SCPI
LF OPPORTUNITÉ IMMO

Rapport annuel 2025

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

LF OPPORTUNITÉ IMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2026

1/ FICHE D'IDENTITÉ 2

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025 4

3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 18

4/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM 20

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

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

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 28

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 30

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 32

10/ COMPTES ANNUELS 36

11/ ANNEXE 39

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 46

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 49

14/ ANNEXE RTS SFDR 53

Conjoncture immobilière par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR
https://doc.la-francaise.com/documents/conjoncture-immobiliere-ra

1/ FICHE D'IDENTITÉ

Type de SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

Siège social
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

Date de création
25 juillet 2012

N° d'immatriculation au RCS
752 974 089 RCS Paris

Date de dissolution statutaire
24 juillet 2062

Capital social effectif au 31/12/2025
231 292 200 euros

Capital plafond statutaire
500 000 000 euros

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

Indicateur Synthétique de Risque (SRI)[1]

1	2	**3**	4	5	6	7

Plus faible **Plus élevé**

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

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

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

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

Directoire
Guillaume ALLARD, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Thierry GORTZOUNIAN
Antoine LE TREUT
David RENDALL

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

Commissaire aux comptes titulaire
PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

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

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BPCE Expertises Immobilières
7 promenade Germaine Sablon
75013 Paris

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2030.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2025	PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE[2] 2025	COLLECTE BRUTE 2025	INVESTISSEMENTS AEM[3]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
5,68 %	5,68 %	5,8 M€	18,5 M€	-

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

LF Opportunité Immo a enregistré sur l'année une collecte brute de 5,8 millions d'euros qui a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 28 543 parts. Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 23 804 parts soit 1,54 % du total des parts de la SCPI qui capitalise 313 millions d'euros. Malgré l'absence de collecte nette et de produit de cession, votre SCPI a poursuivi ses investissements et sa diversification géographique avec l'acquisition de deux actifs, un au Pays-Bas et un au Royaume-Uni (voir page 8) financées par le solde des ressources de l'année 2024 et la mise en place de financements.

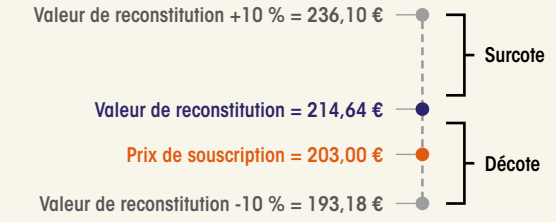
Une légère dégradation de la situation locative mais des indicateurs immobiliers maintenus à des niveaux élevés
On constate, cette année 2025, une accélération de la rotation des locataires sur les actifs du patrimoine de LF Opportunité Immo, à l'instar des actifs du marché de la logistique qui sont impactés par le contexte économique et politique français qui fragilise les TPE/PME, notre cœur de clientèle. Le nombre de contentieux, concernant des recouvrements de loyers, est effectivement en hausse fin 2025.
Votre SCPI affiche un solde commercial locatif négatif qui se traduit par une hausse du stock de locaux vacants (+3 888 m²). Les taux d'occupation s'affichent donc en baisse tout en restant à des niveaux élevés avec un taux d'occupation physique annuel à 94,7 % et un taux d'occupation financier annuel à 94,9 %.

Des valeurs d'expertise parfaitement stables
Les expertises réalisées en fin d'année tendent vers une stabilité des valeurs de l'ensemble des patrimoines des SCPI gérées par La Française, à l'exception des bureaux de grande taille situés en France.
À périmètre constant, la valeur d'expertise LF Opportunité Immo est restée stable par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2025, sa **valeur de réalisation** a baissé de 0,8 % par rapport au 30 juin 2025 (-1,9 % par rapport à fin 2024), pour s'établir à 174,00 euros par part et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 5,4 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution qui s'élève à 214,64 euros par part.

Des distributions conformes aux annonces de début d'année
Le résultat 2025 a permis de distribuer **11,40 euros par part. Le taux de distribution 2025 de LF Opportunité Immo atteint 5,68 %** conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

POSITIONNEMENT DU PRIX DE PART AU 31 DÉCEMBRE 2025

Valeur de réalisation	174,00 €
Valeur de reconstitution	214,64 €



En 2026, nous ambitionnons un retour à une collecte nette positive de votre SCPI et la poursuite de sa politique d'investissement dynamique en Europe. Nous avons également identifié quelques actifs à céder. L'enjeu principale pour votre SCPI en 2026 restera l'optimisation de l'emploi des ressources qui permettront :
- d'entretenir les actifs en portefeuille ;
- d'assurer les refinancements ;
- et de réinvestir à des rendements supérieurs.

Sur la base du budget présenté, revu à la baisse, intégrant une provision pour risque sur le sinistre intervenu sur le site Urban Valley à Conflans-Saint-Honorine (78) et une augmentation des charges financières, la capacité distributive en 2026 est revue légèrement à la baisse avec un taux de distribution attendu entre 5,05 % et 5,25 %[1].

Retrouvez également Guillaume Allard, Président La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en scannant avec votre smartphone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url :
https://lp.la-francaise.com/fr/lf-opportunite-immo

[1] Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	231 292 200 €
Nombre de parts	1 541 948
Capitalisation	313 015 444 €
Nombre d'associés	6 005

Prix de souscription par part au 1er janvier 2025	203,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2025	203,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2025	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2025	184,73 €

	2025 (en euros)	2024 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	28 321 663,40	28 953 482,06
dont loyers	16 632 865,38	16 523 479,61
Total des charges	12 799 726,90	11 270 685,77
Résultat	15 521 936,50	17 682 796,29
Distribution	17 391 634,80	17 206 990,40
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	231 292 200,00	231 292 200,00
Total des capitaux propres	271 184 390,81	273 342 034,11
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	316 010 291,50	299 501 852,17

	Global 2025 (en euros)	Par part 2025 (en euros)
Autres informations		
Résultat	15 521 936,50	10,17(1)
Distribution	17 391 634,80	11,40(1)

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	334 340 574,09	216,83
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	312 891 228,00	202,92

PERFORMANCE GLOBALE

Taux de distribution(1)

5,68 %

- 5,01 % Distribution de résultat
- - Distribution de plus-values
- 0,61 % Distribution de report à nouveau
- 0,07 % Fiscalité Europe
- - Fiscalité plus-values immobilière France

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

Taux de distribution	
Taux de distribution 2025 (A)	**5,68 %**
Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2025(3) (B)	**11,40**
dont distribution de résultat	10,17
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	1,23
Fiscalité payée par le fonds (C)	**0,14**
Fiscalité Europe	0,14
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute avec fiscalité (D)=(B)+(C)	**11,54**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2024	177,31
Valeur de réalisation 2025	174,00
Variation valeur de réalisation (E)	**-1,87 %**
Performance globale annuelle	
Prix de souscription au 1er janvier 2025 (F)	203,00
Prix de souscription au 1er janvier 2026 (G)	203,00
Performance globale annuelle ((D+(G-F))/F	**5,68 %**
Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(4) (A)+(E)	**3,81 %**

(3) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
(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). **Cet indicateur mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.**

Performance globale annuelle(2)

5,68 %

(2) La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	10 ans	15 ans
4,07 %	**4,54 %**	**-**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	316 010 291,50
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(44 825 900,69)
Valeur comptable	**271 184 390,81**
Valeur comptable ramenée à une part	**175,87**

VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	312 891 228,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(44 598 330,67)
Valeur de réalisation	**268 292 897,33**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**174,00**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	268 292 897,33
Frais d'acquisition des immeubles	32 884 768,52
Commission de souscription	29 786 802,12
Valeur de reconstitution(1)	**330 964 467,96**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**214,64**

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

VALEUR IFI

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2026 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
171,72	164,93

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2026.

La SCPI LF Opportunité Immo
FranceSCPI.com

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] EN DIRECT
38

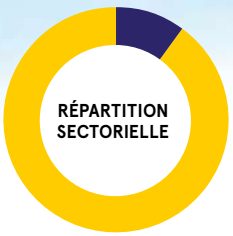
NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
9

SURFACE EN EXPLOITATION
232 983 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
12 986 m²

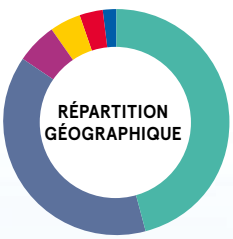
[1] Détenus au 31/12/2025.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2025



Logistique et locaux d'activité
89,81 %

Bureaux
10,19 %



Île-de-France
46,11 %

Régions
38,56 %

Espagne
5,64 %

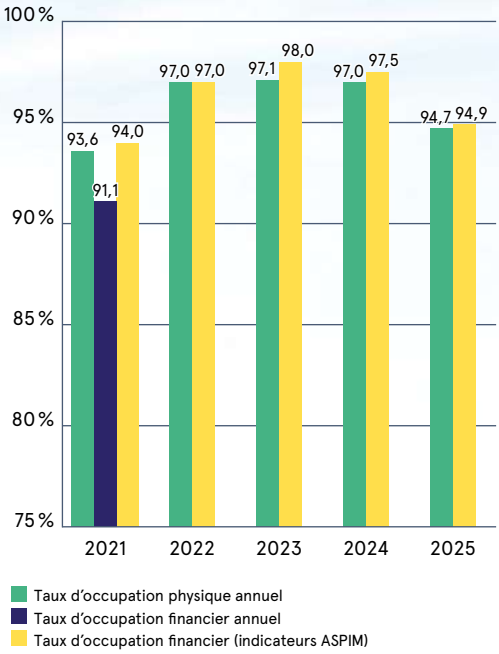
Allemagne
4,63 %

Pays-Bas
3,18 %

Royaume-Uni
1,88 %

TAUX D'OCCUPATION

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



Rappel : Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

La SCPI LF Opportunité Immo
FranceSCPI.com

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2025

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
92,8 %

Locaux occupés sous franchise
2,1 %

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

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
5,1 %

CONCENTRATION LOCATIVE

217
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

40 %
des loyers

5
principaux locataires

17,8 %
des loyers

GROUPE TSF
4,8 %

AMAZON ROAD TRANSPORT SPAIN
4,2 %

EETGEMAK B.V
3,6 %

ZIEHM IMAGING GMBH
2,8 %

TORDJMAN
2,4 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir (WALT)
5,5 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Technoparc de Lamirault - COLLÉGIEN (77)	6,9
Parc des Scientifiques - ROISSY-EN-FRANCE (95)	3,7
Rue des Fillettes - SAINT-DENIS (93)	7,9
LA COROGNE - ESPAGNE	7,2
Sentinel Square - LA SENTINELLE (59)	5,3

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2025

En 2025, LF Opportunité Immo a réalisé 2 investissements pour un montant immobilier de

18,5 M€ HT AEM[1]

INVESTISSEMENTS VIA SCI À L'ÉTRANGER

ABZ BUSINESS PARK – 1A INTERNATIONAL AVENUE ABERDEEN – ROYAUME-UNI

Il s'agit d'un parc d'activités situé à proximité immédiate d'Aberdeen International Airport, au sein du parc d'affaires ABZ, un site dynamique de 28 hectares accueillant de nombreuses entreprises liées aux secteurs de l'énergie, de l'aviation et de la logistique. Ce parc accueille notamment des sociétés telles que BP, Schlumberger ou encore Emerson.

Livré en 2020, l'ensemble développe une surface utile de 3 613 m² et se compose de deux bâtiments indépendants comprenant 15 cellules à usage d'activité. Le site offre de nombreux parkings extérieurs, 4 emplacements motos et 16 emplacements vélos.

L'ensemble est entièrement loué à 10 locataires parmi lesquels figurent Lapline Ltd, Saturn FE, Aviation Logistics Group et Muir Matheson Aviation assurant une bonne diversification du flux locatif.

