en 2014. Les derniers immeubles d'habitation ont été acquis le 26 décembre 2014 à Toulon. La première mise en location date du 28 juin 2016 (Dieppe) et la dernière du 26 décembre 2018 (Toulon - rue Seillon). Le taux d'occupation financier moyen annuel est de 89,69 % contre 95,91% en 2022.

Le taux de turn-over est de 20,00 % avec 4 départs et 5 relocations en 2024 contre 30,00 % en 2023.

Le résultat est en baisse par rapport à 2023 et ressort bénéficiaire de 9 993,37 euros, ce qui correspond à 1,43 euros par part. Pour votre information, depuis le 1er avril 2023, la PALATINE rémunère ses comptes au taux ester – 30 bps.

La distribution 2024 s'établit à 2,70 euros par part, en un seul versement en janvier 2025. Le report à nouveau est ainsi porté à 11,40 euros par part (contre 12,67 euros par part en 2023).

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2024

| | |
|---|---|
| Capital | 5 079 472,15 € |
| Nombre de parts | 6 997 |
| Capitalisation | 6 303 947,15 € |
| Nombre d'associés | 197 |
| Valeur de réalisation | 591,06 € |
| Prix de souscription(1) | 1 000,00 € |

| | | |
|---|---|---|
| Prix acquéreur | | 565,38 € |
| Distribution de l'exercice 2024(2) | 2,70 € | 0,42 %(3) |
| Réduction de capital | - | - |
| Acompte sur liquidation | - | - |
| Variation de la valeur de réalisation (N/N-1) | | -9,10 % |
| Rendement global immobilier(4) | | -8,68 % |

(1) Le prix de souscription est initial.

(2) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre 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 sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

(4) Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1)

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Compte de résultat au 31 décembre** | | |
| Produits de la SCPI | 158 580,31 | 162 287,78 |
| dont loyers | 123 828,92 | 130 955,78 |
| Total des charges | 148 586,94 | 116 442,69 |
| Résultat | 9 993,37 | 45 845,09 |
| Distribution | 18 891,90 | 18 891,90 |
| **État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre** | | |
| Capital social | 5 079 472,15 | 5 079 472,15 |
| Total des capitaux propres | 5 349 911,62 | 5 358 810,15 |
| Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés | 5 294 265,64 | 5 294 265,64 |

| | Global 2024 | Par part 2024 |
|---|---|---|
| **Autres informations** | | |
| Résultat | 9 993,37 | 1,43(1) |
| Distribution | 18 891,90 | 2,70(1) |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Patrimoine** | | |
| Valeur vénale / expertise | 4 080 000,00 | 583,11 |
| Valeur comptable | 5 349 911,62 | 764,60 |
| Valeur de réalisation | 4 135 645,98 | 591,06 |
| Valeur de reconstitution | 5 008 085,28 | 715,75 |

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (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 | 5 294 265,64 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | 55 645,98 |
| **Valeur comptable** | **5 349 911,62** |
| **Valeur comptable ramenée à une part** | **764,60** |

### 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 et des titres de sociétés immobilières | 4 080 000,00 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | 55 645,98 |
| **Valeur de réalisation** | **4 135 645,98** |
| **Valeur de réalisation ramenée à une part** | **591,06** |

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

| | |
|---|---|
| Valeur de réalisation | 4 135 645,98 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 281 520,00 |
| Commission de souscription | 590 919,30 |
| **Valeur de reconstitution(1)** | **5 008 085,28** |
| **Valeur de reconstitution ramenée à une part** | **715,75** |

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

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

| | Nombre | En % du nombre total de parts émises |
|---|---|---|
| Parts cédées sur le marché par confrontation | 1 | 0,01 % |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 120 | 1,72 % |
| Parts cédées de gré à gré | - | - |

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de LF Rénovimmo.

Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

**Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2024 ressort à 565,38 euros par part.**

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
# ZOOM SUR LE PATRIMOINE LF RÉNOVIMMO

## EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2024, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 4 080 000,00 euros hors droits, contre 4 485 000,00 euros hors droits au 31 décembre 2023, soit une baisse de 9,03 %.

**DONNÉES AU 31/12/2024**

**SUPERFICIE DÉTENUE**
**1 114 M²**

**NOMBRE DE LOTS DÉTENUS**
**20**

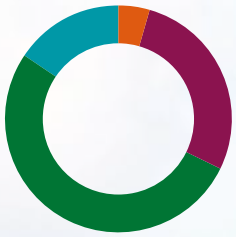
**NOMBRE DE LOTS LOUÉS**
**18**

**NOMBRE DE LOTS VACANTS**
**2**

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

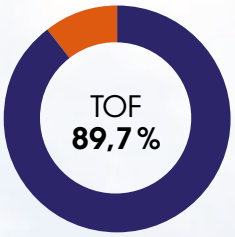
(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



**F1** 25,0 %
**F3** 15,0%
**F2** 30,0 %
**F4** 30,0 %

Taux d'occupation financier (TOF)




**Locaux occupés**
89,7 %

**Locaux vacants**
(en recherche de locataires)
10,3 %

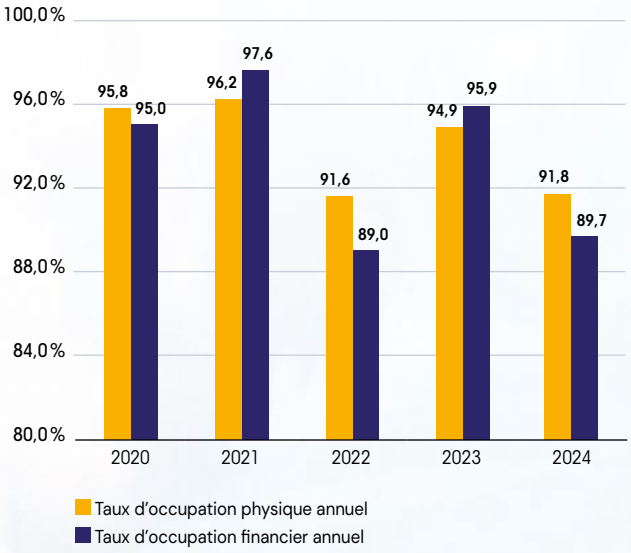
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | en euros | en % | en euros | en % |
| Résidentiel | 4 080 000,00 | 100,00 % | 4 485 000,00 | 100,00 % |
| **Total** | **4 080 000,00** | **100,00 %** | **4 485 000,00** | **100,00 %** |

