



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

Numéro 24-02
31 mars 2024

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

Analyse du 1^{er} trimestre 2024
Validité du 2^e trimestre 2024

SOMMAIRE

ÉDITO	2
.....	
FISCALITÉ SCPI 2024	3
.....	
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES SCPI 2024	3
.....	
CONJONCTURE IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4
.....	
LF AVENIR SANTÉ	6
.....	
ÉPARGNE FONCIÈRE	8
.....	
SÉLECTINVEST 1	10
.....	
CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1	12
.....	
LF EUROPIMMO	14
.....	
LF OPPORTUNITÉ IMMO	16
.....	
LF GRAND PARIS PATRIMOINE	18
.....	
LF CROISSANCE & TERRITOIRES	20
.....	
INFORMATIONS GÉNÉRALES	22



Cher(e)s Associé(e)s,

Avec près de 3 milliards d'euros investis au premier trimestre 2024, le marché immobilier reste nettement en dessous de son potentiel. Cette atonie, malgré des perspectives plus favorables fin 2023, illustre le temps de latence qui existe pour finaliser une transaction immobilière. Elle est aussi le reflet d'un assèchement du financement bancaire, davantage affecté au refinancement ou à la restructuration de la dette existante ainsi qu'au financement de Capex, notamment environnementaux, plutôt qu'à l'acquisition de nouveaux actifs. Le premier trimestre est toutefois marqué par un rebond des investissements sur les actifs de diversification, notamment de l'hôtellerie et de la logistique.

Dans ce contexte, l'Autorité des Marchés Financiers a demandé aux sociétés de gestion de procéder à une nouvelle expertise des patrimoines des SCPI au 30 juin 2024. Alors que les taux prime bureaux parisiens semblent se consolider autour de 4,20 %, les SCPI pourraient connaître des derniers ajustements de valeur à mi-année mais dans une bien moindre amplitude qu'en 2022.

En parallèle, la BCE n'ayant pas encore donné de signal clair quant au calendrier de la baisse de ses taux directeurs, le grand public a adopté une position attentiste, qui s'est traduit par un net tassement des souscriptions de parts de SCPI.

Dans ce marché encore ralenti, les équipes de La Française ont continué à faire preuve de dynamisme et à gérer de manière active vos SCPI.

Côté locatif, les taux d'occupation se maintiennent à un niveau élevé, grâce à la qualité du patrimoine de vos SCPI et à la proximité de vos Assets Managers avec nos clients-locataires. Vos actifs continuent à attirer de nouveaux locataires et vos Assets Managers renouvellent des baux en proposant des réponses adaptées à leurs besoins. La poursuite du déploiement de notre offre servicielle Wellcome by La Française offre de nouvelles solutions à nos locataires avides de flexibilité, centralité et durabilité.

Côté transactions, les équipes ont lancé en début d'année un plan d'arbitrage très ambitieux mais non moins pragmatique. Ambitieux par son volume de 500 millions d'euros qui représente environ 80 ventes à signer. Pragmatique avec la sélection d'actifs liquides dans le marché actuel ce qui signifie des immeubles de taille unitaire inférieur à 30 /35 millions d'euros avec des situations locatives stabilisées.

Nous avons également sélectionné des actifs dont la valeur de marché est conforme à la valeur d'expertise de 2023. Nous refusons de céder les actifs avec des offres reçues inférieures à la valeur d'expertise. Sur ce front, début 2023 a été particulièrement actif puisque fin avril, 50 % de ce plan était d'ores et déjà réalisé.

Ces ressources nouvelles vont permettre de d'apporter plus de fluidité dans la gestion des fonds, notamment dans le financement des travaux et des restructurations en cours, l'alimentation des fonds de remboursement et la poursuite des investissements verts et relatifs.

Tel que nous vous l'avions annoncé dans le précédent bulletin, le bon comportement de ces indicateurs immobiliers nous ont permis de conserver les niveaux de distribution de 2023 sur le premier trimestre 2024, à l'exception d'une SCPI en restructuration.

En ce qui concerne la liquidité, une forte demande de rachat a été observée, depuis le second semestre 2023, en particulier pour les détenteurs de parts institutionnels. Dans ce contexte, La Française a permis à ses SCPI de se doter de l'intégralité des outils de liquidité réglementaires dont elles peuvent disposer afin de répondre à ce surplus de demandes.

Ce premier trimestre, les équipes de La Française se sont mobilisées comme jamais pour poursuivre leurs missions, toujours dans un seul et même objectif : **la défense de vos intérêts.**

Nous vous donnons rendez-vous en juin pour les assemblées générales dont vous trouverez les modalités de participation ci-contre et dans les pages des bulletins trimestriels de vos SCPI. Nous espérons vous y voir nombreux.

Nous tenons à vous remercier très sincèrement de votre confiance, de votre fidélité, et à vous assurer de la mobilisation de l'ensemble de nos équipes dans la gestion de vos investissements.

Philippe DEPOUX, Président La Française Real Estate Managers

ÉDITO

FISCALITÉ SCPI 2024

Vos imprimés fiscaux uniques (IFU) accompagnés du kit fiscal vous ont été adressés par voie postale, ils sont également mis à disposition sur votre espace client <http://client.la-francaise.com> où vous trouverez également un outil d'aide vous permettant de procéder à la simulation de la déclaration de vos revenus fonciers.

Pour toutes vos interrogations, une équipe de gestionnaires dédiée à la fiscalité est à votre disposition par téléphone au 01 73 00 75 55 de 9H30 à 12H30 puis de 14H à 17H et par email fiscalite@la-francaise.com

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES SCPI 2024

Les prochaines assemblées générales de vos SCPI se tiendront au mois de juin 2024 au siège de la société de gestion : 128 boulevard Raspail - Paris 6°, aux dates indiquées ci-dessous et dans le bulletin de votre SCPI.

La convocation, accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2023, vous sera envoyées par voie postale préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance.

Depuis 2022, vous avez la possibilité de voter en ligne et, pour ceux qui n'y avaient pas opté l'an dernier, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Si vous avez donc choisi de voter électroniquement, vous recevrez votre convocation par mail fin mai. Surveillez donc votre boîte aux lettres électronique.

Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne.

Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos.

Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Ces vidéos seront disponibles dès le 17 mai 2024 sur : <https://scpi-ag.la-francaise.com/>



CALENDRIER

17 MAI 2024

ENVOI DES CONVOCATIONS PAR VOIE POSTALE

3 JUIN 2024

OUVERTURE DU SITE DE VOTE
EN LIGNE ET PREMIERS ENVOIS
DES CONVOCATIONS PAR MAIL.

Dates des assemblées générales :

Multihabitation 9	lundi 10 juin 2024	UFG-Pierre & Vacances	jeudi 13 juin 2024
Multihabitation 5	lundi 10 juin 2024	Crédit Mutuel Pierre 1	lundi 17 juin 2024
Multihabitation 6	mardi 11 juin 2024	LF Grand Paris Patrimoine	lundi 17 juin 2024
Multihabitation 7	mardi 11 juin 2024	LF Europimmo	mardi 18 juin 2024
Multihabitation 8	mardi 11 juin 2024	LF Opportunité Immo	mardi 18 juin 2024
LF Rénovimmo	mardi 11 juin 2024	LF Les Grands Palais	mardi 18 juin 2024
Multihabitation 2	mercredi 12 juin 2024	Sélectinvest 1	mercredi 19 juin 2024
Multihabitation 3	mercredi 12 juin 2024	LF Croissance & Territoires	mercredi 19 juin 2024
Multihabitation 4	mercredi 12 juin 2024	LF Avenir Santé	mercredi 19 juin 2024
LF Grand Paris Habitation	jeudi 13 juin 2024	Épargne Foncière	mardi 25 juin 2024
Multihabitation 10	jeudi 13 juin 2024		

CONJONCTURE IMMOBILIER D'ENTREPRISE

par Virginie Wallut, Directrice Recherche & ISR immobilier

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Un contexte favorable à une baisse des taux

L'activité économique a nettement ralenti en France en 2023, dans un contexte d'inflation toujours élevée et de resserrement monétaire marqué, avec une croissance de 0,9 % sur l'année, après 2,5 % en 2022. L'économie française a toutefois échappé à la récession, quand l'Allemagne a pour sa part connu une contraction de son PIB en moyenne annuelle.

Au premier trimestre 2024, la Banque de France prévoit 0,2 % de croissance pour l'activité économique française. La croissance du premier trimestre serait marquée par une divergence entre l'industrie et les services. Le PIB serait porté par les services marchands, grâce notamment aux services aux ménages, à l'information communication, aux services de transport et aux services aux entreprises, tandis que l'activité dans le commerce serait stable. En revanche, l'industrie et la construction seraient en repli sur le trimestre.

L'indice des prix à la consommation en France a progressé de 2,3 % sur un an en mars 2024, marquant un ralentissement notable par rapport à l'inflation de 3 % observée en février. C'est dans ce contexte porteur que la Banque centrale européenne (BCE) a préparé le terrain à une première baisse de taux d'intérêt, actuellement à leur plus haut historique. A moins d'une résurgence surprise de l'inflation durant le printemps, les conditions seront réunies pour une baisse des taux lors de la prochaine réunion de l'institut monétaire en juin. La BCE serait ainsi prête à réagir plus vite que la Fed américaine, confrontée elle à une inflation aux Etats-Unis qui a accéléré en mars, à 3,5 % sur un an.

En 2024, la consommation des ménages devrait rebondir, en lien avec la poursuite du processus désinflationniste qui permettrait une croissance des salaires en termes réels. L'investissement serait toujours pénalisé par le resserrement passé des conditions financières, et ne commencerait à se redresser qu'au dernier trimestre de l'année, avant une reprise plus franche en 2025 en lien avec les effets de la normalisation monétaire attendue.

Le marché du travail constitue un soutien majeur de l'économie mais montre des signes de ralentissement. Le nombre d'emplois en France stagne au quatrième trimestre 2023, tandis que le taux de chômage se maintient à un niveau historiquement bas.

Source : Banque de France, INSEE, Crédit Agricole.

MARCHÉ LOCATIF DE BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

Un nouvel équilibre

À la suite de la réduction des surfaces prises à bail induite par le télétravail et les nouveaux modes d'organisation, les transactions de bureaux s'orientent vers un nouvel équilibre, porté par les forts besoins de remise à niveau qualitative des parcs d'exploitation. Au premier trimestre 2024, la demande placée atteint 475 000 m², en hausse de 1 % comparée au T1 2023, mais inférieure de 14 % à la moyenne décennale. Cette bonne performance est portée par le rebond significatif des grandes transactions qui affichent une hausse de 32 % sur un an. Sur le segment des petites et moyennes surfaces, la baisse d'activité est relativement contenue avec 270 000 m² placés sur le trimestre.

Toutes surfaces confondues, Paris Intra-Muros capte 54 % du volume global francilien, une première depuis près de dix ans. À l'inverse, les marchés de La Défense, du croissant Ouest et des périphéries connaissent des baisses dont l'amplitude s'accroît à mesure qu'on s'éloigne de la capitale.

Dans un contexte de maigre croissance économique, les bailleurs se montrent plus agiles et proposent des solutions à leurs locataires en place pour les sécuriser sur leur immeuble. Les forts enjeux environnementaux des entreprises poussent toutefois certains utilisateurs à se positionner sur des immeubles vertueux en termes énergétiques.

L'offre immédiate poursuit sa tendance haussière et atteint 4,9 millions de m² fin mars 2024, portant le taux de vacance moyen en Île-de-France à 8,1 % au premier trimestre 2024. Depuis deux trimestres consécutifs, le marché parisien regagne un peu en fluidité avec un taux de vacance à 4,2 %. Néanmoins, le différentiel de vacance entre Paris et la périphérie ne cesse de croître, notamment avec la première couronne, où les livraisons de programmes neufs-structurés lancés en blanc continuent d'alimenter l'offre dans des secteurs déjà sur offreurs.