Cet actif a été acquis pour 6,9 M€ AEM[1].

Surface : **3 613 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **6 890 800 € AEM[1]**
Acquis par la SCI LF UK Urban Logistics dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **99,0 %** par LF Opportunité Immo.
Signature : **23/04/2025**

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ

PARK D'ACTIVITÉS 't HEEN EETGEMAK, KATWIJK AAN ZEE – PAYS-BAS

L'actif est idéalement situé à Katwijk aan Zee, aux Pays-Bas, entre Amsterdam et Rotterdam, dans le parc d'activités « 't Heen », un pôle stratégique pour les activités industrielles et logistiques. Ce parc s'étend sur 90 hectares et regroupe environ 350 entreprises, représentant plus de 3 000 emplois.

Le bâtiment est composé de 8 unités repartis sur une surface globale de 9 111 m². Il inclut également une surface de bureau de 776 m² et comprend des zones de production, de stockage frigorifique ainsi qu'une zone d'équipement. Les locaux disposent de 5 portes sectionnelles, 2 quais de chargement ainsi qu'une aire de parking avec 2 bornes de recharge électrique.

L'ensemble est entièrement loué à un grand groupe de restauration Néerlandais via un bail d'une durée ferme de 15 ans.

Cet actif a été acquis pour 11,8 M€ AEM[1].

Surface : **9 111 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **12 474 000 € AEM[1]**
Acquis par le SCI LF Netherlands Urban Logistics dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **99,0 %** par LF Opportunité Immo.
Signature : **17/12/2025**

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉ

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

La SCPI LF Opportunité Immo
FranceSCPI.com

CESSIONS DE L'EXERCICE 2025

En 2025, LF Opportunité Immo n'a enregistré aucune cession.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2025

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Location	Technoparc de Lamirault 8 à 14 rue de Lamirault (Bât. D à G) 77090 COLLÉGIEN	ACT	11 651	5 137	5 137 *100 %*	04/2025 à 09/2025	4 341 m² : 9 baux signés (MIAMLAND, MATSYA, ELEMENTS LIGHTING, RP Solution, CONCRETO, EARL BOUDE DAMIEN, AIRESS, DTF CONSTRUCTIONS METALLIQUES, SO CAR) + 796 m² sortie de PALFINGER entrée de KELLIAS : bail 3/6/9 ans.
Renégociation	103 rue Henri Gautier 93000 BOBIGNY	ACT	5 179	5 179	5 179 *100 %*	09/2025	TORDJMAN : nouveau bail 10 ans.
Extension	21 rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	ACT	7 222	4 986	4 986 *100 %*	09/2025	KUMULUS VAPE : extension de +705 m² au titre d'un nouveau bail portant désormais sur 4 986 m².
Maintien	My Valley 6 allée du 7e Art 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	3 153	3 152	3 152 *100 %*	07/2025	CHRONOPOST : avenant au bail valant renonciation à donner congé engagement 6 ans ferme.
Location	Le Cabestan 82 boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	BUR	4 257	1 036	1 036 *100 %*	04/2025	794 m² GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC GIGALIS : bail 3/6/9 ans (après la résiliation amiable de la SEM fin 03/2025), 242 m² AKEA ENERGIES : bail 3/6/9 ans.
Renégociation	Le Couloud - Tranche 1 10A avenue du 11 novembre 1918 69200 VÉNISSIEUX	ACT	2 564	1 280	1 280 *100 %*	10/2025 11/2025	770 m² (+ 516 m²) FOODLES : bail 6/9 ans, 256 m² LYUUM ENERGY : nouveau bail 3/6/9 ans, 509 m² DALLMAYR DISTRIBUTION AUTOMATIQUE : avenant d'extension.
Location	Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 217	1 658	829 *50 %*	11/2025	GIRODIN SAUER : bail dérogatoire 24 mois.
Renouvellement	Parc de la Grive 16 rue de Lombardie 69150 DÉCINES-CHARPIEU	ACT	5 720	762	762 *100 %*	03/2025	ISTA SECG : nouveau bail 6/9 ans.
Location	3 allée du 1er Mai - Bât. A et B 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ACT	5 311	771	771 *100 %*	12/2025	398 m² QUATRA FRANCE : bail 3/6/9 ans, 373 m² SOOFUT PARIS : bail 3/6/9 ans.
Location	Technoparc de Lamirault - Bât. A et B 2 et 4 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	3 616	636	636 *100 %*	03/2025 12/2025	Sortie GUILMET SERRURIER VITRIER - entrée YOUNOV sur 400 m² : bail 3/6/9 ans, Sortie CAMA 2 - entrée ARLF sur 236 m² : bail 3/6/9 ans.
Extension	Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	3 532	512	512 *100 %*	04/2025	SE3D : avenant d'extension de 512 m² portant la surface louée à 1 112 m².
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Location	Business Plaza 159 rue Thor (Bât. 3 & 4) 34000 MONTPELLIER	BUR	3 535	256	256 *100 %*	02/2025 11/2025	138 m² VILLAS VIVENCIA : bail 3/6/9 ans, 118 m² MY DYAG : bail 6/9 ans.

[1] Quote-part de la SCPI.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2025

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP(1) (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
Le Cabestan 82 boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	BUR	4 257	941	941 *100 %*	01/2025	SQLI : congé.
Parc de la Grive 16 rue de Lombardie 69150 DÉCINES-CHARPIEU	ACT	5 720	2 534	2 534 *100 %*	09/2025	GPT COOPÉRATIF DES AVEUGLES TRAVAILLEURS : congé.
2-4 rue Gay Lussac - Bât. A 7290 MITRY-MORY	ACT	2 915	1 282	1 282 *100 %*	01/2025	S160 : congé.
10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	943	943 *100 %*	05/2025 11/2025	471 m² HTP 95 : congé, 472 m² BADAY PACK : expulsion.
Le Lazaro 191 rue de Menin 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	ACT	5 113	511	511 *100 %*	03/2025	FRANCE NORD COMMERCE CONTEMPORAIN : liquidation.
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	1 349	1 349 *100 %*	06/2025 12/2025	447 m² DÉMÉNAGEMENTS LEFEBVRE : expulsion, 902 m² MEDIAPOST : congé.
Parc d'activités du Tertre - Bât.A 1 rue du Tertre 44470 CARQUEFOU	ACT	2 566	912	912 *100 %*	11/2025	AIGNEP France : congé.
Technoparc de Lamirault - T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	11 651	589	589 *100 %*	01/2025	GENECO : congé.
21 rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	ACT	7 222	705	705 *100 %*	06/2025	HOLDING FSD : congé.
Parc d'activités du Tertre - Bât. B 1 rue du Tertre 44470 CARQUEFOU	ACT	4 026	1 034	1 034 *100 %*	07/2025	MURFY : sortie partielle.
Urban Valley - Bât. A 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	4 100	407	407 *100 %*	04/2025	SKIRR MEDIA : congé.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Business Plaza 159 rue Thor (Bât. 3 & 4) 34000 MONTPELLIER	BUR	3 535	256	256 *100 %*	02/2025 11/2025	138 m² HL CONCEPT : congé, 118 m² KOESIO : congé.

* Quote-part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2025, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 12 986 m² (9 098 m² fin 2024) et se répartissent comme suit :

Paris	-	-
Île-de-France	6 652 m²	51,2 %
Régions	6 204 m²	47,8 %
Europe	130 m²	1,0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2025 un loyer potentiel de 1,2 million d'euros par an.

La SCPI LF Opportunité Immo
FranceSCPI.com

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2025 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP[1] (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 217	3 393	1 697 *50 %*	Travaux de rénovation en cours.
Parc de la Grive 16 rue de Lombardie 69150 DÉCINES-CHARPIEU	ACT	5 720	2 534	2 534 *100 %*	Commercialisation en cours.
Acti - Mitry-Mory - Bât. A 10 rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	ACT	2 915	1 282	1 282 *100 %*	Négociation toujours en cours pour la totalité de la surface.
Le Cabestan 82 boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	BUR	4 257	699	699 *100 %*	Suite à l'extension de GIGALIS en 01/2026, il reste 472 m² vacants. Pas de prospect à ce jour.
Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	3 532	994	994 *100 %*	2 cellules vacantes : la commercialisation reprend après achèvement des travaux de reprise des murs séparatifs suite sinistre dommage ouvrage.
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	922	922 *100 %*	Commercialisation en cours.
10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	943	943 *100 %*	Commercialisation en cours.
Urban Valley - Bât. A 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	4 100	815	815 *100 %*	2 cellules vacantes : la commercialisation reprend après achèvement des travaux de reprise des murs séparatifs suite sinistre dommage ouvrage.
Parc d'activités du Tertre - Bât. B 1 rue du Tertre 44470 CARQUEFOU	ACT	4 026	1 034	1 034 *100 %*	Nouveau vacant suite à la réduction de surface de MURFY en 07/2025.
Parc d'activités du Tertre - Bât. A 1 rue du Tertre 44470 CARQUEFOU	ACT	2 566	912	912 *100 %*	Relocation du lot à compter du 01/02/2026.

[1] Quote-part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2026 au 30/06/2026) portent sur 4 126 m², soit 1,77 % de la surface en exploitation (232 983 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
ZAC des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol 31170 COLOMIERS	ACT	10 173	2 366	2 366 *100 %*	05/2026	LATELEC : congé.
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	620	620 *100 %*	06/2026	INFINITUS : congé.
Parc de la Grive 16 rue de Lombardie 69150 DÉCINES-CHARPIEU	ACT	5 720	207	207 *100 %*	01/2026	NEGRI BOSSI FRANCE : congé.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Oxygène - Bât A 13 rue Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	ACT	2 728	340	340 *100 %*	06/2026	FUTURE ELECTRONICS : congé.
Le Newton 50 boulevard Albert Einstein 44000 NANTES	ACT	2 189	140	140 *100 %*	01/2026	OUEST STRUCTURES : congé.

[1] Quote-part de la SCPI.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

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

2025	En euros
Travaux réalisés	482 717,23
Provisions pour travaux au 31 décembre	227 570,02

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5 rue de l'Hautil - Bâtiment B	CONFLANS-SAINTE-HONORINE	Sécurisation du site	26 029,96
1 rue Marcel Dassault	GENAS	Installation éléctrique	20 087,00
5 rue de l'Hautil - Bâtiment A	CONFLANS-SAINTE-HONORINE	Sécurisation du site	15 954,00

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
3 allée Aristide Maillol	COLOMIERS	Travaux d'aménagements	111 090,75
5 rue de l'Hautil - Bâtiment B	CONFLANS-SAINTE-HONORINE	Travaux d'aménagements	100 000,00
16 chemin du Bas des Indes	CORMEILLES EN PARISIS	Travaux d'aménagements	83 825,35

TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
21 rue Marcel Merieux	CORBAS	Audit de fin de garantie décennale	17 971,00
16 rue de Lombardie	DÉCINES-CHARPIEU	Mise à jour du relevé des surfaces du bâtiment B	4 992,98
1 rue Marcel Dassault	GENAS	Installation électrique	4 962,50

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
8 rue de Lamirault (Bât. D)	COLLÉGIEN	Mise en place de la signalisation des places de parking et installation de jardinières	13 780,00
6 rue de Lamirault	COLLÉGIEN	Audit de fin de garantie décennale	4 250,00

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 887 451,31 euros. Dans le même temps, l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 541 243,84 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 346 207,47 euros.