## GESTION DU PATRIMOINE

### TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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 des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période. Pour les immeubles acquis en cours d'année, la période qui précède la date de livraison n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'occupation.
- 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 totale occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

### SITUATION LOCATIVE

Sur les 20 lots acquis, 2 sont vacants.

### ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 130 955,78 euros en 2023 à 123 828,92 euros en 2024. Les loyers encaissés représentent 100 % des loyers facturés.

### CONTENTIEUX

Il y a 6 dossiers en contentieux pour impayés sur 5 locataires partis et 1 locataire en place. La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 3 576,16 euros, la reprise s'élève à 8 792,44 euros et la provision s'établit au 31 décembre 2024 à 24 045,19 euros contre 29 261,47 euros en 2023. La gestion de ces contentieux fait l'objet d'une attention toute particulière.

La sélection des dossiers de candidature est très encadrée, mais n'empêche pas les impayés qui sont liés à des problèmes de solvabilité résultant, pour la plupart, d'événements personnels (perte d'emploi, séparation…) intervenant en cours de bail.



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

### TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (entretiens courants et remises en état locatif).

En 2024, la SCPI a effectué 21 501,18 euros de travaux et de diagnostics contre 10 180,97 euros en 2023.

| | 2024 |
|---|---|
| Travaux réalisés | 21 501,18 |

**Nature des travaux réalisés en 2024**

**Travaux d'entretien**

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature | Coût TTC (euros) |
|---|---|---|---|
| 5/7/9 rue Henri Seillon | TOULON | Travaux divers de remise en état locative | 14 342,56 |
| 11 impasse de Choulans | LYON | Charges de copropriété et remises en état locatives | 5 738,33 |

### CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons qu'aucun changement substantiel n'est survenu au cours de l'exercice.

### ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, nous vous informons qu'aucun événement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

### RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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

## EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. 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**

**Laurent ALTMAYER** – 46 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Riedisheim (68)
Profession / activité : ingénieur
Nombre de mandats CS SCPI : 8

**Christian BOUTHIE** – 77 ans
Détenant : 2 parts
Demeurant à : Gourdon (46)
Profession / activité : ancien vétérinaire
Nombre de mandats CS SCPI : 25

**Jean-Luc BRONSART** – 70 ans
Détenant : 50 parts
Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)
Profession / activité : investisseur immobilier privé, loueur en meublé non professionnel
Nombre de mandats CS SCPI : 43
**Président** sortant

**Michel CATTIN** – 76 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : Consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles
Nombre de mandats CS SCPI : 14

**Bernard DESTOMBES** – 76 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Marcq-en-Barœul (59)
Profession / activité : ancien Commissaire aux Comptes
Nombre de mandats CS SCPI : 2

**Georges PUPIER** – 79 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Saint-Etienne (42)
Profession / activité : ancien cadre dirigeant d'une société de services financiers
Nombre de mandats CS SCPI : 10
**Secrétaire** sortant

**Olivier SENTIS** – 61 ans
Détenant : 12 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : directeur général de la Mutuelle Ivry (La Fraternelle)
Nombre de mandats CS SCPI : 1

### NOUVEAU CANDIDAT

**PERSONNE PHYSIQUE**

**Philippe CABANIER** – 53 ans
Détenant : 2 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : directeur financier, investisseur privé
Nombre de mandat CS SCPI : 10

# 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 Rénovimmo, 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. 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 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/ 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 | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions | Prix d'entrée au 31 décembre(1) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 | 5 772 525,00 | - | 6 997 | 190 | - | 1 000,00 |
| 2021 | 5 422 675,00 | - | 6 997 | 194 | - | 950,00 |
| 2022 | 5 422 675,00 | - | 6 997 | 197 | - | 950,00 |
| 2023 | 5 079 472,15 | - | 6 997 | 197 | - | 900,95 |
| 2024 | 5 079 472,15 | - | 6 997 | 197 | - | 900,95 |

(1) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1) | 1 000,00 | *1 000,00* | *950,00* | 950,00 | 900,95 |
| Distribution versée au titre de l'année (euros)(2) | - | - | 5,04 | 2,70 | 2,70 |
| *dont distribution de report à nouveau* | - | - | *100,00 %* | - | *47,10 %* |
| Taux de distribution sur valeur de marché(3) | - | - | 0,50 % | - | - |
| Taux de distribution(4) | - | - | NS | 0,45 % | 0,42 % |
| Report à nouveau cumulé par part (euros)(5) | 7,88 | 14,43 | 8,82 | 12,67 | 11,40 |

(1) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

(2) Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.

(3) 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-value distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur historique de 1 000 euros.

(4) 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 sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

(5) Report à nouveau après affectation du résultat.

## 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(1) | Nombre de parts en attente au 31 décembre | Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2022 | 20 | 0,29 % | 1,5 mois | - | 50,00 |
| 2023 | - | - | - | 24 | 50,00 |
| 2024 | 1 | 0,01 % | Entre 3 et 6 mois | 60 | - |

(1) Pour rappel, la société de gestion procède à la confrontation des ordres selon une fréquence trimestrielle (avant dernier mercredi du trimestre civil), le délai d'exécution quant à lui dépend du nombre de demandes d'acquisition et du prix demandé.

## ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EUROS TTC ET % 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 | 17,78 | 98,00 | 17,79 | 99,90 | 16,99 | 100,00 | 18,72 | 95,92 | 17,70 | 96,01 |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | | | | | | | 0,80 | 4,08 | 0,73 | 3,97 |
| Produits divers | 0,36 | 2,00 | 0,02 | 0,10 | | | | | | 0,02 |
| **Total des revenus (I)** | **18,15** | **100,00** | **17,81** | **100,00** | **16,99** | **100,00** | **19,51** | **100,00** | **18,43** | **100,00** |
| **CHARGES** | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 2,14 | 11,80 | 2,14 | 12,02 | 2,05 | 12,07 | 0,81 | 4,14 | 2,22 | 12,04 |
| Autres frais de gestion[1] | 4,42 | 24,38 | 4,16 | 23,39 | 5,06 | 29,78 | 3,73 | 19,11 | 3,99 | 21,65 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,08 | 0,44 | 0,07 | 0,39 | 4,27 | 25,11 | 1,46 | 7,46 | 3,07 | 16,67 |
| Charges immobilières non récupérées | 4,09 | 22,56 | 4,06 | 22,81 | 5,34 | 31,44 | 5,92 | 30,33 | 8,47 | 45,93 |
| **Sous total - Charges externes** | **10,74** | **59,17** | **10,44** | **58,61** | **16,72** | **98,40** | **11,91** | **61,04** | **17,75** | **96,30** |
| **Amortissements nets** | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | | | | | | | | | | |
| - autres (charges à étaler) | | | | | | | | | | |
| **Provisions** | | | | | | | | | | |
| - dotation provision pour gros entretiens | | | | | | | | | | |
| - dotation nette aux autres provisions[2] | 0,70 | 3,85 | 0,82 | 4,62 | 0,84 | 4,93 | 1,05 | 5,38 | (0,75) | (4,04) |
| **Sous total - Charges internes** | **0,70** | **3,85** | **0,82** | **4,62** | **0,84** | **4,93** | **1,05** | **5,38** | **(0,75)** | **(4,04)** |
| **Total des charges (II)** | **11,44** | **63,03** | **11,26** | **63,23** | **17,56** | **103,33** | **12,96** | **66,42** | **17,00** | **92,25** |
| **Résultat (I)-(II)** | **6,71** | **36,98** | **6,55** | **36,77** | **(0,57)** | **(3,33)** | **6,55** | **33,58** | **1,43** | **7,75** |
| Variation du report à nouveau | 6,71 | 36,98 | 6,55 | 36,78 | (5,61) | (33,02) | 3,85 | 19,73 | (1,27) | (6,89) |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire | | | | | 5,04 | 29,66 | 2,70 | 13,84 | 2,70 | 14,65 |
| Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire | | | | | 4,53 | 26,66 | 2,66 | 13,63 | 2,66 | 14,43 |

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## EMPLOI DES FONDS (EUROS)

| | Total au 31/12/2023[1] | Durant l'année 2024 | Total au 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| Fonds collectés | 6 303 947,15 | | 6 303 947,15 |
| Cessions d'immeubles | | | |
| Plus et moins-values sur cessions | | | |
| Prélèvements sur primes d'émission et de fusion | (841 463,27) | | (841 463,27) |
| Achats d'immeubles | (5 757 293,40) | | (5 757 293,40) |
| Subventions d'investissements | 463 027,76 | | 463 027,76 |
| Frais d'acquisition des immobilisations | (192 351,83) | | (192 351,83) |
| **Sommes restant à investir** | **(24 133,59)** | | **(24 133,59)** |

(1) Depuis l'origine de la société.

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

## DÉCLARATION FISCALE

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

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement.»

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

### PERSONNES MORALES

| | En euros |
|---|---|
| Bénéfice net comptable au titre des BIC[1] | 9 993 |
| Réintégration | |
| Déduction (Plus-values nettes à long terme) | |
| Résultat fiscal | 9 993 |

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

| | |
|---|---|
| Bénéfice net comptable au titre de l'IS[1] | 9 993 |
| Réintégration | |
| Déduction | |
| Résultat fiscal | 9 993 |

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

### PERSONNES PHYSIQUES

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.

| | En euros |
|---|---|
| **Revenu foncier** | |
| Revenu brut | 135 086 |
| Autres charges déductibles | 83 624 |
| Revenu net | 51 462 |
| Soit par part en pleine jouissance | 7,35 |
| **Revenu financier** | |
| Revenu | 5 038 |
| Soit par part en pleine jouissance | 0,72 |
| Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire | 0,68 |

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)** |
| 507,60 | 507,60 |

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

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31 décembre 2024, 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 | | 39 924,45 | | | | | | 39 924,45(1) |
| **Total à payer** | | **39 924,45** | | | | | | **39 924,45** |
| **Échéances au 31/12/2023** | | | | | | | | |
| Fournisseurs | | 28 071,75 | | | | | | 28 071,75(1) |
| **Total à payer** | | **28 071,75** | | | | | | **28 071,75** |

(1) Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.