La forte appétence des utilisateurs pour les emplacements centraux les plus établis et les immeubles flexibles et récents continuent de doper la progression des loyers prime, qui atteint désormais 1 000 euros/m². Dans ces marchés, les loyers en place continuent également à progresser, portés par l'indexation. La dynamique pourrait toutefois être plus modérée, en lien avec le recul de l'inflation. En périphérie, la dynamique est toute autre puisque l'abondance de l'offre tire les loyers à la baisse malgré un rebond de la demande qui semble s'amorcer sur certains territoires, notamment sur la première périphérie Nord.

Depuis 2021, les mesures d'accompagnement oscillent autour d'un plateau haut compris entre 24 % et 26 % du loyer facial. Les écarts restent très importants en Île-de-France, reflétant les évolutions de la demande et du niveau de vacance.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Des investisseurs très sélectifs

Le marché reste nettement en dessous de son potentiel, avec près de 3 milliards d'euros investis au premier trimestre 2024, un montant comparable à ceux investis en 2010. Cette atonie du marché, malgré des perspectives plus favorables fin 2023, illustre le temps de latence qui existe pour finaliser une transaction immobilière. Il est aussi le reflet d'un assèchement du financement bancaire, davantage affecté au refinancement ou à la restructuration de la dette existante ainsi qu'au financement de Capex, notamment environnementaux, plutôt qu'à l'acquisition de nouveaux actifs.

Les grandes transactions, dont le montant dépasse 100 millions d'euros, continuent de se raréfier et poussent à la baisse le montant moyen des acquisitions qui atteint 20 millions d'euros, à comparer aux 30 millions sur la période 2015-2019.

La réduction de la taille des transactions reflète également les évolutions des politiques d'investissement, qui privilégient largement les actifs de diversification au détriment des classes d'actifs plus traditionnels tels que le bureau. Ainsi l'hôtellerie devrait être le premier contributeur aux volumes d'investissement, alors que la logistique et les bureaux font quasiment jeu égal. Le commerce bénéficie de la cession du centre commercial O'Parinor pour environ 200 millions d'euros, qui représente à elle seule près de la moitié du volume enregistré.

Les investisseurs se montrent très sélectifs, privilégiant plus que jamais la centralité des actifs et leurs performances environnementales.

Dans la continuité de 2023, les investisseurs institutionnels aux stratégies d'investissement core, restent attentistes, alors que les investisseurs value-add profitent de la baisse des valeurs et du ralentissement des financements bancaires pour se positionner de manière opportuniste sur le marché. Ils étudient avec intérêt des opérations de reconversion d'actifs tertiaires. Les acteurs internationaux se renforcent sur le marché français. Ils sont particulièrement actifs sur les secteurs de l'hôtellerie et de la logistique.

Après une année 2023 de nette décompression des taux de rendement immobilier, les valeurs des actifs de qualité semblent trouver progressivement leur point d'équilibre. Ainsi, les taux de rendement des bureaux prime et de logistique semblent se stabiliser au premier trimestre 2024 et pourraient servir de points d'appui au retour d'une certaine dynamique sur ces segments de marché. En revanche, la correction des valeurs devrait se poursuivre pour les actifs secondaires, rendus rapidement obsolètes par l'évolution des besoins des utilisateurs.

Source : CBRE, MBE, Knight Frank.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE (IDF)

Marché utilisateur en IDF	2024 T1	2023 T1
Demande placée	452 000 m ²	446 000 m ²
Taux de vacance	8,1 %	7,4 %
Loyer moyen neuf Paris QCA*	975 €/m ² /an	875 €/m ² /an

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2024 T1	2023 T1
Volume d'investissement France	2,8 Mds €	4,7 Mds €
Bureau	0,7 Md €	1,9 Mds €
Commerce	0,4 Md €	1,4 Mds €
Logistique	0,7 Md €	0,6 Md €
Taux de rendement prime		
Bureau Paris	4,20 %	3,40 %
Bureau régions	5,25 %	4,00 %
Commerce		
Pieds d'immeuble	4,50 %	3,50 %
Retail parks	5,75 %	5,15 %
Logistique	5,00 %	4,25 %

* Quartier Central des Affaires.

Source : Immostat, CBRE, MBE.

LOGISTIQUE

Un trimestre en demi-teinte

Après une année 2023 marquée par la résilience de la demande, le premier trimestre accuse un repli de la demande placée de 37 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Les utilisateurs continuent de privilégier le développement de leurs opérations pour répondre à leurs besoins. En témoignent le poids des opérations de clé en main et de comptes propres qui représentent plus de la moitié de la demande placée.

La part du neuf n'a jamais été aussi importante et représente près de deux tiers des opérations commercialisées ce trimestre. En effet, les politiques de Responsabilité Sociale des Entreprises, qui font l'objet de rapports de plus en plus détaillés, orientent les utilisateurs vers des actifs répondant à des standards environnementaux élevés, notamment afin de réduire leur bilan carbone.

Si les opérations supérieures à 50 000 m² ont été considérablement impactées en 2023, le segment représente 40 % de la demande placée au cours du premier trimestre 2024. Le fléchissement de l'activité est davantage marqué pour les opérations de taille intermédiaire. Les évolutions de la demande divergent en fonction des régions au moment où la logistique poursuit sa mue territoriale. La nécessaire poursuite du maillage logistique de l'Hexagone par les utilisateurs de logistique permet aux pôles hors dorsale d'afficher une certaine résilience.

L'offre poursuit sa trajectoire haussière pour s'établir à 2,8 millions de m² fin mars 2024. Cela correspond à un taux de vacance moyen de 5,1 %. Malgré un léger relâchement de la tension pesant sur l'offre de bâtiments logistiques disponibles, les situations restent contrastées selon les marchés. Si le marché lillois voit son taux de vacance atteindre 11,5 %, le déséquilibre entre l'offre et la demande reste significatif sur les pôles marseillais et lyonnais qui conservent des taux de vacance sous les 2 %. En Île-de-France l'offre reste très contenue avec un taux de vacance qui se maintient à 3,9 %.