Au 31 décembre 2025, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 519 720,77 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significative, il convient d'évoquer le sinistre lié à des désordres structurels sur l'immeuble situé à Conflans-Sainte-Honorine (5 rue de l'Hautil – 78700), dont les dommages consécutifs devraient être pris en charge par l'assureur dommage ouvrage, intégralement pour les préjudices matériels (coût des travaux de réparation de l'ouvrage) et dans la limite du plafond de garanti pour les pertes immatérielles (pertes de loyers de la SCPI et pertes d'exploitation revendiquées par les locataires en raison de l'impossibilité temporaire d'exploiter les locaux). Les travaux de réparations des désordres ont été achevés en 2025. Toutefois, certains locataires ont formulé des réclamations directement contre le bailleur au titre des pertes d'exploitation dont le montant dépasse le plafond de garantie de la police d'assurance. Le bailleur a donc appelé en garantie le vendeur, les constructeurs responsables des désordres décennaux affectant l'immeuble et leurs assureurs respectifs. En l'état des demandes non actualisées des locataires, des éventuelles limites de garantie des différents assureurs et des aléas judicaires, une provision a été passée le 31 mars 2025 pour un montant total de 800 000 euros.

La SCPI LF Opportunité Immo
FranceSCPI.com

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Opportunité Immo s'établit au 31 décembre 2025 à 334 340 574 euros hors droits dont 242 075 000 euros d'actifs détenus en direct et 92 265 574 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur est restée parfaitement stable par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

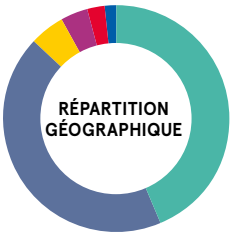
Au 31 décembre 2025, la surface du patrimoine de LF Opportunité Immo (VEFA inclus) est de 232 983 m².

Répartition par nature de locaux

Bureaux
6,50 %

Logistique et locaux d'activité
93,50 %

Répartition géographique



Île-de-France
43,79 %

Régions
43,32 %

Allemagne
4,87 %

Pays-Bas
3,91 %

Espagne
2,55 %

Royaume-Uni
1,56 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025[1]

	Bureaux	Logistique et locaux d'activités	Total en €	Total en %
Île-de-France		154 164 964,58	154 164 964,58	46,11 %
Régions	34 079 957,48	94 850 000,00	128 929 957,48	38,56 %
Allemagne		15 479 955,28	15 479 955,28	4,63 %
Espagne		18 839 605,62	18 839 605,62	5,63 %
Pays-Bas		10 632 600,00	10 632 600,00	3,18 %
Royaume-Uni		6 293 491,13	6 293 491,13	1,88 %
Total en €	**34 079 957,48**	**300 260 616,61**	**334 340 574,09**	
Total en %	**10,19 %**	**89,81 %**		**100,00 %**
Total 2024 en €	**34 419 961,89**	**283 019 669,12**	**317 439 631,00**	
Total 2024 en %	**10,84 %**	**89,16 %**		**100,00 %**

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

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

Type d'actifs	Bureaux	Logistique et locaux d'activités	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	10 894,54	37 332,40	48 226,94
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	21 629 631,90	75 288 155,19	96 917 787,09
Valeurs estimées du patrimoine	22 379 957,48	69 885 616,61	92 265 574,09

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2025 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	104,36
Dettes et engagements	16,70 %	58,08
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4 ans)	5,74 %	19,96
- dont emprunts court terme	10,92 %	38,00
- dont opérations immobilières en VEFA	0,04 %	0,12

GARANTIES

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- suretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

LEVIER AIFM

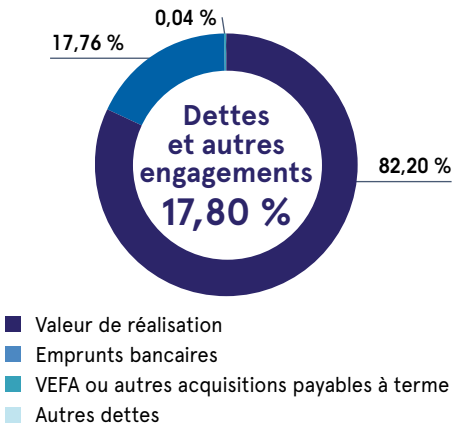
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 119 % de la valeur des actifs.

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

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2025 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.



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

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(38 000 000,00)	(19 960 562,07)	(57 960 562,07)

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.

La SCPI LF Opportunité Immo
FranceSCPI.com

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

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 du 4e trimestre 2025.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 3 candidats au moins et de 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028. 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

Gérard BAUDIFFIER – 68 ans
Détenant : 240 parts
Demeurant à : Châtellerault (86)
Profession / activité : Ancien cadre dans l'industrie aéronautique
Nombre de mandats CS SCPI : 7
Président sortant

Jean-Luc BRONSART – 71 ans
Détenant : 341 parts
Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)
Profession / activité : Investisseur immobilier privé, loueur en meublé non professionnel
Nombre de mandats CS SCPI : 47

Michel CATTIN – 77 ans
Détenant : 425 parts
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : Consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles
Nombre de mandats CS SCPI : 16

Daniel DAUDE – 72 ans
Détenant : 445 parts
Demeurant à : Aurillac (15)
Profession / activité : Notaire honoraire
Nombre de mandats CS SCPI : 2

Philippe Georges DESCHAMPS – 65 ans
Détenant : 225 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession / activité : Conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 8

François GOUBARD – 74 ans
Détenant : 15 parts
Demeurant à : Paris 6e (75)
Profession / activité : Dirigeant d'une société de conseil en finance d'entreprises, ancien dirigeant d'une société de conseil en gestion de patrimoine, administrateur d'une société cotée
Nombre de mandats CS SCPI : 3

Valérie JACQUEMIN – 57 ans
Détenant : 150 parts
Demeurant à : Paris 15e (75)
Profession / activité : Directrice de projets et facilitatrice d'équipe dans l'assurance, gestion de patrimoine et immobilier
Nombre de mandats CS SCPI : 6

Guy LACAZE – 75 ans
Détenant : 55 parts
Demeurant à : Paris 20e (75)
Profession / activité : Ancien cadre dans la gestion immobilière
Nombre de mandats CS SCPI : 5

Jacques de JUVIGNY – 61 ans
Détenant : 250 parts
Demeurant à : Strasbourg (67)
Profession / activité : Directeur Général d'une association de prévention et de santé au travail
Nombre de mandats CS SCPI : 4

Aurélien ROL – 45 ans
Détenant : 25 parts
Demeurant à : Levallois-Perret (92)
Profession / activité : juriste fiscaliste
Nombre de mandats CS SCPI : 8
Secrétaire sortant

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

Gabriel ROSNOBLET – 70 ans
Détenant : 400 parts
Demeurant à : Limonest (69)
Profession / activité : Expert-comptable
Nombre de mandats CS SCPI : 3

PERSONNE MORALE

BTP PRÉVOYANCE
Détenant : 27 000 parts
Siège social : Paris 6e (75)
SIREN : 784 621 468 (Régime spécial de sécurité sociale)
Activité : Caisse de prévoyance du Bâtiment et des Travaux Publics
Nombre de mandats CS SCPI : 5

NOUVEAUX CANDIDATS

PERSONNES PHYSIQUES

Jean-Luc BENEY – 60 ans
Détenant : 9 parts
Demeurant à : Cayenne (97)
Profession / activité : Gérant de société
Nombre de mandats CS SCPI : Aucun

Olivier BLICQ – 68 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité : Investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 16

Bruno BOURGEOIS – 68 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Saint-Floris (62)
Profession / activité : Consultant financier, gérant de sociétés et investisseur immobilier
Nombre de mandats CS SCPI : 2

Xavier BOUTEVILLAIN – 49 ans
Détenant : 242 parts
Demeurant à : Reventin-Vaugris (38)
Profession / activité : Responsable Application EMEA pour un groupe industriel
Nombre de mandats CS SCPI : Aucun

Christian BOUTHIE – 78 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : Ancien vétérinaire
Nombre de mandats CS SCPI : 23

Antoine de MIRIBEL – 45 ans
Détenant : 162 parts
Demeurant à : Sathonay-Camp (69)
Profession / activité : Officier de gendarmerie
Nombre de mandat CS SCPI : 1

Dominique de MIRIBEL – 73 ans
Détenant : 150 parts
Demeurant à : Colombes (92)
Profession / activité : Gérant de sociétés, Magistrat au tribunal de commerce de Bobigny
Nombre de mandat CS SCPI : Aucun

Nadine DESILLE – 60 ans
Détenant : 25 parts
Demeurant à : Châteaubourg (35)
Profession / activité : Ingénieur en informatique au sein du groupe AG2R La Mondiale
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Hugo MARTINEZ – 27 ans
Détenant : 11 parts
Demeurant à : Neuilly-sur-Seine (92)
Profession / activité : Fondateur et dirigeant d'une agence de relations publiques et communication institutionnelle. Président d'une association œuvrant pour la lutte contre le harcèlement scolaire
Nombre de mandat CS SCPI : Aucun

Guillaume PINLON – 41 ans
Détenant : 250 parts
Demeurant à : Paris 15e (75)
Profession / activité : Gestionnaire de fonds immobiliers
Nombre de mandats CS SCPI : Aucun

Philippe STEIN – 59 ans
Détenant : 225 parts
Demeurant à : Bergbieten (67)
Profession / activité : Cadre commercial dans un groupe sucrier français
Nombre de mandat CS SCPI : 2

PERSONNE MORALE

SCI AAAZ
Détenant : 5 parts
Siège social : Versailles (78)
RCS : Versailles 490 714 458
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : 6

SAS SOPAGIR
Détenant : 15 parts
Siège social : Mérignac (33)
RCS : Bordeaux 440 707 560
Activité : Gestion de fonds
Nombre de mandats CS SCPI : 1

3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe
220	15 586 999,80	14 097 594,81	90,44 %

Variable	Nombre bénéficiaire variable	% variable
1 489 404,99	83	9,56 %

Total rémunération Cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
1 140 302,82	3 453 947,49

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-fr/politique-de-cookies.html https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-confidentialite.html

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://cdnwmsi.e-i.com/SITW/wm/global/1.0.0/la-française/assets/content/download/Politique_de_remuneration_Groupe_La_Francaise___2025_01_07.pdf

4/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

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

Bilan 2025

Sur le périmètre des SCPI de La Française REM[1], après trois baisses consécutives entre 2022 et 2024, les émissions de CO_2 reculent une nouvelle fois de 9 % en 2025 pour s'établir en moyenne à 13,3 $kgCO_2/m^2/an$.

ÉMISSIONS DE CO_2 2022	ÉMISSIONS DE CO_2 2023	ÉMISSIONS DE CO_2 2024	ÉMISSIONS DE CO_2 2025
19,9 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	16,0 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	14,6 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	13,3 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$
-20,0 %	-8,0 %	-9,0 %	

La hausse continue des tarifs énergétiques pèse directement sur les charges d'exploitation de nos locataires et donc sur la rentabilité de vos SCPI. Chaque action menée pour réduire les consommations d'énergie défend la valeur des actifs immobiliers et anticipe les exigences réglementaires françaises et européennes.

Solutions innovantes

Collecte et fiabilisation des données

Depuis 5 ans, la société de gestion collecte et fiabilise les consommations d'énergie réelles afin de pouvoir suivre l'impact concret de ses actions sur la performance énergétique. En 2025, un effort particulier a été mené pour accélérer la collecte à l'international, une démarche encore peu répandue hors France.

Grâce aux efforts combinés des Asset Managers, Property Managers, du département ISR et de notre partenaire Deepki, 71% des consommations d'énergie ont été collectées et fiabilisés sur les actifs.

Optimisation des systèmes CVC[2] en temps réel

Notre partenaire IQ Spot agit en temps réel sur les paramètres de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation). Les économies réalisées couvrent les coûts de la prestation. Ce dispositif est déployé sur 49 immeubles fin 2025.