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

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

## 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

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

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

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

***« Article XXVI : Valeurs de la Société***

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

*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.*

*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 en cas d'augmentation de capital.. »*

## PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBERATIONS 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 8 « Délibération - Quorum » et 9 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

***« Article XXIII : Assemblées Générales***

*(...)*

***5. Délibérations - Quorum***

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

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

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

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

***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 neuf 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 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

En conséquence, le paragraphe 2. « Nomination – Révocation » de l'article XIX « Conseil de Surveillance » des statuts serait rédigé comme suit :

***« Article XIX : Conseil de Surveillance***

***2. Nomination***

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

*Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus.*

*Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles.*

*À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.*

*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.*

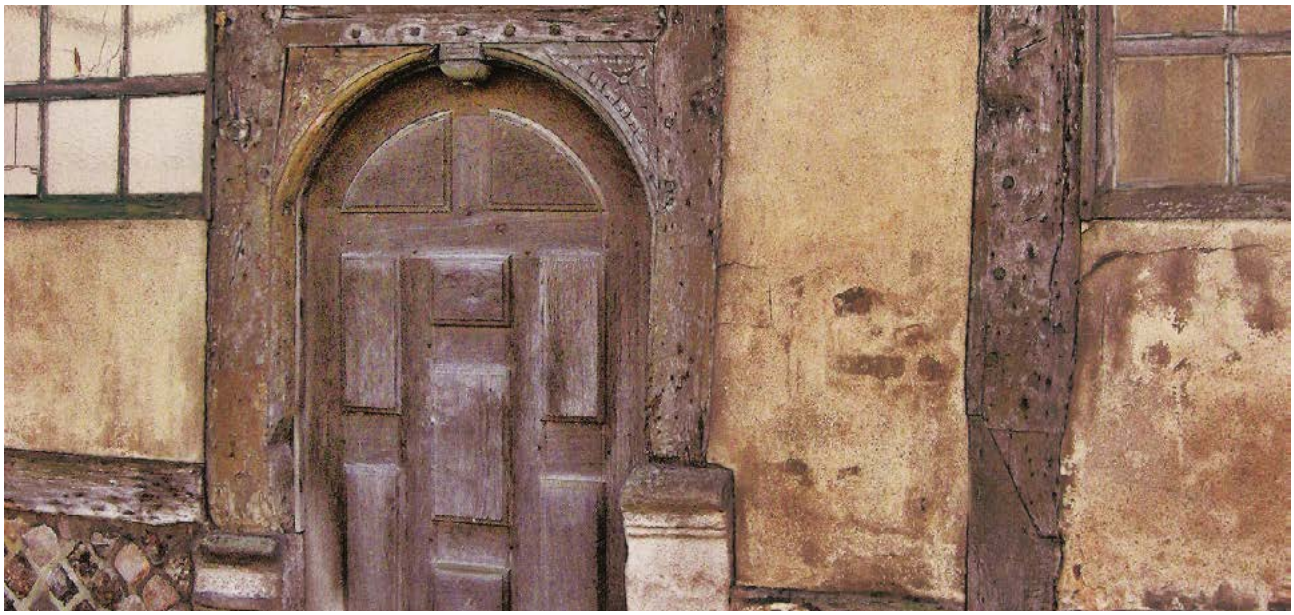
*Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.*

*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**



# 7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la société de gestion, qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires et du Commissaire aux Comptes qui a répondu à toutes nos questions.

Votre Conseil s'est réuni à deux reprises le 25 septembre 2024 et le 19 mars 2025 afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent à l'issue de la réunion du 19 mars 2025.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le capital de la SCPI s'élève à 5 079 472,15 euros, divisé en 6 997 parts sociales réparties entre 197 associés. Le montant de la capitalisation s'élève à 6 303 947,00 euros.

Au cours de l'exercice 2024, une part à été échangée au prix unitaire de 565,38 euros.

## SITUATION DU PATRIMOINE

Le patrimoine est constitué de 20 lots répartis sur 4 immeubles livrées. Au 31 décembre 2024, sur les 20 lots détenus par la SCPI, 17 étaient loués, 1 lot réservé et 2 lots étaient vacants.

Le taux moyen d'occupation financier s'élève à 89,69% et le taux moyen d'occupation physique s'élève au 31 décembre 2024 à 91,8 %.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance au cours de notre réunion de ce jour, s'établit à 4 080 000,00 euros hors droits, soit une baisse de 9,03 % par rapport à l'exercice précédent, ce qui est supérieur à la moyenne des valeurs du marché en baisse constatée à l'échelle nationale, soit 4 %.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024

Le résultat de la SCPI LF Rénovimmo, affiche un bénéfice de 9 993,37 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 88 678,10 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 98 671,47 euros, somme qu'il est proposé d'affecter comme suit :

- à titre de distribution une somme de 18 891,90 euros ;
- au report à nouveau une somme de 79 779,57 euros.



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

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

## 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 ;
- 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.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 19 mars 2025 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble de ces résolutions, qui ont été débattues au sein de votre conseil de surveillance.

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Tous les membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Votre conseil de surveillance s'est montré particulièrement assidu et a fait preuve d'un total investissement ; les membres qui sollicitent leur renouvellement méritent votre soutien au regard de leur réel engagement au cours des trois dernières années.

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

***

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

Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

**Pour le conseil de surveillance,**
**Monsieur Jean Luc BRONSART, Président**



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

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

**Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - 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 bénéfice net de 9 993,37 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa mission de Gérant 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 9 993,37 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 88 678,10 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 98 671,47 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 18 891,90 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 79 779,57 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024**