L'offre future peine à se renouveler, ce qui pourrait limiter la capacité du marché à accueillir les besoins futurs des utilisateurs. En effet, le niveau de chantier en cours, qui souffre de la raréfaction des fonciers à viabiliser pour construire de nouvelles plates-formes logistiques, a été divisé par quatre en un peu plus d'un an.

Après deux années de croissance record, la hausse des loyers ralentit. Alors que les loyers prime de la dorsale restent stables, l'appétence des utilisateurs pour les marchés hors dorsale permet à ces loyers de progresser, notamment dans les territoires où l'offre reste sous tension.

Source : CBRE, BNP Paribas Real Estate, JLL.

COMMERCE

Un marché en évolution pour mieux répondre aux attentes des utilisateurs

La refonte d'anciens pôles commerciaux favorisent la mixité des usages afin d'intégrer le commerce dans la ville de demain. Autrefois dépendants de grandes surfaces alimentaires et du prêt à porter, les centres commerciaux font évoluer leur mix-marchand au profit des secteurs de la beauté-santé, parfumerie, du sport et de loisirs, de la culture et du secteur médical.

Dans ce contexte, la fréquentation des centres commerciaux en 2023 a augmenté de 1,9 % soit une consolidation de l'activité sur un an. Ce résultat va de pair avec les performances de chiffres d'affaires en croissance également (+3,3 % vs. 2,2 % en 2022). En mars 2024, la fréquentation des centres commerciaux amorce une reprise après un début d'année relativement atone. Il en est de même pour le commerce spécialisé, qui affiche une croissance de 3,6 % sur le premier trimestre. Cette augmentation des ventes est à rapprocher de la hausse de la fréquentation moyenne en France de 5,3 % en mars 2024. Le reflux de l'inflation a sans doute contribué à redonner un peu de sérénité aux ménages, et à soutenir la consommation domestique.

En mars 2024, le secteur de l'habillement a connu un rebond, avec un chiffre d'affaires en croissance de 3,7 % qui ne permet toutefois pas d'effacer le recul de 2,1 % cumulé depuis le début de l'année, et plus globalement la tendance baissière des dernières années.

Les mises en chantier de surfaces commerciales ont atteint un niveau historiquement bas. En 2023, 720 000 m² de surfaces commerciales ont été mis en chantier, soit 50 % de moins que l'année précédente. Cette chute s'explique à la fois par le resserrement des conditions financières mais également par l'impact des réglementations environnementales, qui vient fortement limiter les possibilités de construire de nouveaux projets. Dans ce contexte, le stock de projets à cinq ans continue de s'appauvrir, illustrant la réorientation des projets vers des tailles plus petites et une plus grande intégration aux tissus urbains.

Source : Procos, CBRE, BNP Paribas Real Estate.

LF AVENIR SANTÉ

Situation au 1^{er} trimestre 2024 / Validité 2^e trimestre 2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Avenir Santé participe au développement d'une offre immobilière de santé avec la constitution, directe ou indirecte d'un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers situés dans des états qui sont ou ont été membres de l'Union européenne. Ce patrimoine diversifié sera constitué à 90 % minimum, d'actifs en lien avec le secteur médico-social ou ayant un lien direct ou indirect avec la santé et à titre accessoire, d'autres locaux (emplacements de parkings, bureaux, locaux d'entrepôts, commerces, etc.), dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial.



CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 20/07/2021
N° de siren : 901 601 583 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 300 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 21-16 du 22 octobre 2021
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/03/2024)

Nombre d'associés	6 815
Nombre de parts	638 522
Capital social effectif	95 778 300 €
Variation depuis le 01/01/2024	+4 453 200 €
Capitalisation	191 556 600 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	300,00 €
Valeur de retrait	273,00 €
Valeur de réalisation	249,87 €
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français ⁽²⁾	244,59 €
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents ⁽³⁾	185,31 €

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	45 % / 40 %
Réel au 31/03/2024	30,14 % / 18,90 %

⁽¹⁾ Dont commission de souscription égale à 10,8 % TTC soit 32,4 € TTC.

⁽²⁾ Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

⁽³⁾ Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Au cours du 1^{er} trimestre 2024, LF Avenir Santé enregistre une collecte brute de **11,6 millions d'euros**.

Les retraits de 8 948 parts représentent 2,7 millions d'euros provenant essentiellement d'associés institutionnels. Le solde de 8,9 millions d'euros a permis de financer une acquisition actuellement sous promesse de vente qui vous sera présentée dans le prochain bulletin.

Au 31 mars 2024, la capitalisation de LF Avenir Santé a atteint près de **191,6 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	29 688
Souscriptions compensant les retraits	8 948
Parts en attente de retrait au 31/03/2024	-

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 6^e mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mercredi 19 juin à 16h30** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6^e.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2023 vous seront envoyés préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique** et, pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer ces assemblées, lors de sa séance du 4 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2023 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

Le conseil a pris connaissance d'un nouvel investissement en état futur d'achèvement, sous promesse de vente, réalisé à Lyon (69), au cœur du quartier Confluence, dans un immeuble dédié à la santé entièrement loué et livrable au 3^e trimestre 2025.

La valeur de reconstitution par part s'apprécie sensiblement (+7,25 % sur un an) et conforte ainsi le prix de souscription de 300 euros par part.

Commentaire de gestion

LF Avenir Santé a réalisé, ce premier trimestre 2024, une collecte nette de 8,9 millions d'euros qui lui a permis de poursuivre ses investissements avec la signature d'une promesse d'achat en VEFA d'un pôle de santé à Lyon (69) qui vous sera présenté dans le prochain bulletin.

Les indicateurs immobiliers de votre SCPI sont restés au vert ce trimestre avec des taux d'occupation et d'encaissement à 100 %.

Alors que les autres marchés immobiliers peuvent afficher des baisses de 20 %, la valeur du patrimoine de votre SCPI à périmètre constant, telle qu'elle résulte des expertises, est en baisse de 3,79 % par rapport à l'exercice précédent. **Une résilience qui repose sur une classe d'actif décorrélée du reste du marché.** La valeur de réalisation de la part de la SCPI diminue de 3,08 % à 249,87 euros (vs. 257,82 euros en 2022).