Intelligence artificielle prédictive

En 2025, La Française REM a testé une nouvelle solution basée sur l'intelligence artificielle prédictive, développée par Thermosphr. Le système ajuste en continu les paramètres des CVC[2], notamment en fonction des prévisions météorologiques, et optimise la maintenance pour maximiser le confort intérieur des occupants.

Mobilisation des parties prenantes

La multiplicité des acteurs impliqués dans la gestion d'un actif immobilier freine la diffusion des bonnes pratiques et des solutions innovantes. En 2025, la société de gestion a créé un club ESG pour s'assurer que les bonnes informations parviennent aux bonnes personnes. Au total, plus de 70 mainteneurs et property managers ont assisté à des ateliers de co-construction pour identifier les freins au changement et partager les leviers d'actions efficaces.

Les participants ont découvert la charte d'exploitation durable de La Française REM, outil de référence pensé pour accélérer l'adoption des meilleures pratiques sur l'ensemble du patrimoine géré.

Biodiversité

Au-delà des obligations réglementaires croissantes, préserver voire améliorer la biodiversité sur nos actifs contribue à leur qualité d'usage, à leur acceptabilité sociale et à leur résilience face aux risques climatiques.

Un document de référence

La Française REM a formalisé sa stratégie biodiversité dans un document de référence. Ce cadre garantit la cohérence des décisions à toutes les échelles (du bâtiment au portefeuille) en priorisant les actions aux phases où les leviers d'impact sont les plus élevés.

Une approche pragmatique

Les engagements de la société de gestion sont déployés de manière progressive, proportionnée et adaptée aux spécificités de chaque site. Les actions sont définies en fonction des enjeux locaux, des contraintes opérationnelles et des usages, dans une logique d'amélioration continue.

[1] Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales.
[2] CVC : Chauffage, Ventilation et Climatisation.

La SCPI LF Opportunité Immo
FranceSCPI.com

Des exemples concrets sur les immeubles des patrimoines de vos SCPI

THE WHOO HOSTEL – BORDEAUX

S'assurer de la performance théorique

Cet actif de tourisme, combinant résidence étudiante et auberge de jeunesse, présentait lors de sa livraison en 2022, un profil environnemental performant notamment grâce à son raccordement au réseau de chaleur urbain.

Les comités verts permettent le suivi opérationnel et un pilotage fin des actions d'amélioration continue. L'installation photovoltaïque en autoconsommation couvre 13 % des besoins électriques de l'établissement, réduisant structurellement la dépendance au réseau. La GTB[3] assure des réglages optimisés et permet de constater une corrélation avérée entre consommations énergétiques et variations d'occupation. Elles baissent graduellement en mai/juin, période de départ des étudiants, et remontent progressivement en septembre. Le suivi intelligent des consommations d'eau a permis d'identifier une suroccupation des logements étudiants prévus pour une personne et occupés par deux., illustrant la valeur opérationnelle de la donnée en temps réel.

MEMPHIS – PARIS 13e

Prévoir la mise aux derniers standards dès l'acquisition

Immeuble mixte emblématique du 13e arrondissement accueillant un magasin Decathlon sur 4 000 m² et 10 000 m² de bureaux, acquis en décembre 2023.

Les audits pré-acquisition avaient identifié plusieurs gisements d'amélioration énergétique sur la partie commerce. Ces travaux ont été intégrés dans le business plan de l'actif et déduit du prix d'acquisition. Un sas d'entrée non climatisé a été créé afin de réduire les déperditions thermiques liées aux flux de clientèle. Le remplacement des éclairages fluorescents par des LED sur l'ensemble des surfaces de vente génère une économie d'environ 10 %. Le renouvellement des terminaux de distribution de climatisation et de ventilation devrait apporter un gain équivalent.

Les premiers retours sont positifs avec une amélioration sensible du confort thermique et lumineux pour les clients comme pour les équipes du magasin.

COLOMBIA – BOIS-COLOMBES

Moderniser notre patrimoine existant

Immeuble de bureau de 10 000 m² livré en 2003 et acquis en 2019.

En 2023, et 2024, les consommations énergétiques s'affichaient environ 15 % au-dessus des benchmarks de l'OID[4]. Le locataire exprimant des attentes d'amélioration du confort thermique. Nous coconstruisons un programme de travaux pour agir sur les équipements techniques et optimiser la régulation de l'immeuble.

Le remplacement des groupes froids existants par des pompes à chaleur haute performance, a permis d'arrêter la chaudière à gaz en juin 2025. Au-delà du gain environnemental significatif, les occupants bénéficient d'un système plus fiable et d'un ajustement thermique plus fluide au quotidien, ainsi que d'une réduction des charges d'exploitation. En parallèle, un bureau d'étude environnemental accompagne les mainteneurs dans l'optimisation de la gestion des équipements de régulation.

L'article 9 SFDR pour la SCPI LF Opportunité Immo

Votre SCPI se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française : https://www.la-francaise.com/fr-fr/investisseur/nos-fonds/actifs-non-cotes/immobilier.aspx

Onglet document.

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

[3] GTB : Gestion Technique du Bâtiment.
[4] OID : Observatoire de l'Immobilier Durable.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre[2]
2021	185 296 200,00	30 046 200,00	1 235 308	4 313	3 080 700,00	200,00
2022	224 162 850,00	52 459 220,00	1 494 419	5 086	5 676 692,94	203,00
2023	230 759 700,00	8 927 737,00	1 538 398	5 672	2 561 929,02	203,00
2024	231 292 200,00	720 650,00	1 541 948	5 907	1 123 477,11	203,00
2025	231 292 200,00		1 541 948	6 005	521 480,61	203,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	200,00	200,00	203,00	203,00	203,00
Dividende versé au titre de l'année (euros)[1]	10,41	10,80	10,92	11,37	11,40
- dont distribution de report à nouveau (en %)		*0,40 %*			*10,79 %*
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)			*9,89 %*		
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	5,21 %	5,33 %			
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)			0,16	0,04	0,14
Taux de distribution (en %)[3]	5,21 %	5,40 %	5,46 %	5,62 %	5,68 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	1,20	0,46	1,16	1,46	0,25

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Ancienne méthode correspondant à la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.
[3] Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2025 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles		
Parts retirées avec contrepartie	28 543	1,8 %
Parts cédées de gré à gré	1 008	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	5 888	0,4 %

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre
Parts en attente de retrait au 31/12	23 804	1,5 %

En 2025, dans un contexte immobilier toujours chahuté, LF Opportunité Immo a enregistré une collecte brute de **5,8 millions d'euros**, qui a permis d'assurer la contrepartie aux retraits de 28 543 parts.

Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 23 804 parts soit 1,5 % du total des parts de la SCPI qui capitalise 313 millions d'euros.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2021	20 919	1,93 %	1 mois		771,39
2022	52 383	4,24 %	1 mois		419,97
2023	96 247	6,40 %	2 mois		2 945,28
2024	57 943	3.80 %	3 mois	7 157	3 221,38
2025	28 543	1,80 %	4 mois	23 804	

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

	2021		2022		2023		2024		2025	
	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	13,52	98,18	12,55	99,39	12,77	98,82	14,25	96,92	13,90	99,56
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,19	1,36	0,03	0,25	0,12	0,93	0,04	0,27	0,02	0,11
Produits divers	0,06	0,46	0,05	0,36	0,03	0,25	0,41	2,81	0,05	0,33
Total des revenus (I)	**13,77**	**100,00**	**12,63**	**100,00**	**12,92**	**100,00**	**14,71**	**100,00**	**13,97**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,43	10,39	1,31	10,41	1,27	9,86	1,31	8,94	1,31	9,40
Autres frais de gestion[1]	0,21	1,49	0,20	1,62	0,24	1,83	0,50	3,38	1,17	8,37
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,08	0,55	0,15	1,17	0,06	0,50	0,15	1,03	0,09	0,65
Charges immobilières non récupérées	0,76	5,49	0,75	5,94	0,39	3,01	0,53	3,58	0,84	6,03
Sous total – charges externes	**2,47**	**17,93**	**2,42**	**19,14**	**1,96**	**15,20**	**2,49**	**16,94**	**3,41**	**24,44**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,03	0,19	0,02	0,18	0,04	0,29	0,06	0,40	0,05	0,38
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,07	0,50	(0,03)	(0,24)			0,01	0,04	0,03	0,20
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,53	3,86	0,22	1,71	0,37	2,85	0,47	3,17	0,30	2,13
Sous total – charges internes	**0,63**	**4,55**	**0,21**	**1,65**	**0,41**	**3,15**	**0,53**	**3,61**	**0,38**	**2,70**
Total des charges (II)	**3,10**	**22,48**	**2,63**	**20,80**	**2,37**	**18,35**	**3,02**	**20,54**	**3,79**	**27,15**
Résultat (I)-(II)	**10,68**	**77,52**	**10,00**	**79,20**	**10,55**	**81,65**	**11,68**	**79,46**	**10,17**	**72,85**
Variation du report à nouveau	0,27	1,96	(0,80)	(6,34)	0,70	5,44	0,31	2,14	(1,23)	(8,78)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,41	75,56	10,80	85,53	10,92	84,52	11,37	77,32	11,40	81,63
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	10,26	74,51	10,79	85,45	10,92	84,52	11,37	77,32	11,40	81,63

[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 31/12/2024[1]	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	309 169 207,00		309 169 207,00
Cessions d'immeubles	11 312 184,00		11 312 184,00
Plus et moins-values sur cessions	(768 089,60)	(152 843,00)	(920 932,60)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(37 317 957,73)	(135 102,00)	(37 453 059,73)
Achats d'immeubles	(236 528 931,43)	(62 070,96)	(236 591 002,39)
Achats de parts de sociétés immobilières	(73 864 207,00)	(16 364 794,20)	(90 229 001,20)
Sommes restant à investir	**(27 997 794,76)**	**(16 714 810,16)**	**(44 712 604,92)**

* Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2025								
Fournisseurs		(23 982,47)						(23 982,47)[1]
Fournisseurs d'immobilisations							2 491 965,70	2 491 965,70[2]
Total à payer		**(23 982,47)**					**2 491 965,70**	**2 467 983,23**
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		48 339,56						48 339,56[1]
Fournisseurs d'immobilisations							7 300 387,23	7 300 387,23[2]
Total à payer		**48 339,56**					**7 300 387,23**	**7 348 726,79**

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

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

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Recettes immobilières quittancées	**16 702 583,80**	**4 863 381,40**	**21 565 965,20**
Loyers	16 632 865,38	4 863 381,40	21 496 246,78
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	69 718,42		69 718,42
Charges locatives non quittancées	**(728 158,45)**	**(42 722,80)**	**(770 881,25)**
Charges sur locaux vacants	(419 313,11)		(419 313,11)
Charges non récupérables	(308 845,34)	(42 722,80)	(351 568,14)
Charges liées à l'activité immobilière	**(1 927 654,01)**	**(254 583,74)**	**(2 182 237,75)**
Charges de travaux	(1 079 469,00)	(37 884,14)	(1 117 353,14)
Contentieux	(240 283,39)	(216 699,61)	(456 983,00)
Autres charges immobilières	(607 901,62)		(607 901,62)
Résultat immobilier	**14 046 771,34**	**4 566 074,86**	**18 612 846,20**
Rémunération de la société de gestion	(2 002 888,16)	(548 003,09)	(2 550 891,25)
Honoraires des commissaires aux comptes	(19 954,80)	(35 205,69)	(55 160,49)
Honoraires des experts immobiliers	(27 814,00)	(12 892,11)	(40 706,11)
Honoraires divers	(34 034,52)	(66 235,84)	(100 270,36)
Informations aux associés et informations légales	(74 529,36)		(74 529,36)
Frais de conseils et d'assemblées	(36 908,61)	(37 799,57)	(74 708,18)
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(2 748,76)		(2 748,76)
Autres charges d'exploitation	(9 116,51)	97 645,93	88 529,42
Autres produits d'exploitation	70 770,78	6 360,59	77 131,37
Résultat d'exploitation	**(2 137 223,94)**	**(596 129,78)**	**(2 733 353,72)**
Intérêts des emprunts	(651 535,69)	(326 233,21)	(977 768,90)
Charges financières	(339 230,41)	(5 544,34)	(344 774,75)
Produits financiers	24 150,78	13 214,52	37 365,30
Résultat financier	**(966 615,32)**	**(318 563,02)**	**(1 285 178,34)**
Charges exceptionnelles			
Produits exceptionnels			
Résultat exceptionnel			
Résultat exercice	**10 942 932,08**	**3 651 382,05**	**14 594 314,13**

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 plusieurs modifications statutaires de votre SCPI.