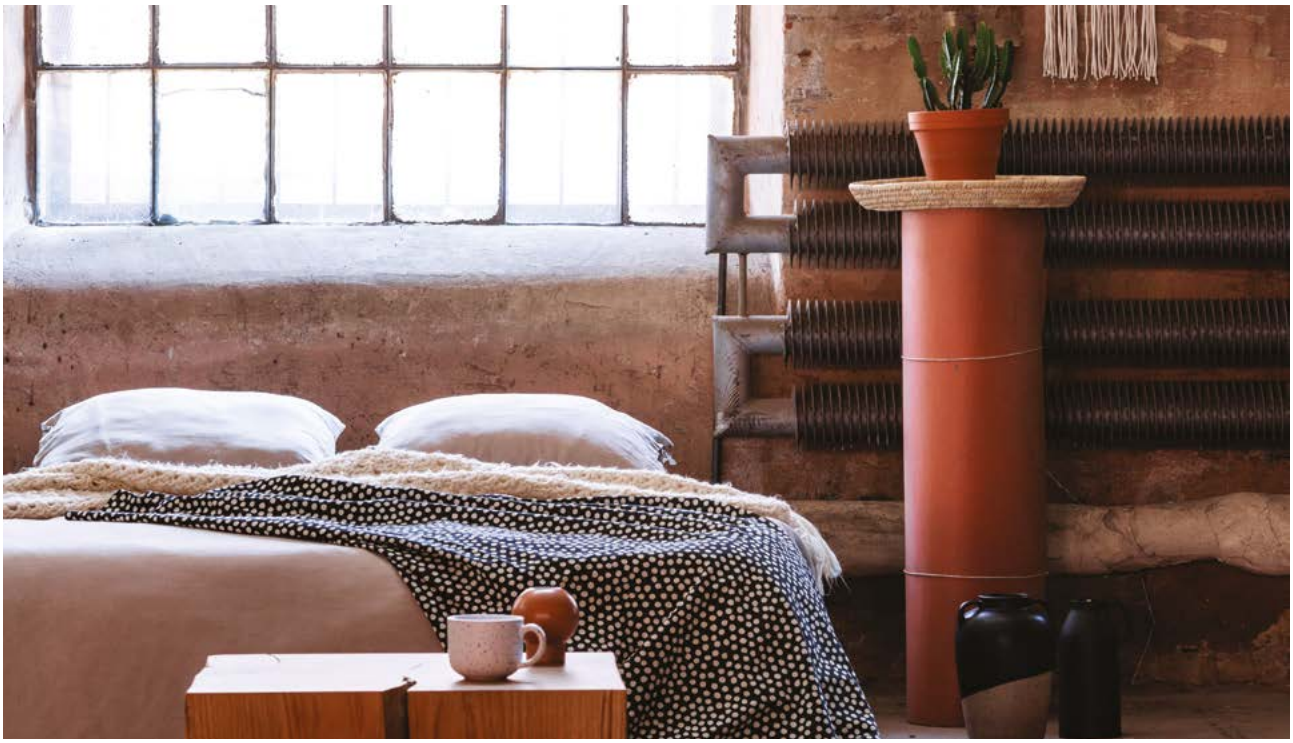
L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 5 349 911,62 euros, soit 764,60 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 4 135 645,98 euros, soit 591,06 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 5 008 085,28 euros, soit 715,75 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 la 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 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 150,00 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.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

- Jean-Luc BRONSART, Président
- Georges PUPIER, Secrétaire
- Laurent ALTMAYER
- Christian BOUTHIE
- Michel CATTIN
- Etienne CAVALLUCCI
- Bernard DESTOMBES
- Olivier SENTIS

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027 : (*Seront nommés les 7 associés candidats au moins ou les 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix*) :

### CANDIDATS SORTANTS

| Candidats | Élu / Non élu | Nombre de voix |
|---|---|---|
| Laurent ALTMAYER | | |
| Christian BOUTHIE | | |
| Jean-Luc BRONSART | | |
| Michel CATTIN | | |
| Bernard DESTOMBES | | |
| Georges PUPIER | | |
| Olivier SENTIS | | |

### NOUVEAU CANDIDAT

| Candidats | Élu / Non élu | Nombre de voix |
|---|---|---|
| Philippe CABANIER | | |

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

**Renouvellement des mandats des commissaire aux comptes titulaire et suppléant**

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

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

## HUITIÈME RÉSOLUTION

**Pouvoirs en vue des formalités**

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

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

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

**Suppression du pouvoir donné au conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale – Modification corrélative de l'article XXVI des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant et après avoir pris connaissance de l'article L214-109 du Code monétaire et financier qui dispose que les valeurs de la SCPI sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital, décide en conséquence :

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

**Modification de l'article XXVI des statuts**

### ANCIENNE RÉDACTION

***« Article XXVI : Valeurs de la Société***

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

*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 XXVI : Valeurs de la Société***

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

*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.*

*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 en cas d'augmentation de capital. »*

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

### ANCIENNE RÉDACTION

***« Article XXIII : Assemblées Générales***

*(…)*

***5. Délibérations – Quorum***

*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, 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 et 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, représentés ou votant par correspondance, formant au moins la moitié 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, 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.*

***6. Consultation écrite***

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

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

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

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

## NOUVELLE RÉDACTION

***« Article XXIII : Assemblées Générales***

*(…)*

***5. Délibérations - Quorum***

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

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

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

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

***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.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe 2. « Nomination » de l'article XIX 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 neuf 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 paragraphe 2. « Nomination – Révocation » de l'article XIX « Conseil de Surveillance » des statuts de la société tel que suit :

## ANCIENNE RÉDACTION

***« Article XIX : Conseil de Surveillance***

***2. Nomination***

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

*Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus.*

*Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles.*

*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*

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

*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.*

*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 XIX : Conseil de Surveillance***

***2. Nomination***

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

*Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus.*

*Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles.*

*À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.*

*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.*

*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.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