Les comptes prévisionnels de l'année 2024 permettent de maintenir la distribution annuelle au niveau de celle de l'année 2024 avec un acompte trimestriel par part de 3,30 euros.

Un rapport annuel ESG (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 est disponible sur le site Internet du groupe la Française à la rubrique « Produits », dans votre extranet ou directement sur : <https://lfgrou.pe/bt>

Ce deuxième rapport de gestion ESG de la SCPI LF Avenir Santé est l'occasion de vous présenter nos actions et vous informer sur nos perspectives.

Médecina – Bordeaux (33)



Building 8 – Dublin – Irlande



9 avenue de Sainte-Marie – Chaville (92)



REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	14,10 €
- dont distribution des réserves	-
Distribution brute avec fiscalité	14,40 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,80 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾	1,72 %

Distribution 2024	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2024)	3,30 €
- dont plus-value ⁽³⁾	-
- dont produits financiers	0,18 €
- après prélèvements sociaux	3,27 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,25 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽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 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ Le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (NN-1).

⁽³⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/03/2024.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.



Ballinagart House – Dublin – Irlande



Clinique du Mont-Louis – Paris (75)



26-30 rue de la Tombe Issoire – Paris (75)



Bauer Box – Saint-Ouen (93)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2024



TOF =	
98,8 %	Locaux occupés
1,2 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2023

100,0 %

31/03/2024

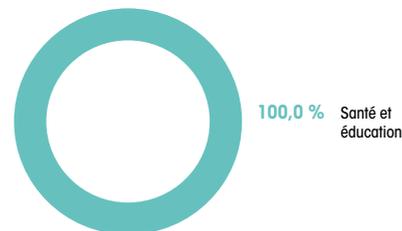
100,0 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2024

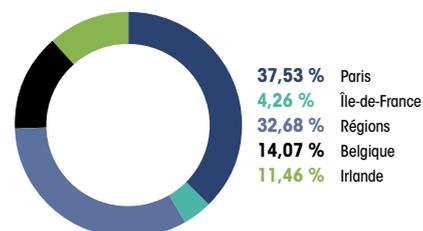
Nombre d'immeubles en direct	1	Nombre d'immeubles via des SCI	29
Surface en exploitation	37 851 m ²	Loyers encaissés au cours du trimestre	424 315 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 1^{er} trimestre 2024 / Validité 2^e trimestre 2024

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI Épargne Foncière, une des premières SCPI créée du marché, possède un patrimoine immobilier d'entreprise et de commerce diversifié géographiquement. Épargne Foncière est la SCPI la plus importante du marché avec plus de 5 milliards d'euros de capitalisation.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 06/11/1968
N° de siren : 305 302 689 RCS Paris
Terme statutaire : 31/12/2060
Capital maximum statutaire : 2 000 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 21-03 du 16 mars 2021
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/03/2024)

Nombre d'associés	57 085
Nombre de parts	6 229 366
Capital social effectif	953 092 998 €
Variation depuis le 01/01/2024	-
Capitalisation	5 201 520 610 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	835,00 €
Valeur de retrait	772,38 €
Valeur de réalisation	710,88 €
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français ⁽²⁾	744,80 €
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents ⁽³⁾	691,39 €

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 25 %
Réel au 31/03/2024	20,80 % / 19,57 %

⁽¹⁾ Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 75,15 € TTC.

⁽²⁾ Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

⁽³⁾ Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Alphabet – Bois-Colombes (92)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **11,1 millions d'euros** ce 1^{er} trimestre. Elle a permis de financer la contrepartie au retrait de 13 291 parts. Le nombre de parts en attente de retrait est en hausse ce trimestre et représente 7 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 31 mars 2024, Épargne Foncière capitalise **5,2 milliards d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	13 291
Parts en attente de retrait au 31/03/2024	440 254

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mardi 25 juin à 15h00** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6^e.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2023 vous seront envoyés préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique et, pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer cette assemblée, lors de sa séance du 4 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2023 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	36,72 €
- dont distribution des réserves	11,17 %
Distribution brute avec fiscalité	37,01 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,43 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾	-3,97 %

Distribution 2024	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2024)	9,18 €
- dont plus-value ⁽³⁾	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	9,18 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,18 €

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	3,90 %	5,08 %	7,32 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽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 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ Le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (VN-1).

⁽³⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/03/2024.

Le Memphis – Paris (75)



ENM – Bordeaux (33)



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	Bekome 2 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Renouvellement	3 734	3 734	100,00 %
BUR	Le Sadena - 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE	Location	13 042	2 612	100,00 %
BUR	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso - 44000 NANTES	Location	9 422	2 026	100,00 %
BUR	50 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	Location	1 811	511	100,00 %
BUR	Carré Daumesnil - 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	Location	20 590	1 189	59,00 %
BUR	Ô Saône - 4 quai des Étroits - 69005 LYON	Location	10 325	1 412	100,00 %
BUR	Ampère e+ - 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	Location	14 219	1 417	39,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	20 590	1 189	59,00 %
BUR	Central Gare 16 rue de Toumai - 59800 LILLE	4 936	1 804	100,00 %
BUR	Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	41 122	1 447	64,00 %
BUR	118 rue de Vaugirard - 75006 PARIS	464	464	100,00 %
BUR	Business pole 2 1047 route des Dolines - 06560 VALBONNE	3 906	1 319	100,00 %
BUR	Le Confluent 4 rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT	8 545	480	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS
130 351 m²

Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	Galaxia 4 rue du Groupe d'Or - 31700 BLAGNAC	15 210	15 210	100,00 %
BUR	Le Jazz 27-31 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	7 477	7 278	74,00 %
BUR	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	8 574	62,00 %
BUR	Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	10 848	5 003	100,00 %
BUR	Areine 148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	10 358	5 173	74,00 %
BUR	Track Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS	9 947	8 818	50,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) - 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 331	10 767	47,00 %
BUR	Ô Saône 4 quai des Étroits - 69005 LYON	10 325	3 929	100,00 %
BUR	Plaine Espace 13-15 avenue de la Métallurgie - 93200 SAINT-DENIS	6 364	3 488	100,00 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	WE (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	30,00 %
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	30,98 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