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBERATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 a supprimé le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Ainsi, nous vous proposons de supprimer la référence au délai de six jours relatifs aux secondes convocations.

En conséquence, le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts serait modifié comme suit :

« Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. ~~sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.~~ »

INTRODUCTION D'UN RÉGIME DE SURETÉS RÉELLES ACCORDÉES AUX SCPI

Le décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs ouvre la possibilité aux SCPI de recevoir ou d'octroyer des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels ou sur les parts ou actions de sociétés qu'elle détient ainsi que des sûretés personnelles afférentes à ces mêmes actifs.

Nous vous proposons en conséquence de modifier l'article II « Objet » des statuts comme suit :

« Article II : Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

MODIFICATION DES RÈGLES RELATIVES À LA DURÉE DU MANDAT DE L'EXPERT INDÉPENDANT, À LA FRÉQUENCE DES EXPERTISES ET À L'ACTUALISATION ET LA PUBLICATION DES VALEURS EN APPLICATION DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES

Le décret n°2025-762 du 4 août 2025 a apporté plusieurs modifications aux règles relatives aux expertises immobilières des SCPI.

Ainsi, l'actualisation semestrielle de la valeur de réalisation et de reconstitution des SCPI est désormais exigée, cette information devant être publiée dans le bulletin d'information.

Par ailleurs, il est dorénavant obligatoire de réaliser une expertise tous les trois ans et de procéder à une actualisation de cette dernière chaque semestre.

Enfin, la société de gestion nomme désormais l'expert responsable de l'évaluation des immeubles pour une durée de six ans ; sa candidature n'ayant plus besoin de l'aval de l'assemblée générale ordinaire des associés.

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

« Article XXVI : Valeurs de la Société

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

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant, chaque immeuble faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.

L'expert dont la candidature aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour une durée de six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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

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

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU RÈGLEMENT DU DROIT FIXE FORFAITAIRE EN CAS DE CESSIONS

Actuellement, le règlement du droit fixe forfaitaire de 150 euros HT en cas de cession s'effectue par chèque bancaire.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de procéder au règlement de ce droit fixe forfaitaire exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne serait plus accepté.

Ainsi, le paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

6. Commission de cession

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

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

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

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,75 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

PRÉCISION DES MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT EN CAS D'ACTIVATION DU FONDS DE REMBOURSEMENT PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION – MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS

Dans le cadre de la mise en conformité à l'annexe V de la directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), la société de gestion propose de préciser dans les statuts les modalités de fonctionnement en cas d'activation du fonds de remboursement par la société de gestion, à savoir les deux modalités assimilables suivantes :

- la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;
- le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

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 2025 de la SCPI LF Opportunité Immo.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos 3 réunions (les 4 mars, 30 septembre et 16 décembre 2025) à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes de votre SCPI. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Opportunité Immo s'est élevée à 5 794 229 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des retraits d'associés sortants.

Le capital effectif, qui s'élevait à 231 292 200 euros en début d'année, est resté inchangé au 31 décembre 2025. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 313 015 444 euros et 23 804 parts étaient en attente de retrait, soit 1,54 % de la capitalisation totale de la SCPI.

SITUATION DU PATRIMOINE

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

S'agissant des arbitrages, aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2025, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 18 516 583,72 euros pour les acquisitions au Royaume-Uni et aux Pays-Bas via des SCI, financées par la participation de votre SCPI à des augmentations de capital.

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

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 94,9 % et 94,7 % sur l'exercice 2025.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, dont, notamment, la saisie d'opportunités sur le marché de l'investissement en France et en Europe. Compte tenu de l'environnement de marché actuel, notre conseil adhère à cette orientation.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Déterminée sur la base des valeurs d'expertise, la valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2025, à 312 891 228 euros, dont 242 075 000 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 70 816 228 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part est en baisse de -0,4 % et s'établit à 214,64 euros contre 215,61 euros en 2024, étant précisé que cette baisse, due essentiellement à la correction des valeurs d'expertise, n'est pas suffisamment importante pour avoir une incidence sur le prix de souscription.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 3 mars 2026, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2025 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2025 de 15 521 936,50 euros, correspondant à un résultat par part de 10,17 euros.

Le dividende versé s'est élevé à 11,40 euros par part, dont un prélèvement sur le report à niveau de 1,23 euros par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 5,68 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 0,25 euros par part, soit 0,3 mois de distribution.

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

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.

Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

La société de gestion vous propose de :

- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales ;
- introduire un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI ;
- modifier les règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires ;
- préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions ;
- préciser les règles relatives aux modalités de fonctionnement en cas d'activation du fonds de remboursement par la société de gestion.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2026 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

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.

Au terme de cet exercice marqué à la fois par une conjoncture exigeante et par des évolutions rapides du marché immobilier, le conseil de surveillance tient à souligner la résilience et la capacité d'adaptation dont la SCPI a fait preuve. Malgré un environnement économique incertain, la stratégie de diversification des acquisitions engagée par la société de gestion a permis de consolider les fondamentaux du patrimoine, d'élargir les sources de revenus et de renforcer la solidité du portefeuille.

Les opérations menées au cours de l'année témoignent d'une approche rigoureuse, sélective et orientée vers le long terme. Elles contribuent à positionner la SCPI sur des segments porteurs, tout en préservant l'équilibre entre performance, prudence et création de valeur durable pour les associés.

Le conseil de surveillance souhaite également exprimer son plein soutien aux équipes de gestion, dont l'engagement, la réactivité et la maîtrise opérationnelle ont été déterminants pour traverser cette période complexe. Leur capacité à anticiper les évolutions du marché, à sécuriser des opportunités pertinentes et à maintenir un haut niveau d'exigence dans le suivi des actifs constitue un atout essentiel pour la poursuite du développement de la SCPI.

Confiant dans les orientations stratégiques mises en œuvre et dans la solidité des perspectives à moyen et long terme, le conseil de surveillance recommande à l'assemblée générale d'approuver l'ensemble des résolutions qui lui sont soumises.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Gérard BAUDIFFIER, Président

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2025 – 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 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 231 292 200,00 euros et un bénéfice net de 15 521 936,50 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 15 521 936,50 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 2 258 874,44 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 17 780 810,94 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 17 391 634,80 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 389 176,14 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Nomination de trois associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance

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

- Gérard BAUDIFFIER, Président ;
- Aurélien ROL, Secrétaire ;
- Jean-Luc BRONSART ;
- Michel CATTIN ;
- Daniel DAUDE ;
- Philippe Georges DESCHAMPS ;
- François GOUBARD ;
- Valérie JACQUEMIN ;
- Guy LACAZE ;
- Jacques DE JUVIGNY ;
- Gabriel ROSNOBLET ;
- BTP PRÉVOYANCE.

Décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de 2028: (Seront nommés les 3 associés candidats au moins ou les 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Candidats sortants		
Personnes physiques		
Gérard BAUDIFFIER		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Daniel DAUDE		
Philippe Georges DESCHAMPS		
François GOUBARD		
Valérie JACQUEMIN		
Guy LACAZE		
Jacques de JUVIGNY		
Aurélien ROL		
Gabriel ROSNOBLET		
Personne morale		
BTP PRÉVOYANCE		
Nouveaux candidats		
Personnes physiques		
Jean-Luc BENEY		
Olivier BLICQ		
Bruno BOURGEOIS		
Xavier BOUTEVILLAIN		
Christian BOUTHIE		
Antoine de MIRIBEL		
Dominique de MIRIBEL		
Nadine DESILLE		
Hugo MARTINEZ		
Guillaume PINLON		
Philippe STEIN		
Personne morale		
SCI AAAZ		
SOPAGIR SAS		

DIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et modification corrélative du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et de modifier corrélativement le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Introduction d'un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI et modification de l'article II « Objet » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant et afin de se mettre en conformité avec l'article 10 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 créant l'article R.214-135-1 du Code monétaire et financier accordant un régime de sûretés réelles aux SCPI, décide de modifier en conséquence l'article II « Objet » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article II : Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article II : Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification des règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires – Modification corrélative de l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide afin de se mettre en conformité avec l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant l'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier :

- de modifier les règles relatives (i) à la durée du mandat de l'expert indépendant, (ii) à la fréquence des expertises et à l'actualisation du patrimoine immobilier de la SCPI, (iii) à la publication des valeurs de reconstitution et de réalisation ;
- de modifier corrélativement l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXVI : Valeurs de la Société

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale.

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

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

Ces valeurs 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. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXVI : Valeurs de la Société

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

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant, chaque immeuble faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.

L'expert dont la candidature aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour une durée de six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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

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

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI.»

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélative du paragraphe 6. « Commission de cession » de l'article XVII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et de modifier corrélativement le paragraphe 6. « Commission de cession » de l'article XVII « Rémunération de la Société de Gestion » de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 17 : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

6. Commission de cession

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

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

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

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 17 : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

6. Commission de cession

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

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

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

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de cession calculée au taux de 6,25 % hors taxes sur le prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Précision des modalités de fonctionnement en cas d'activation du fonds de remboursement par la société de gestion - Modification corrélative du paragraphe 2 «Valeur de retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, prenant acte de la nécessité de se conformer à l'annexe V de la directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), décide :

- de préciser les modalités de fonctionnement en cas d'activation du fonds de remboursement par la société de gestion ;
- de modifier corrélativement le paragraphe 2 « Valeur de retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article VIII : Variabilité du Capital - Retrait

(...)

2. Valeur de retrait

(...)

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les douze derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article VIII : Variabilité du Capital - Retrait

(...)

2. Valeur de retrait

(...)