**Pouvoirs en vue des formalités**

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





# 10/ 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** | **5 294 265,64** | **4 080 000,00** | **5 294 265,64** | **4 485 000,00** |
| Droits réels (Bail emphytéotique) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 5 294 265,64 | 4 080 000,00 | 5 294 265,64 | 4 485 000,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| **Provisions liées aux placements immobiliers** | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Titres financiers contrôlés** | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **TOTAL I (placements immobiliers)** | **5 294 265,64** | **4 080 000,00** | **5 294 265,64** | **4 485 000,00** |
| **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)** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **Actifs d'exploitation** | | | | |
| **Autres actifs et passif d'exploitation** | **4 412,48** | **4 412,48** | **3 440,75** | **3 440,75** |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…) | 4 412,48 | 4 412,48 | 3 440,75 | 3 440,75 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| **Créances** | **18 985,97** | **18 985,97** | **21 059,34** | **21 059,34** |
| Locataires et comptes rattachés | 31 583,84 | 31 583,84 | 40 166,74 | 40 166,74 |
| Provisions pour dépréciation des créances | (24 045,19) | (24 045,19) | (29 261,47) | (29 261,47) |
| Autres créances | 11 447,32 | 11 447,32 | 10 154,07 | 10 154,07 |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | | | | |
| **Valeurs de placement et disponibilités** | **180 690,41** | **180 690,41** | **179 484,10** | **179 484,10** |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 180 690,41 | 180 690,41 | 179 484,10 | 179 484,10 |
| **TOTAL III (actifs d'exploitation)** | **204 088,86** | **204 088,86** | **203 984,19** | **203 984,19** |
| **Passifs d'exploitation** | | | | |
| **Provisions pour risques et charges** | | | | |
| **Dettes** | **(149 692,43)** | **(149 692,43)** | **(140 689,23)** | **(140 689,23)** |
| Dettes financières | (10 274,98) | (10 274,98) | (10 820,98) | (10 820,98) |
| Dettes d'exploitation | (45 830,15) | (45 830,15) | (32 107,45) | (32 107,45) |
| Dettes diverses | (93 587,30) | (93 587,30) | (97 760,80) | (97 760,80) |
| **TOTAL IV (passifs d'exploitation)** | **(149 692,43)** | **(149 692,43)** | **(140 689,23)** | **(140 689,23)** |
| **Comptes de régularisation** | | | | |
| **Comptes de régularisation actif et passif** | **1 249,55** | **1 249,55** | **1 249,55** | **1 249,55** |
| Charges constatées d'avance | 1 249,55 | 1 249,55 | 1 249,55 | 1 249,55 |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | | | | |
| **TOTAL V (comptes de régularisation)** | **1 249,55** | **1 249,55** | **1 249,55** | **1 249,55** |
| **CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)** | **5 349 911,62** | | **5 358 810,15** | |
| **VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE** | | **4 135 645,98** | | **4 549 544,51** |

## 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** | **5 079 472,15** | | | **5 079 472,15** |
| Capital souscrit | 5 079 472,15 | | | 5 079 472,15 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| **Primes d'émission ou de fusion** | **190 659,90** | | | **190 659,90** |
| Prime d'émission | 1 224 475,00 | | | 1 224 475,00 |
| Prime d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | (1 033 815,10) | | | (1 033 815,10) |
| Écarts sur remboursements de parts | | | | |
| Prime de fusion | | | | |
| Prélèvement sur prime de fusion | | | | |
| **Écart de réévaluation** | | | | |
| Écart de réévaluation | | | | |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif | | | | |
| **Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable** | | | | |
| **Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés** | | | | |
| **Réserves** | | | | |
| **Report à nouveau** | **61 724,91** | **26 953,19** | | **88 678,10** |
| **Résultat de l'exercice** | **26 953,19** | **(26 953,19)** | **(8 898,53)** | **(8 898,53)** |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire | 45 845,09 | (45 845,09) | 9 993,37 | 9 993,37 |
| Acomptes sur distribution | (13 434,24) | 13 434,24 | (17 491,44) | (17 491,44) |
| Prélèvement libératoire payé pour compte | (5 457,66) | 5 457,66 | (1 400,46) | (1 400,46) |
| Distribution des acomptes sur liquidation | | | | |
| **TOTAL GÉNÉRAL** | **5 358 810,15** | **0,00** | **(8 898,53)** | **5 349 911,62** |

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

# 10/ COMPTES ANNUELS

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Produits immobiliers** | | |
| Loyers | 123 828,92 | 130 955,78 |
| Charges facturées | 20 816,89 | 23 072,88 |
| Produits des participations contrôlées | | |
| Produits annexes | | |
| Reprises de provisions | | |
| Transferts de charges immobilières | | |
| **TOTAL I : Produits de l'activité immobilière** | **144 645,81** | **154 028,66** |
| **Charges de l'activité immobilière** | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 20 816,89 | 23 072,88 |
| Travaux de gros entretiens | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 21 501,18 | 10 180,97 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | | |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | 59 234,75 | 41 414,32 |
| Dépréciations des titres de participation contrôlés | | |
| **TOTAL II : Charges immobilières** | **101 552,82** | **74 668,17** |
| **Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)** | **43 092,99** | **79 360,49** |
| **Produits d'exploitation** | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | |
| Transfert de charges d'exploitation | | |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 8 792,44 | 2 689,76 |
| **TOTAL I : Produits d'exploitation** | **8 792,44** | **2 689,76** |
| **Charges d'exploitation** | | |
| Commissions de la société de gestion | 15 529,85 | 5 652,14 |
| Charges d'exploitation de la société | 12 477,72 | 11 094,88 |
| Diverses charges d'exploitation | 15 153,42 | 14 835,70 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| Dépréciations des créances douteuses | 3 576,16 | 10 034,66 |
| **TOTAL II : Charges d'exploitation** | **46 737,15** | **41 617,38** |
| **Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)** | **(37 944,71)** | **(38 927,62)** |
| **Produits financiers** | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 5 119,41 | 5 569,34 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| **TOTAL I : Produits financiers** | **5 119,41** | **5 569,34** |
| **Charges financières** | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | | |
| Dépréciations | | |
| **TOTAL II : Charges financières** | **0,00** | **0,00** |
| **Résultat financier C = (I - II)** | **5 119,41** | **5 569,34** |
| **Produits exceptionnels** | | |
| Produits exceptionnels | 22,65 | 0,02 |
| Reprises de provisions produits exceptionnels | | |
| **TOTAL I : Produits exceptionnels** | **22,65** | **0,02** |
| **Charges exceptionnelles** | | |
| Charges exceptionnelles | 296,97 | 157,14 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| **TOTAL II : Charges exceptionnelles** | **296,97** | **157,14** |
| **Résultat exceptionnel D = (I - II)** | **(274,32)** | **(157,12)** |
| **Résultat net (A+B+C+D)** | **9 993,37** | **45 845,09** |

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

## VALEUR DES TERRAINS

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

## VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société VIF Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2027. 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.