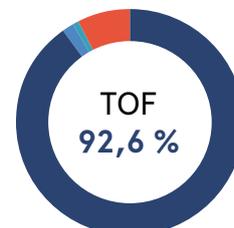
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m ²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
Parking	87 rue La Boétie - 75008 PARIS	-	-	28 000 €	100,00 %
BUR	Parc Héliopolis - Bât. B5 1109-1111 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	1 124	100 %	1 100 000 €	100,00 %
BUR	39 boulevard Dubouchage - 06200 NICE	545	0 %	1 561 000 €	100,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2024



TOF =

90,0 %	Locaux occupés
1,8 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,8 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
7,4 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2023

88,9 %

31/03/2024

89,4 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2024

Nombre d'immeubles en direct

300

Nombre d'immeubles via des SCI

172

Surface en exploitation

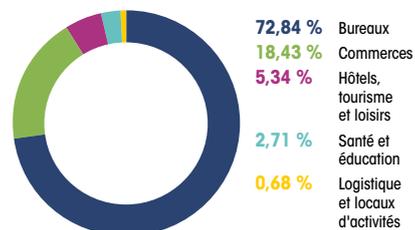
1 227 177 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

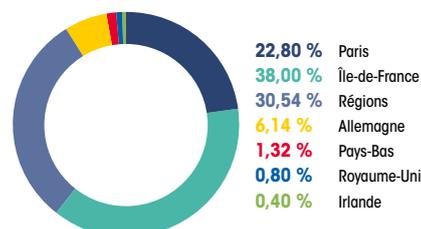
41 709 522 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



SÉLECTINVEST 1

Situation au 1^{er} trimestre 2024 / Validité 2^e trimestre 2024

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Avec une capitalisation de 1,6 milliard d'euros, Sélectinvest 1 a constitué au cours de ses 56 années d'existence un patrimoine diversifié de bureaux et commerces en Île-de-France, en régions et en Allemagne.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 26/01/1968
N° de siren : 784 852 261 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 459 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 17-38 du 01 septembre 2017
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrement AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/03/2024)

Nombre d'associés	21 234
Nombre de parts	2 480 802
Capital social effectif	379 562 706 €
Variation depuis le 01/01/2024	-5 267 790 €
Capitalisation	1 587 713 280 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	640,00 €
Valeur de retrait	600,00 €
Valeur de réalisation	565,22 €
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français ⁽²⁾	529,43 €
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents ⁽³⁾	515,51 €

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 30 %
Réel au 31/03/2024	25,82 % / 25,82 %

⁽¹⁾ Dont commission de souscription égale à 7,5 % TTC, soit 48,00 € TTC.

⁽²⁾ Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI et s'appuie sur la valeur retenue pour le fonds de remboursement.

⁽³⁾ Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Campus Cyber – 5/7 rue Bellini – Puteaux (92)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Les souscriptions de ce 1^{er} trimestre 2024 ont atteint **0,5 millions d'euros**. Elles ont permis de financer la contrepartie au retrait de 721 parts.

Le nombre de parts en attente s'élève désormais à 203 033 et représente 8,2 % du total des parts de Sélectinvest 1. La société de gestion a réactivé le fonds de remboursement et l'a doté de 18 millions d'euros au 1^{er} mars 2024. Ce dernier a permis de traiter plus de 34 430 parts sur la base du prix fixé à 509 euros, calculé sur le montant de la nouvelle valeur de réalisation. Il est proposé aux associés inscrits depuis plus de 3 mois sur les registres.

Au 31 mars 2024, Sélectinvest 1 capitalise **1,6 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	721
Parts annulées ou remboursées	34 430
Parts en attente de retrait au 31/03/2024	203 033

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mercredi 19 juin à 10h00** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6^e.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2023 vous seront envoyés préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique et, pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	26,28 €
- dont distribution des réserves	7,19 %
Distribution brute avec fiscalité	26,40 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,13 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾	-3,48 %

Pour préparer cette assemblée, lors de sa séance du 11 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2023 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

Le conseil a été particulièrement attentif à la présentation détaillée de l'avancement du plan de désinvestissement tant en ce qui concerne la typologie des actifs concernés, le volume engagé que le montant important des plus-values qu'il devrait générer.

La baisse contenue de la valeur de reconstitution par part (-5,32 % sur un an) à 671,52 euros, est sans impact sur le prix de souscription qui reste inchangé à 640 euros par part.

Commentaire de gestion

Le niveau de collecte de votre SCPI n'a permis aucun investissement ce trimestre. Les équipes se sont donc concentrées sur le plan d'arbitrage fixé en début d'année. Votre SCPI a ainsi cédé 5 actifs ce trimestre, soit 6 460 m² pour un montant de 50,4 millions d'euros. Ces ventes ont permis de résorber plus de 2 800 m² vacants et de générer des plus-values qui ont été intégrées dans votre distribution trimestrielle.

Ces nouvelles ressources ont également permis de redoter le fonds de remboursement réactivé en début d'année à hauteur de 18 millions d'euros.

L'activité locative a été principalement marquée par le départ de l'Établissement Eau d'Azur à Nice (06) et l'arrivée d'un nouveau locataire dans le Watt à La Défense. Le bilan du trimestre est légèrement négatif avec 2 000 m² vacants supplémentaires. Les taux d'occupation affichent donc une légère baisse : le taux d'occupation physique s'affiche à 85,7 % (vs. 86,3 % le trimestre précédent) et taux d'occupation financier à 89,2 % (vs. 90,8 % le trimestre précédent) impacté par le plein effet du départ de Orange à Vincennes fin décembre 2023.

La valeur de réalisation de Sélectinvest 1, qui enregistrait en septembre une baisse de 8 %, a connu une évolution positive fin 2023, et ce notamment grâce à la qualité de son patrimoine et la stabilité de ses indicateurs immobiliers.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de votre SCPI affiche donc une baisse de 5,85 % par rapport à l'exercice précédent et une baisse de la valeur de réalisation de 7,61 % par rapport à fin 2022, qui s'établit désormais à 565,22 euros par part.