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les douze derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à ceux proposés en annexe V de la directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- *la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;*
- *le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**225 781 290,30**	**242 075 000,00**	**225 637 645,17**	**242 750 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	225 781 290,30	242 075 000,00	225 637 645,17	242 750 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(1 027 570,02)**	**(800 000,00)**	**(185 601,08)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(227 570,02)		(185 601,08)	
Provisions pour risques et charges	(800 000,00)	(800 000,00)		
Titres financiers contrôlés	**90 229 001,20**	**70 816 228,00**	**73 864 207,00**	**56 626 517,00**
Immobilisations financières contrôlées	90 229 001,20	70 816 228,00	73 864 207,00	56 626 517,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**314 982 721,48**	**312 091 228,00**	**299 316 251,09**	**299 376 517,00**
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)				
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation	**5 796,67**	**5 796,67**	**5 796,67**	**5 796,67**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	5 796,67	5 796,67	5 796,67	5 796,67
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**12 441 568,99**	**12 441 568,99**	**9 300 465,11**	**9 300 465,11**
Locataires et comptes rattachés	5 231 819,81	5 231 819,81	6 637 946,88	6 637 946,88
Provisions pour dépréciation des créances	(2 519 720,77)	(2 519 720,77)	(2 865 928,24)	(2 865 928,24)
Autres créances	9 729 469,95	9 729 469,95	5 528 446,47	5 528 446,47
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**5 029 583,25**	**5 029 583,25**	**6 486 856,09**	**6 486 856,09**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 029 583,25	5 029 583,25	6 486 856,09	6 486 856,09
Total III (Actifs d'exploitation)	**17 476 948,91**	**17 476 948,91**	**15 793 117,87**	**15 793 117,87**
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(61 280 005,94)**	**(61 280 005,94)**	**(41 801 671,67)**	**(41 801 671,67)**
Dettes financières	(42 193 940,09)	(42 193 940,09)	(21 945 828,48)	(21 945 828,48)
Dettes d'exploitation	(3 805 038,54)	(3 805 038,54)	(3 330 845,52)	(3 330 845,52)
Dettes diverses	(15 281 027,31)	(15 281 027,31)	(16 524 997,67)	(16 524 997,67)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(61 280 005,94)**	**(61 280 005,94)**	**(41 801 671,67)**	**(41 801 671,67)**
Comptes de régularisation				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	4 684,99	4 684,99	4 684,99	4 684,99
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	41,37	41,37	29 651,83	29 651,83
Total V (Comptes de régularisation)	**4 726,36**	**4 726,36**	**34 336,82**	**34 336,82**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**271 184 390,81**		**273 342 034,11**	
Valeur estimée du patrimoine		**268 292 897,33**		**273 402 300,02**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables – Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2024	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
Capital	**231 292 200,00**			**231 292 200,00**
Capital souscrit	231 292 200,00			231 292 200,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**40 559 049,27**		**(135 102,00)**	**40 423 947,27**
Prime d'émission	77 877 007,00			77 877 007,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(37 317 957,73)		(135 102,00)	(37 453 059,73)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(768 089,60)**		**(152 843,00)**	**(920 932,60)**
Réserves				
Report à nouveau	**1 783 068,55**	**475 805,89**		**2 258 874,44**
Résultat de l'exercice	**475 805,89**	**(475 805,89)**	**(1 869 698,30)**	**(1 869 698,30)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	17 682 796,29	(17 682 796,29)	15 521 936,50	15 521 936,50
Acomptes sur distribution	(17 206 990,40)	17 206 990,40	(17 391 634,80)	(17 391 634,80)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
Distribution des acomptes sur liquidation				
Total général	**273 342 034,11**		**(2 157 643,30)**	**271 184 390,81**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Loyers	16 632 865,38	16 523 479,61
Charges facturées	5 948 101,23	4 508 616,49
Produits des participations contrôlées	4 579 004,42	5 046 539,18
Produits annexes	69 718,42	
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**27 229 689,45**	**26 078 635,28**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 948 101,23	4 508 616,49
Travaux de gros entretiens	18 921,00	3 280,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	138 173,58	230 223,11
Dotations aux provisions pour gros entretiens	151 570,02	185 601,08
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 336 060,07	1 042 787,10
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**7 592 825,90**	**5 970 507,78**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**19 636 863,55**	**20 108 127,50**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		320 205,47
Reprises de provisions d'exploitation	109 601,08	177 735,00
Transfert de charges d'exploitation		1 457 219,11
Reprises de provisions pour créances douteuses	887 451,31	234 890,38
Reprises de provisions pour autres créances		
Autres produits d'exploitation	70 770,78	
Total I : Produits d'exploitation	**1 067 823,17**	**2 190 049,96**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	2 002 888,16	1 989 984,26
Charges d'exploitation de la société	81 803,32	110 467,56
Diverses charges d'exploitation	829 794,10	1 384 555,09
Dotations aux amortissements d'exploitation	80 405,48	410 111,24
Dotations aux provisions d'exploitation	800 000,00	
Dépréciations des créances douteuses	541 243,84	940 087,37
Total II : Charges d'exploitation	**4 336 134,90**	**4 835 205,52**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I – II)	**(3 268 311,73)**	**(2 645 155,56)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	24 150,78	59 722,55
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**24 150,78**	**59 722,55**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	651 535,69	429 407,25
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	219 230,41	34 056,48
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**870 766,10**	**463 463,73**
Résultat financier C = (I – II)	**(846 615,32)**	**(403 741,18)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		625 074,27
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels		**625 074,27**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		1 508,74
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		**1 508,74**
Résultat exceptionnel D = (I – II)		**623 565,53**
Résultat net (A+B+C+D)	**15 521 936,50**	**17 682 796,29**

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

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- image fidèle ;
- comparabilité et continuité d'activité (cf. paragraphe spécifique ci-dessous) ;
- régularité et sincérité ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

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.

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

INCIDENCES DU CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES SUR LES PRINCIPAUX POSTES DE L'EXERCICE 2025

Postes dépenses	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Divers comptes impactés par les changements de méthode		**1 457 219,11**
Commissions de souscriptions facturées	521 480,61	1 123 477,11
Honoraires d'arbitrages facturées		78 750,00
Frais d'acquisitions facturés		171 500,00
Commissions d'acquisitions facturés		83 492,00
Travaux couverts par assurances facturés		
Imputation de ces dépenses en compte en déduction de ce même compte	(521 480,61)	
Transfert de charges d'exploitation		**(1 457 219,11)**
Imputation sur la prime d'émission des différents postes de dépenses ci-dessus par un compte de transfert de charges		(1 457 219,11)
Charges / produits exceptionnels		**(623 565,53)**
Charges exceptionnelles		1 508,74
Produits exceptionnels		(625 074,27)
Charges / produits	**(106 765,44)**	
Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles	5,34	
Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels	(106 770,78)	
Dotation aux amortissement d'exploitation - Amortissements des frais de montages d'emprunts		**31 348,17**
Autres charges financières - Amortissements des frais d'émissions d'emprunts	**89 610,46**	

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

FAITS MARQUANTS

Néant.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2028. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 30 juin 2024, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale. Une nouvelle évaluation a été réalisée pour les biens immobiliers acquis au cours de l'exercice.

Les principales méthodes utilisées par l'expert sont celles dites 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, et de « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. Une pondération des méthodes est appliquée par l'expert dans le cadre de son évaluation. Il peut décider de ne retenir qu'une seule méthode (pondération à 100 %) ou de retenir deux méthodes avec une pondération différente selon les cas. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2025 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 334 340 574,09 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur. Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

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

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

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été

introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

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

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au **31 décembre 2025**, la provision pour gros entretien s'élève à **227 570,02 euros.**

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle. 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

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	11 288 070,29	11 700 000,00	11 288 070,29	12 000 000,00
Logistique et locaux d'activités	214 493 220,01	230 375 000,00	214 349 574,88	230 750 000,00
Total	**225 781 290,30**	**242 075 000,00**	**225 637 645,17**	**242 750 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**90 229 001,20**	**70 816 228,00**	**73 864 207,00**	**56 626 517,00**
Total général	**316 010 291,50**	**312 891 228,00**	**299 501 852,17**	**299 376 517,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers		
Immobilisation locatives au 31/12/2024		**225 637 645,17**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024		**225 637 645,17**
Acquisitions de travaux immobilisés		**62 070,96**
Renouvellements de climatisations existantes		**163 643,00**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(163 643,00)**
Autres variations montant		
Agencements, aménagements, installations		**161 979,65**
Nouveaux agencements	294 916,10	
Agencements, aménagements et installations en cours	878,15	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(133 814,60)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**(80 405,48)**
Dotations de l'exercice	(80 405,48)	
Reprises de l'exercice		
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2025		**225 781 290,30**
Immobilisation locatives au 31/12/2025		**225 781 290,30**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2024		**73 864 207,00**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024		**73 864 207,00**
Acquisitions		**19 364 800,00**
LF NETHERLANDS URBAN LOGISTICS	12 474 000,00	
LF UK URBAN LOGISTICS	6 890 800,00	
Cession		**(3 000 005.80)**
LF BUREAUX RÉGIONS 1	(3 000 005,80)	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2025		**90 229 001,20**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2025		**90 229 001,20**
Actifs et passifs d'exploitation		
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024		**5 796,67**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024		**5 796,67**
Fonds de roulement versés aux syndics		
Fonds de roulement restitués par les syndics		
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2025		**5 796,67**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2025		**5 796,67**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
BUREAUX RÉGIONS 1	534 405	14 010 389,54	20 181 050,99	5 344 050,00	1 491 878,57	100,00 %	28 914 578,12
LF NETHERLANDS URBAN LOGISTICS	12 700	12 600 000,00	11 107 453,59	2 520 000,00	0,00	99,00 %	12 474 000,00
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	31 974	23 219 133,48	23 480 866,18	6 394 800,00	152 826,79	75,00 %	23 787 223,08
LF UK URBAN LOGISTICS	7 040	6 943 667,50	6 472 794,44	1 408 000,00	273 667,50	99,01 %	6 890 800,00
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	40 409	35 021 940,42	34 711 472,10	8 081 800,00	710 234,94	45,00 %	18 162 400,00
Total							**90 229 001,20**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros)	Compte à compte 2025[1] (euros)	Dotation 2025 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2025 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	192 101,99		80 405,48	272 507,47

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2025 (euros)	Compte à compte 2025 (euros)	Dotation 2025 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2025 (euros)
Frais d'émission d'emprunts	29 651,83	60 000,00		(89 610,46)	41,37

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2024 (euros)	Dotation 2025 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues (euros)	Montant des provisions au 31/12/2025 (euros)
Pour gros entretiens	185 601,08	151 570,02	109 601,08		227 570,02
Pour risques et charges		800 000,00			800 000,00
Pour créances douteuses	2 865 928,24	541 243,84	887 451,31		2 519 720,77
Total	**3 051 529,32**	**1 492 813,86**	**997 052,39**		**3 547 290,79**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2024	17 682 796,29
Report à nouveau 2024	1 783 068,55
Total distribuable	19 465 864,84
Distribution 2024	**17 206 990,40**
Reconstitution du report à nouveau[1]	
Report à nouveau après affectation du résultat	2 258 874,44

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	495 397,59
Locataires et comptes rattachés	42 459,76
Autres dettes d'exploitation	3 280 735,12
Intérêts courus à payer	84 694,30
Total	**3 903 286,77**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	740 841,95
Autres créances d'exploitation	3 820 727,74
Intérêts courus à recevoir	(245 151,74)
Total	**4 316 417,95**

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

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	644 016,23
Locataires : factures à établir	740 841,95
Locataires : créances douteuses	3 846 961,63
Total	**5 231 819,81**

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
BUREAUX RÉGIONS 1	2 746 837,08
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	883 902,80
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	948 264,54
Total	**4 579 004,42**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	29 700,00

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	124 784,06
Charges d'intérêts des comptes courants	651 535,69
Autres charges financières	94 446,35
Total	**870 766,10**

PRODUITS FINANCIERS

Autres produits financiers	24 150,78
Total	**24 150,78**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	**Modalités financières**	**La Française REM (en Euros)**
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	14 500,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	131 330,75
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	64 180,00

Statuts	**Modalités financières**	**La Française REM (en Euros)**
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du coût global TTC des travaux.	2 912,85
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	56 250,00
Commission d'acquisition	• 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).	162 344,00
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	12 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	2 002 888,16
Commission de souscription	9 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	521 480,61

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	1 534 494,37
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	
Nantissements de parts sociales	
Hypothèques	30 000 000,00

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	2 180 927,28
Entretien et réparations	601 469,28
Primes d'assurances	301 193,36
Frais d'actes et contentieux	4 859,01
Taxes bureaux	247 719,34
Taxes foncières	1 870 173,38
Taxes ordures ménagères	175 935,33
Autres taxes immobilières	
Honoraires de gestion	565 824,25
Total	**5 948 101,23**