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 deux 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.

**Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise s'établit à 4 080 000,00 euros.**

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

## 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

Compte tenu que les SCPI résidentielles achètent des actifs neufs et que ces SCPI ont vocation à être liquidées au terme statutaire correspondant peu ou prou au terme de la garantie décennale, il a été décidé de ne pas appliquer de provisions pour gros entretien.

## 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.

# ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| | Exercice 2024 | | Exercice 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| **Terrains et constructions locatives** | | | | |
| Résidentiel | 5 294 265,64 | 4 080 000,00 | 5 294 265,64 | 4 485 000,00 |
| **Total terrains et constructions locatives** | **5 294 265,64** | **4 080 000,00** | **5 294 265,64** | **4 485 000,00** |
| **Total général** | **5 294 265,64** | **4 080 000,00** | **5 294 265,64** | **4 485 000,00** |

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

| | | |
|---|---|---|
| **PLACEMENTS IMMOBILIERS** | | |
| **Immobilisations locatives au 31/12/2023** | | **5 294 265,64** |
| **Immobilisations locatives au 31/12/2024** | | **5 294 265,64** |
| **ACTIFS D'EXPLOITATION** | | |
| **Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2023** | | **3 440,75** |
| **Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023** | | **3 440,75** |
| Fonds de roulement versés aux syndics | 971,73 | |
| Fonds de roulements restitués par les syndics | | |
| **Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024** | | **4 412,48** |
| **Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2024** | | **4 412,48** |

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

| | |
|---|---|
| Relevé des amortissements | Néant |

## RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

| | |
|---|---|
| Relevé des charges à étaler | Néant |

## RELEVÉ DES PROVISIONS

| | Montant des provisions au 31/12/2023 | Dotation 2024 | Provisions utilisées ou reprises | Montant des provisions au 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| Pour créances douteuses | 29 261,47 | 3 576,16 | 8 792,44 | 24 045,19 |
| **Total** | **29 261,47** | **3 576,16** | **8 792,44** | **24 045,19** |

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

| | |
|---|---|
| Résultat 2023 | 45 845,09 |
| Report à nouveau 2023 | 61 724,91 |
| **Total distribuable** | **107 570,00** |
| **Distribution 2023** | **18 891,90** |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 88 678,10 |

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

| | |
|---|---|
| **Charges à payer** | |
| Fournisseurs factures non parvenues | 23 229,82 |
| Locataires et comptes rattachés | 182,10 |
| Autres dettes d'exploitation | 9 877,04 |
| **Total charges à payer** | **33 288,96** |
| **Produits à recevoir** | |
| Locataires factures à établir | 2 964,46 |
| Autres créances d'exploitation | 10 219,87 |
| **Total produits à recevoir** | **13 184,33** |

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

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

| | |
|---|---|
| Locataires | 2 491,45 |
| Locataires : factures à établir | 2 964,46 |
| Locataires : créances douteuses | 26 127,93 |
| **Total** | **31 583,84** |

## INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

| | |
|---|---|
| Jetons de présence | 4 071,00 |
| **Total** | **4 071,00** |

## COMMISSIONS DE GESTION

| | |
|---|---|
| **Commissions de gestion SCPI** | **15 529,85** |

## DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

| | |
|---|---|
| Appels syndics | 14 456,78 |
| Entretien et réparations | 3 595,61 |
| Taxes ordures ménagères | 2 764,50 |
| **Total** | **20 816,89** |

## DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

| | |
|---|---|
| Charges locatives | 12 771,65 |
| Assurances | 1 014,66 |
| Frais d'actes et contentieux | 16 326,82 |
| Taxes foncières | 16 708,00 |
| Taxes ordures ménagères | 690,82 |
| Autres taxes | 6 276,00 |
| Honoraires de commercialisation et renégociation | 1 846,80 |
| Honoraires gestion techniques | 3 600,00 |
| **Total** | **59 234,75** |

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

| | |
|---|---|
| Jeton de présences | 4 071,00 |
| Information des associés (BT, rapport annuel) | 3 671,40 |
| Publications et annonces légales | 1 742,93 |
| Déplacements, missions, réceptions | 3 726,03 |
| Frais bancaires | 1 942,06 |
| **Total** | **15 153,42** |

## CHARGES FINANCIÈRES

| | |
|---|---|
| Charges financières | Néant |

## PRODUITS FINANCIERS

| | |
|---|---|
| Produits d'intérêts des comptes courants | 5 119,41 |
| **Total** | **5 119,41** |

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

| | |
|---|---|
| Charges exceptionnelles | 296,97 |
| **Total** | **296,97** |

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

| | |
|---|---|
| Divers produits exceptionnels | 22,65 |
| **Total** | **22,65** |

## CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

| Conventions | Modalités financières | La Française REM |
|---|---|---|
| Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs) | 10,03 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) | 15 529,85 |

## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

| | |
|---|---|
| Cautions | Néant |

## PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

| | |
|---|---|
| **Promesses d'acquisition** | **Néant** |
| **Promesses de vente** | **Néant** |
| **Opérations de valorisation** | **Néant** |