Les comptes prévisionnels de l'année 2024 permettent de maintenir la distribution annuelle au niveau de celle de l'année 2023 avec un acompte trimestriel par part de 6,57 euros dont 6,12 euros de plus-value.

Distribution 2024	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2024)	6,57 €
- dont plus-value ⁽³⁾	6,12 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	6,57 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,57 €

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	3,07 %	3,70 %	4,25 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽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 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ Le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (VN-1).

⁽³⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/03/2024.

Petite Arche – Tours (37)



Portefeuille Grand Frais



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	Compans Cafarelli - Bât. A 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	Extension Entrée / sortie	5 157	903	100,00 %
BUR	Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	Location	20 590	1 189	10,00 %
BUR	Watt - 16-32 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	Location	10 990	791	40,00 %
ACT	Green Square 80-84 rue des Meuniers - 92220 BAGNEUX	Extension	10 563	722	100,00 %
COM	45 rue Bonaparte - 75006 PARIS	Location	105	105	100,00 %
BUR	Dôme - 86-88 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	Renouvellement	5 404	263	100,00 %
COM	60 rue Brancion - 75015 PARIS	Renouvellement	375	375	100,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Crystal Palace 369-371 promenade des Anglais - 06000 NICE	5 262	2 494	100,00 %
BUR	Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	2 951	563	35,00 %
BUR	Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	20 590	1 189	10,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnauld - 92400 COURBEVOIE	10 990	9 303	40,00 %
BUR	24 à 30 avenue du Petit Parc - 94300 VINCENNES	10 240	4 626	100,00 %
BUR	150 rue Victor Hugo - 92300 LEVALLOIS-PERRET	3 821	3 821	100,00 %
BUR	2 à 6 rue Neuve Saint-Pierre - 75004 PARIS	2 962	2 211	100,00 %
BUR	Robinson (ex Le Forum) 7 rue Pierre Dreyfus - 92110 CLICHY	4 015	4 015	100,00 %
BUR	Wanna 45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	6 790	6 463	30,00 %
BUR	Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	7 675	7 675	100,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine - 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	17 669	5 477	28,00 %
BUR	Tour Part Dieu - 129 rue Servient - 69003 LYON	12 418	3 048	100,00 %
BUR	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	7 181	30,00 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	WE (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	20,00 %
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	13,00 %
BUR	Espace Kennedy 67 avenue J.F. Kennedy - 33700 MÉRIGNAC	3 209	3 209	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

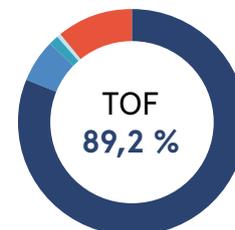
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m ²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	Les Espaluns - 17 avenue du Maréchal Juin 83160 LA VALETTE-DU-VAR	400	0 %	1 000 000 €	100,00 %
BUR	24 avenue Hoche - 75008 PARIS	2 844	13 %	37 000 000 €	100,00 %
HAB	45 rue Bonaparte - 75006 PARIS	51	100 %	500 000 €	100,00 %
BUR	Le Central 2 470 clos de la Courtine - 93160 NOISY-LE-GRAND	2 428	100 %	697 078 €	100,00 %
BUR	45 à 49 rue Monceau - 8 ^e étage - 75008 PARIS	738	0 %	11 250 000 €	100,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2024



TOF =

81,4 %	Locaux occupés
6,0 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
1,5 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,4 %	Locaux vacants sous promesse de vente
10,8 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2023

86,3 %

31/03/2024

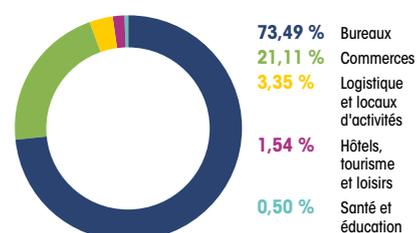
85,7 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2024

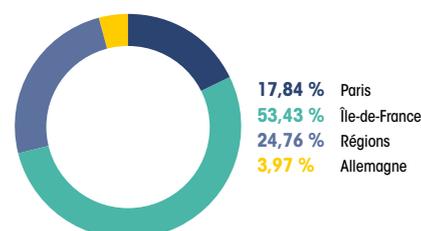
Nombre d'immeubles en direct	165	Nombre d'immeubles via des SCI	102
Surface en exploitation	491 750 m ²	Loyers encaissés au cours du trimestre	19 059 944 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Situation au 1^{er} trimestre 2024 / Validité 2^e trimestre 2024

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Pionnière sur le marché des SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1 a constitué, après 50 années d'existence et au gré de différentes fusions, un patrimoine riche et varié. La taille et la capacité d'arbitrage et d'investissement de cette SCPI lui assurent une bonne mutualisation locative et géographique.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 15/06/1973
N° de siren : 419 867 213 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 1 000 000 044 €
Visa AMF : SCPI n° 17-32 du 01 septembre 2017
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/03/2024)

Nombre d'associés	19 318
Nombre de parts	3 819 290
Capital social effectif	584 351 370 €
Variation depuis le 01/01/2024	-
Capitalisation	1 012 111 850 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	265,00 €
Valeur de retrait	243,80 €
Valeur de réalisation	229,05 €
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français ⁽²⁾	222,99 €
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents ⁽³⁾	216,80 €

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés	30 % / 30 %
Réel au 31/03/2024	28,92 % / 28,83 %

⁽¹⁾ Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 25,44 € TTC.

⁽²⁾ Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI et s'appuie sur la valeur retenue pour le fonds de remboursement.

⁽³⁾ Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Business Office – bât. A – Marçay-en-Barceuil (59)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute s'élève ce trimestre à **49,6 millions d'euros** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 187 parts.