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	2 002 888,16
Commissions de gestion par transparence (filiales)	
Commissions de gestion HT	**2 002 888,16**
Commissions de gestion soumises à TVA	
Prorata TVA non récupérable	
TVA NR commissions de gérance Espagne ou autre	
Commissions de gestion exonérées de TVA	
Total	**2 002 888,16**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	239 310,56
Loyer bail à construction	
Assurances	41 750,33
Frais d'actes et contentieux	246 507,31
Taxes bureaux	61 350,93
Taxes foncières	288 445,83
Taxes ordures ménagères	16 846,41
Autres taxes	80 454,39
Honoraires de commercialisation et renégociation	250 659,61
Honoraires d'arbitrage	
Honoraires d'acquisition	
Honoraires décrets tertiaires	
Honoraires divers	110 734,70
Honoraires de gestion	
Honoraires audit et dégrèvements impots	
Honoraires audit assurance	
Honoraires gestion techniques	
Total	**1 336 060,07**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	29 700,00
Commission de souscription	
Commission d'acquisition	
Information des associés (bulletin trimestriel, rapport annuel, fiscalité ...)	49 650,66
Publications et annonces légales	24 878,70
Déplacements, missions, réceptions	8 006,94
Frais bancaires	128 312,84
Cotisation AMF	2 748,76
Taxes diverses – CVAE – CET	
Pertes sur créances irrécouvrables	586 490,86
Frais actes	
Pénalités et amendes	
Rompus	5,34
Total	**829 794,10**

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux								
Le Cabestan 82 boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	03/07/2017	100,00 %	4 257	CA/CO	11 221 670,29	66 400,00	11 288 070,29	11 288 070,29
Total bureaux			**4 257**		**11 221 670,29**	**66 400,00**	**11 288 070,29**	**11 288 070,29**
Logistique et locaux d'activités								
Zac des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol - 31170 COLOMIERS	17/12/2015	100,00 %	10 173	CA/CO	9 247 709,52	102 158,11	9 349 867,63	9 363 152,64
91 impasse Johannes Kepler 33127 SAINT-JEAN-D'ILLAC	05/10/2023	100,00 %	3 961	CA/CO	4 300 000,00		4 300 000,00	4 300 000,00
Espace Garonne - Tranche 1 5 avenue Jean Alfonséa - 33270 FLOIRAC	12/12/2016	100,00 %	3 553	CA/CO	4 564 900,59		4 564 900,59	4 564 900,59
Espace Garonne - Tranche 2 5 avenue Jean Alfonséa - 33270 FLOIRAC	23/08/2018	100,00 %	3 356	CA/CO	4 441 058,56		4 441 058,56	4 441 058,56
Espace Garonne - Tranche 3 - Bât. E Avenue Marcel Paul - 33270 FLOIRAC	14/11/2019	100,00 %	2 490	CA/CO	2 575 200,00		2 575 200,00	2 575 200,00
Route d'Anglumeau 33450 IZON	06/01/2023	100,00 %	8 370	CA/CO	9 623 000,00		9 623 000,00	9 623 000,00
Parc d'activités du Tertre - Bât. B 1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	12/12/2019	100,00 %	4 026	CA/CO	4 416 092,03	458,88	4 416 550,91	4 416 550,91
Parc d'activités du Tertre - Bât. C 1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	22/02/2019	100,00 %	2 757	CA/CO	3 080 001,00		3 080 001,00	3 080 001,00
Parc d'activités du Tertre - Bât. A 1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	22/07/2021	100,00 %	2 566	CA/CO	2 890 221,65		2 890 221,65	2 890 221,65
Sentinel Square 221 rue Victor Hugo - 59174 LA SENTINELLE	09/12/2022	100,00 %	15 258	CA/CO	16 877 000,00		16 877 000,00	16 877 000,00
Le Lazaro 191 rue de Menin - 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	09/09/2016	100,00 %	5 113	CA/CO	6 801 215,00		6 801 215,00	6 801 215,00
9 et 11 rue du Vert Bois 59960 NEUVILLE-EN-FERRAIN	25/11/2024	100,00 %	6 216	CA/CO	7 400 000,00		7 400 000,00	7 400 000,00
Parc de la Grive 69150 DÉCINES-CHARPIEU	17/12/2015	100,00 %	5 720	CA/CO	5 800 000,00		5 800 000,00	5 800 000,00
Le Couloud - Tranche 1 10A avenue du 11 novembre 1918 69200 VÉNISSIEUX	24/02/2017	100,00 %	2 564	CA/CO	2 972 729,00	91 131,29	3 063 860,29	3 087 802,32
Everland - Bât. A1 et A2 1 rue Marcel Dassault - 69740 GENAS	04/12/2017	100,00 %	2 473	CA/CO	2 845 328,96	80 977,00	2 926 305,96	2 907 087,81
21 rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	16/10/2015	100,00 %	7 222	CA/CO	6 938 721,73		6 938 721,73	6 938 721,73
Technoparc de Lamirault - Bât. C 6 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN	06/02/2015	100,00 %	905	CA/CO	1 309 540,00		1 309 540,00	1 309 540,00
Technoparc de Lamirault - Bât. A et B 2 et 4 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN	08/07/2016	100,00 %	3 616	CA/CO	4 983 785,63	90 665,81	5 074 451,44	5 086 904,15
Technoparc de Lamirault - T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault (Bât. D) - 77090 COLLÉGIEN	22/12/2017	100,00 %	11 651	CA/CO	16 567 954,05		16 567 954,05	16 567 954,05
Croissy Beaubourg - Bât. A et B 3 allée du 1er mai - 77183 CROISSY-BEAUBOURG	28/11/2017	100,00 %	5 311	CA/CO	6 466 200,00	25 127,25	6 491 327,25	6 491 645,10
Acti - Mitry-Mory - Bât. A 10 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 915	CA/CO	3 833 353,50	167 652,28	4 001 005,78	4 001 005,78
Acti - Mitry Mory - Bât. B 10 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 800	CA/CO	3 166 328,22		3 166 328,22	3 166 328,22

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Logistique et locaux d'activités (suite)								
Acti - Mitry Mory - Bât. C 10 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00 %	2 972	CA/CO	3 255 325,00		3 255 325,00	3 255 325,00
ZAC de la Tuilerie 6 rue des Nonettes - 77500 CHELLES	04/02/2021	100,00 %	3 119	CA/CO	3 561 925,00		3 561 925,00	3 561 925,00
ZAC de la Tuilerie 9-11 avenue de la Tuilerie - 77500 CHELLES	16/05/2023	100,00 %	2 957	CA/CO	4 464 892,00		4 464 892,00	4 464 892,00
8 avenue Christian Doppler 77700 SERRIS	07/07/2015	100,00 %	2 604	CA/CO	2 802 000,00		2 802 000,00	2 802 000,00
Urban Valley - Bât. A 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	27/12/2017	100,00 %	4 100	CA/CO	6 228 615,00	15 954,00	6 244 569,00	6 228 615,00
Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	18/12/2019	100,00 %	3 532	CA/CO	4 800 636,52	147 299,07	4 947 935,59	4 827 001,52
6 rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	28/05/2015	100,00 %	5 026	CA/CO	4 300 000,00	2 397,81	4 302 397,81	4 303 197,81
Urban Valley - Bât. A 6 route de la Bonde - 91300 MASSY	17/10/2016	100,00 %	2 895	CA/CO	4 223 464,44		4 223 464,44	4 223 464,44
Urban Valley - Bât. B 6 route de la Bonde - 91300 MASSY	20/11/2017	100,00 %	2 873	CA/CO	4 303 597,00	79 478,26	4 383 075,26	4 383 075,26
103 rue Henri Gautier 93000 BOBIGNY	05/10/2017	100,00 %	5 179	CA/CO	9 670 000,00		9 670 000,00	9 670 000,00
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	11/01/2013	100,00 %	9 110	CA/CO	8 622 960,00		8 622 960,00	8 622 960,00
10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	05/09/2014	100,00 %	3 780	CA/CO	3 600 000,00	34 571,07	3 634 571,07	3 648 437,49
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	09/12/2015	50,00 %	6 108	CA/CO	8 782 639,00	198 870,56	8 981 509,56	8 928 534,79
My Valley 6 allée du 7e Art - 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	04/08/2017	100,00 %	3 153	CA/CO	3 989 000,00	422 929,00	4 411 929,00	4 411 929,00
Parc des Scientifiques Rue du Noyer - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	25/10/2013	100,00 %	10 179	CA/CO	9 315 000,00	13 156,22	9 328 156,22	9 328 928,06
Total logistique et locaux d'activités			**180 604**		**213 020 393,40**	**1 472 826,61**	**214 493 220,01**	**214 349 574,88**
Total général			**184 861**		**224 242 063,69**	**1 539 226,61**	**225 781 290,30**	**225 637 645,17**

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des SCI et autres sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles LF Opportunité Immo détient des titres de participation.

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

SCI	Quote-part détenue
BUREAUX RÉGIONS 1	100,00 %
LF SPAIN URBAN LOGISTICS	75,00 %
LF GERMANY URBAN LOGISTICS	45,00 %
LF UK URBAN LOGISTICS	99,01 %
LF NETHERLANDS URBAN LOGISTICS	99,00 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Bureaux								
Business Plaza 159 rue Thor 34000 MONTPELLIER	09/02/2017	100,00 %	3 535	CA/CO	5 027 611,13		5 027 611,13	5 152 503,14
Oxygène - Bât. A 13, rue Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	09/02/2017	100,00 %	2 728	CA/CO	4 098 851,44		4 098 851,44	4 194 032,47
Le Newton 50 boulevard Albert Einstein 44000 NANTES	09/02/2017	100,00 %	2 189	CA/CO	3 217 315,24		3 217 315,24	3 295 720,74
Lormont Avenue de La Gardette 33310 LORMONT	09/02/2017	100,00 %	2 442	CA/CO	3 352 719,90		3 352 719,90	3 427 831,39
Total BUREAUX RÉGIONS 1			**10 895**		**15 696 497,71**		**15 696 497,71**	**16 070 087,74**
Logistique et locaux d'activités								
Rue des Fillettes 36 rue de la Montjoie 93200 SAINT-DENIS	30/11/2021	100,00 %	7 285	CA/CO	20 131 200,00		20 131 200,00	19 995 000,00
Total BUREAUX RÉGIONS 1			**7 285**		**20 131 200,00**		**20 131 200,00**	**19 995 000,00**
Poligono Espiritu Santo ES 15001 LA COROGNE	15/09/2022	100,00 %	7 936	CA/CO	25 696 739,98		25 696 739,98	25 179 618,99
Total LF SPAIN URBAN LOGISTICS			**7 936**		**25 696 739,98**		**25 696 739,98**	**25 179 618,99**
Lina-Ammon-Straße 10 DE 90471 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	25 232	CA/CO	36 050 003,00		36 050 003,00	35 405 462,00
Total LF GERMANY URBAN LOGISTICS			**25 232**		**36 050 003,00**		**36 050 003,00**	**35 405 462,00**
ABZ Trade Park International Drive GBAB10 1AG ABERDEEN	12/05/2025	100,00 %	3 667	CA/CO	6 356 697,00		6 356 697,00	
Total LF UK URBAN LOGISTICS			**3 667**		**6 356 697,00**		**6 356 697,00**	
Blekerstraat 4, 4A & 10 Taanderstraat 5,7,9-9A NL 2222 BB KATWIJK	15/12/2025	100,00 %	9 203	CA/CO	10 740 000,00		10 740 000,00	
Total LF NETHERLANDS URBAN LOGISTICS			**9 203**		**10 740 000,00**		**10 740 000,00**	

13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LF Opportunité Immo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 Opportunité Immo 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Changement de méthodes comptables ».

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.