# 12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

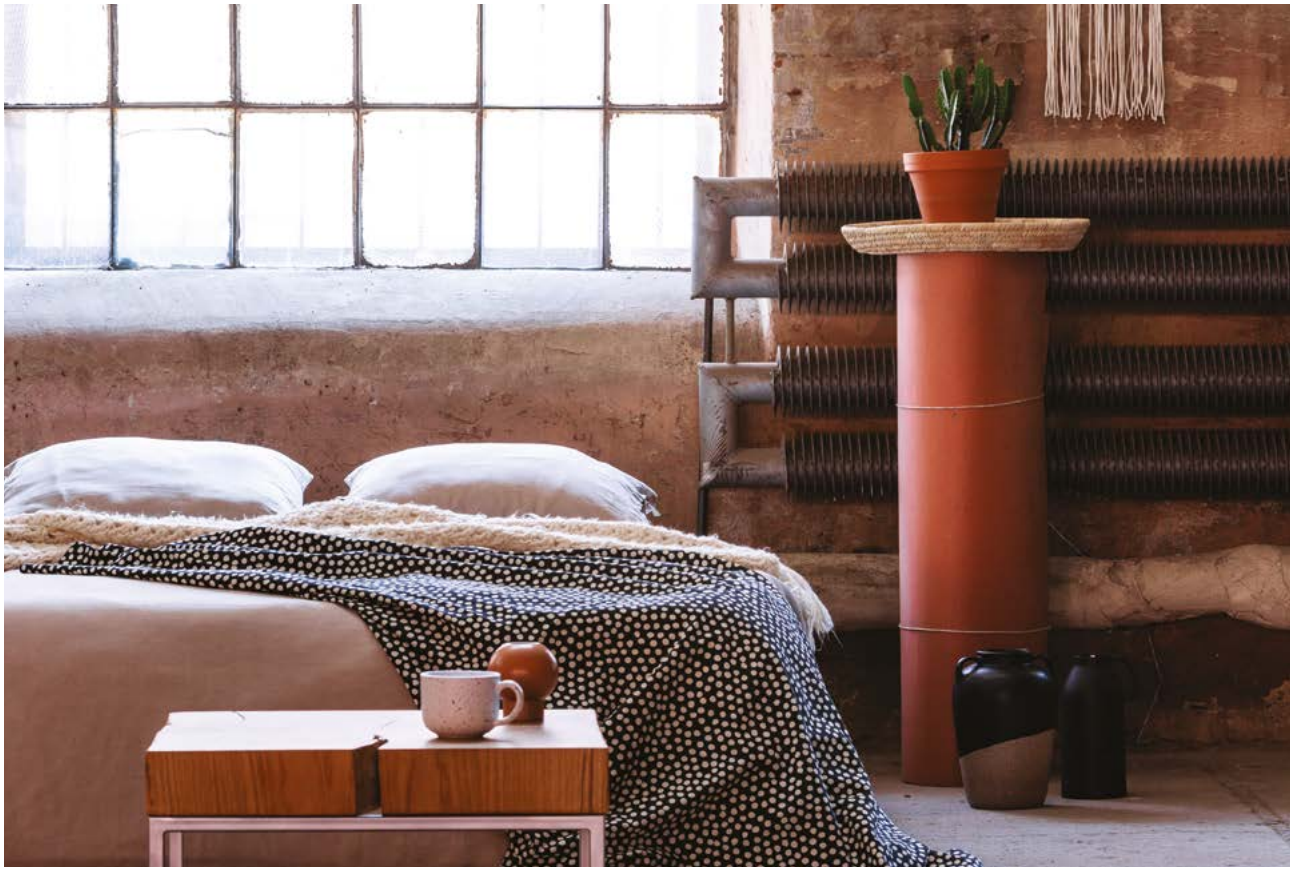
Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale. La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine.

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. 214-150 du Code monétaire et financier.

La colonne « Méthode » renvoi à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées dans l'annexe comptable.

- Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface ($m^2$) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Subventions (III) | Valeur comptable 2024 (I+II-III) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Résidentiel** | | | | | | | | | |
| 11 impasse de Choulans 69005 LYON | 23/12/2014 | 100,00 % | 394,85 | CA / CO | 858 000,00 | 1 456 643,00 | | 2 314 643,00 | 2 314 643,00 |
| 9 rue d'Écosse 76200 DIEPPE | 23/12/2013 | 100,00 % | 268,20 | CA / CO | 370 800,00 | 794 358,68 | 94 360,97 | 1 070 797,71 | 1 070 797,71 |
| 5/7/9 rue Henri Seillon 83000 TOULON | 26/12/2014 | 100,00 % | 358,40 | CA / CO | 375 028,00 | 1 458 265,35 | 280 663,79 | 1 552 629,56 | 1 552 629,56 |
| 4 rue Victor Micholet 83000 TOULON | 26/12/2014 | 100,00 % | 92,90 | CA / CO | 160 125,00 | 284 073,37 | 88 003,00 | 356 195,37 | 356 195,37 |
| **Total résidentiel** | | | **1 114,35** | | **1 763 953,00** | **3 993 340,40** | **463 027,76** | **5 294 265,64** | **5 294 265,64** |
| **Total général** | | | **1 114,35** | | **1 763 953,00** | **3 993 340,40** | **463 027,76** | **5 294 265,64** | **5 294 265,64** |





# 13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier LF Rénovimmo,

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LF Rénovimmo 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 civile de placement immobilier LF Rénovimmo à la fin de cet exercice.

## FONDEMENT DE L'OPINION

### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

### INDÉPENDANCE

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

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 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 civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Paris-La Défense, le 20 mai 2025**
**Le commissaire aux comptes**
**Deloitte & Associés**
**Virginie GAITTE**

13/

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

**Convention conclue avec la société de gestion La Française Real Estate Managers :**

Conformément aux dispositions de l'article XVII des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Une commission représentant 10,03 % HT des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs hors taxes encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges, après prise en compte de l'abandon de créance accordé par la société de gestion, au titre de l'exercice 2024 s'élève à 15 529,85 euros.

2) Une commission de souscription au titre de la recherche de capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, égale à 10,03 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2024.

3) Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière :

Elle correspond à :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix net de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2024.

4) Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Elle correspond à une commission de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, hors travaux de rénovation, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2024.

**Paris-La Défense, le 20 mai 2025**
**Le commissaire aux comptes**
**Deloitte & Associés**
**Virginie GAITTE**

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 - R10053 - Crédit photo : Depositphotos