13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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 société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la 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 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

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 2025

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10% pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

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 2025

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2025 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	14 500,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	131 330,75
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	64 180,00

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 17 DES STATUTS, LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS EST HABILITÉE À RECEVOIR LES RÉMUNÉRATIONS SUIVANTES

1) Commission de gestion

Elle correspond à un montant de 12 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à 2 002 888,16 euros HT.

2) Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 9 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à 521 480,61 euros.

3) Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière

Elle correspond à un montant de :

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2025 s'élève à 56 250 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2025 s'élève à 162 344 euros HT.

4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

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

Le montant comptabilisé s'élève à 2 912,85 euros HT au titre de l'exercice 2025.

Paris La Défense, le 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

14/ ANNEXE RTS SFDR

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

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

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

Objectif d'investissement durable

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

☒ **Oui** ☐ **Non**

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : 98,1%

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

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

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

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

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

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

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

L'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.
Plus précisément, l'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à l'ODD °13 « lutte contre les changements climatiques », en alignant les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences n négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est double :

- Comparaison des émissions de GES moyennes des actifs immobiliers du Fonds avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM en utilisant les trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable.

Pour l'exercice 2025 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 14,1 kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM[1] établie à 15,5 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.
En 2025, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

[1] Pour fixer ce seuil annuel, le Fonds utilise la version 2.03 des trajectoires du CRREM, mise à jour le 06/03/2024

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale du Fonds correspond à la moyenne des émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs pondérée par leur surface.
Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs du fonds peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données). Les incertitudes inhérentes au calcul de la performance environnementale résultent des différents niveaux de fiabilité des données.

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesures directes (facture/compteur)	100% des partie communes 100% des parties privatives	0%	28%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	13%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1)	N.A.	50%	17%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	43%

- Définition de plans d'action afin d'aligner les émissions de GES de chaque actif avec les plafonds d'émissions du CRREM au plus tard en 2030

En 2025, des plans d'action existaient pour chaque actif afin d'aligner leurs émissions de gaz à effet de serre avec les plafonds du CRREM au plus tard en 2030. La société de gestion a fait appel à un bureau d'étude environnemental externe pour définir ces plans d'action.
En 2025, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

	2021	2022	2023	2024	2025
Emissions de CO2	7,7 kgeqCO2/m²/an	11,7 kgeqCO2/m²/an	10,4 kgeqCO2/m²/an	10,1 kgeqCO2/m²/an	14,1 kgeqCO2/m²/an
Indice de fiabilité du fonds[2]	52%	47%	49%	48%	54%

L'évolution de la performance environnementale du Fonds, en 2022, est impactée par la livraison et l'acquisition de nouveaux actifs qui comportent plus d'espaces d'activités (atelier, laboratoire) et moins d'espaces de stockage moins consommateurs d'énergie et donc moins émetteur de gaz à effet de serre.
L'évolution de la performance environnementale du Fonds, en 2025, est impactée par l'acquisition d'un local d'activité aux Pays-Bas, loué à une entreprise spécialisée dans la préparation de repas frais destinés aux établissements médico-sociaux. Ce locataire a des process par nature très consommateur d'énergie. Par ailleurs, le mix énergétique des Pays-Bas est nettement plus carboné que celui de la France. Les émissions de CO2 de cet actif totalisent 18% des émissions de CO2 totales du Fonds.

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable :

[2] L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liées au principales incidences négatives des actifs immobiliers, tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure
  Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques
- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables, finalisée au 1T 2023. Cette charte vise à renforcer la mobilisation des prestataires dans sa démarche de durabilité. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance

Environnement	Social	Gouvernance
Emissions de gaz à effet de serre	Droits de l'homme	Lutte contre la corruption
Déchets	Non-discrimination	Formation des collaborateurs
Eau	Egalité professionnelle femmes-hommes	Intégration des enjeux ESG
Biodiversité	Impact social et ancrage territorial	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Economie circulaire	Mécénat	
Ecomobilité		

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

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

- Les changements climatiques
- Les déchets
- Les ressources en eau

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

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

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.

La société de gestion a par ailleurs publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).

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

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

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2025, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0%.

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

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable, (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (ii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif. Par ailleurs, l'ensemble des actifs ne possède pas de DPE ; nous concentrons nos actions sur la collecte et la fiabilisation des consommations réelles. Un actif n'ayant pas de DPE valide sera considéré comme inefficace pour le calcul de cet indicateur.
En 2025, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 71,1%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2025, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 286 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 147 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre

En 2025, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 14,1 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

Vulnérabilité aux risques climatiques physiques

En 2025, 100% des actifs immobiliers du Fonds ont fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité (analyse croisée de l'exposition et de la sensibilité des actifs) aux risques climatiques physiques. 37% des actifs du Fonds présentaient une vulnérabilité très forte à l'un des aléas climatiques, à horizon 2070
En 2025, 17% des actifs présentant une vulnérabilité très forte à au moins un aléa climatique ont fait l'objet d'un plan d'adaptation chiffré.

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

En 2025, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.
Le Fonds vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. A défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.

Consommation d'eau

En 2025, la part des actifs immobiliers sur lesquels les données de consommations d'eau ont été collectées est de 12,9%. Les consommations d'eau moyenne sur ce périmètre sont de 1,47 $m^3/m^2/an$.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2025-31/12/2025

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
La Corogne (La Coruna)	Logistique	5,5%	Espagne
Rue des Fillettes (Saint Denis)	Activités	5,5%	France
Technoparc de Lamirault (Collégien)	Activités	5,2%	France
Lina Ammon Stasße (Nürnberg)	Activités	4,5%	Allemagne
Sentinel Square (La Sentinelle)	Activités	4,3%	France
Parc des scientifiques (Roissy en France)	Activités	4,3%	France
Parc de l'Espace (Le Bourget)	Activités	4,0%	France
Le Cabestan (Nantes)	Activités	3,4%	France
Katwjik aan Zee (Katwjik)	Activités	3,1%	Pays-Bas
ZAC des Ramassiers (Colomiers)	Activités	2,8%	France

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

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

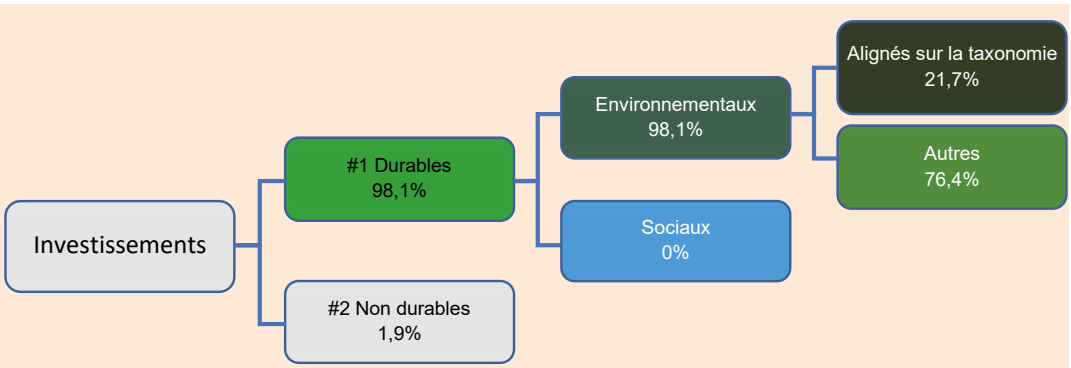
Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2025, ce qui correspond à 98,1% de son actif brut.

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

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

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

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

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

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

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

Les activités transitoires sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances

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

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

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de 21,7%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 à 3,7%.

Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.
L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de 21,9%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 à 3,2%.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

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

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

Les **activités transitoires** sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone et qui entre autres ont des niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant à la meilleure performance.

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 31,3%.

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l'indicateur Opex est de 22,5%.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[4]?

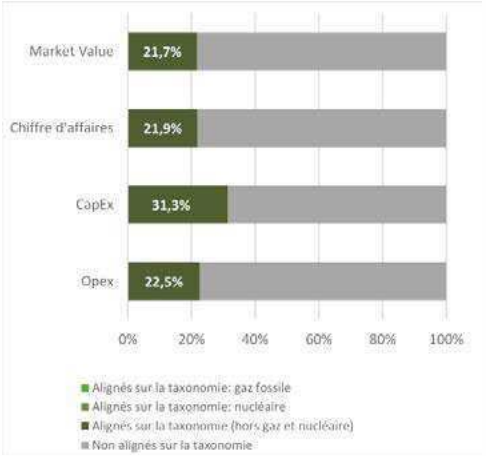
☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

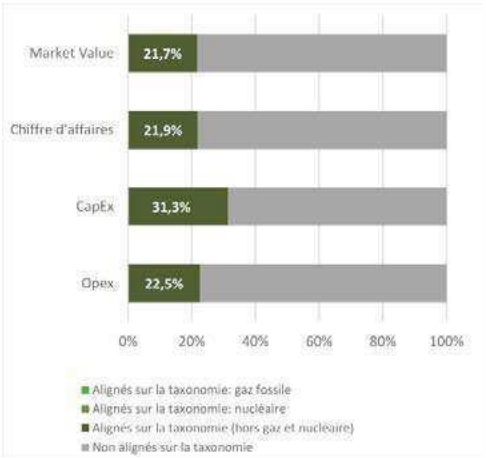
☒ Non

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

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



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



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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

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

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

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

Alignement sur la Taxonomie	2022	2023	2024	2025
Indicateur Valeur de Marché	10,6%	29,4%	24,8%	21,7%
Indicateur Chiffre d'Affaires	13,7%	27,4%	23%	21,9%
Indicateur Capex	0%	0%	3,0%	31,3%
Indicateur Opex	NA	NA	27,3%	22,5%

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

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 76,4%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris, qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds. En effet, les critères techniques retenus par taxonomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.

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

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables sur le plan social.

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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31 décembre 2025. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

L'objectif d'investissement durable du Fonds vise à aligner ses émissions de GES avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM. Cela revient à mener une politique de réduction des émissions de GES de manière systématique sur l'ensemble des actifs du Fonds. La réduction des émissions de GES peut être atteinte en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Réduction des consommations d'énergie

En 2025, le Fonds a poursuivi sa politique de sobriété et d'efficacité énergétique, en mobilisant l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs d'investissement durable du Fonds.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2025, le Fonds a continué son partenariat avec Deepki afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fons a mobilisé ses Property Managers et ses locataires. Sur les actifs les plus énergivores en France, elle a déployé la solution IQSpot pour suivre de manière plus granulaire ces consommations afin d'identifier par usage les consommations d'énergie, et d'être alerté en cas de dérive. Ces actions permettent au portefeuille français du Fonds de se conformer au dispositif éco-énergie tertiaire, qui vise une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030 ou l'atteinte de seuils définis par décret.
Sur la partie internationale, le Fonds entend mettre en place un suivi spécifique aux pratiques locales de marché.
Le Fonds adapte ses plans d'action aux spécificités de chaque typologie d'actifs.

Aux actions déployées pour faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique des actifs du Fonds s'ajoute un plan d'actions pour décarboner les sources d'énergie utilisées en phase d'exploitation des actifs immobiliers du Fonds

Décarbonation des sources d'énergie

L'objectif du Fonds est de modifier l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour sécuriser un approvisionnement de source renouvelable. Toutefois, pour les contrats dont le passage en énergie renouvelable entraînerait un surcoût démesuré par rapport aux coûts de l'énergie du contrat en cours, le Fonds attendra la fin du contrat en cours avant de sécuriser un approvisionnement en électricité d'origine renouvelable. De plus, le Fonds sensibilise ses locataires sur l'intérêt de recourir à des contrats d'électricité de source renouvelable : réduction significative des émissions de gaz à effet de serre pour un surcoût modeste.

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

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

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

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

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

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

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

La SCPI LF Opportunité Immo
FranceSCPI.com

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 2026 - G00103 - Crédit photo : Adobe Stock