Au 31 mars 2024, le nombre de parts en attente de retrait est en hausse et représente 11,2 % du total des parts de Crédit Mutuel Pierre 1 qui capitalise **1 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	187
Parts annulées ou remboursées	-
Parts en attente de retrait au 31/03/2024	428 358

Décalé de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **lundi 17 juin à 10h00** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6^e.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2023 vous seront envoyés préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique et, pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer cette assemblée, lors de sa séance du 5 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2023 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

Le conseil a été particulièrement attentif à la présentation détaillée de l'avancement du plan de désinvestissement tant en ce qui concerne la typologie des actifs concernés que le volume engagé.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	11,40 €
- dont distribution des réserves	29,74 %
Distribution brute avec fiscalité	11,50 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,34 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾	-6,31 %

Distribution 2024	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2024)	2,65 €
- dont plus-value ⁽³⁾	1,27 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,65 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,65 €

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
-7,02 %	1,18 %	2,84 %	3,73 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription actuel.

⁽²⁾ Le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (VN-1).

⁽³⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/03/2024.

La baisse de la valeur de reconstitution par part (-8,31 % sur un an) à 278,17 euros, est néanmoins sans impact sur le prix de souscription qui avait été ramené en septembre dernier à 265 euros par part.

Commentaire de gestion

Le niveau de collecte de votre SCPI n'a permis aucun investissement ce trimestre. Les équipes se sont donc concentrées sur le plan d'arbitrage fixé en début d'année. Votre SCPI a ainsi cédé 2 actifs de bureaux dont un immeuble totalement vacant depuis plus de 10 ans à Noisy-Le-Grand (93). Le montant de ces transactions s'élève à 12,1 millions d'euros. Les plus-values générées à hauteur de 6,2 millions d'euros ont permis d'alimenter la distribution.

Ces nouvelles ressources vont permettre de financer les travaux et restructurations engagés sur plusieurs actifs.

Crédit Mutuel Pierre 1 affiche un bilan locatif parfaitement stable ce trimestre avec des surfaces libérées compensées par les locations. Les taux d'occupation sont le reflet de cette stabilité avec un taux d'occupation physique qui s'affiche à 80,2 % (identique au trimestre précédent) et un taux d'occupation financier en légère hausse à 92,1 % (vs. 91,6 % au trimestre précédent).

Pour rappel, les travaux de revue des valeurs des immeubles détenus par votre SCPI, réalisés en été 2023 avec une projection à fin d'année, avaient fait ressortir une baisse de près de 12 % de la valeur de réalisation qui avait entraîné une baisse de 7,02 % de son prix de part qui est passé de 285 euros à 265 euros le 13 septembre 2023.

Les anticipations de l'été 2023 se sont confirmées en fin d'année dans une moindre mesure ; la valeur du patrimoine, à périmètre constant, telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 8,18 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'accompagne d'une dépréciation de la valeur de réalisation de 10,65 % par rapport à fin 2022 qui s'établit désormais à 229,05 euros par part.

Les comptes prévisionnels de l'année 2024 font ressortir un résultat revu à la baisse qui ne permet pas de maintenir le niveau de distribution de 2023. Ainsi le prochain acompte trimestriel par part sera de 2,65 euros (vs. 2,85 euros au trimestre précédent) dont 1,27 euros de plus-value.

Le Prism – Montpellier (34)



Watt (ex City Défense) – Courbovoie (92)



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	Location	6 464	1 329	100,00 %
BUR	Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	Location	20 590	1 189	27,00 %
BUR	Watt - 16-32 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	Location	10 990	791	35,00 %
BUR	Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	Location	10 162	413	30,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	20 590	1 189	27,00 %
BUR	Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	2 951	563	50,00 %
BUR	6 rue de Copenhague - 67000 SCHILTIGHEIM	2 032	704	100,00 %
BUR	Le Baudran 21-37 rue de Stalingrad - 94110 ARCUEIL	5 154	261	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnauld - 92400 COURBEVOIE	10 990	9 303	35,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) - 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 331	8 740	53,00 %
BUR	Wanna 45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	6 694	6 464	25,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine - 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	17 669	5 478	36,00 %
BUR	Le Prisme 1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT	4 632	4 632	100,00 %
BUR	Le Tropical 18 place des Nymphéas - 93420 VILLEPINTE	6 408	4 358	100,00 %
BUR	Le Jazz - 27-31 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	7 478	7 278	15,00 %
BUR	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	7 181	32,50 %
BUR	Le Thalès 141-145 rue Michel Carré - 95100 ARGENTEUIL	3 316	3 316	100,00 %
BUR	21 rue des Bretons - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	1 747	1 747	100,00 %
BUR	Plaine Espace - 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	6 464	1 620	100,00 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	32 rue de Chabrol - 75010 PARIS	2 622	2 622	100,00 %
BUR	WE (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	30,00 %
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	7,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

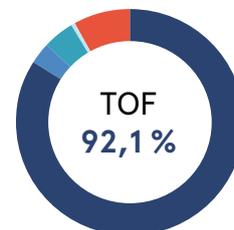
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m ²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Le Central 2 470 clos de la Courtine - 93160 NOISY-LE-GRAND	1 144	100 %	342 922 €	100,00 %
BUR	3 rue Chauveau Lagarde - 75008 PARIS	900	0 %	11 800 000 €	100,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2024



TOF =

- 84,2 % Locaux occupés
- 3,0 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 4,6 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,3 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 7,9 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2023

80,2 %

31/03/2024

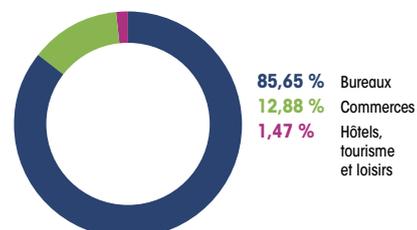
80,2 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2024

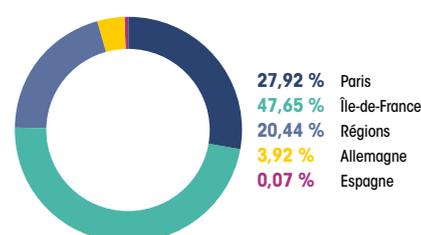
Nombre d'immeubles en direct	78	Nombre d'immeubles via des SCI	60
Surface en exploitation	295 428 m ²	Loyers encaissés au cours du trimestre	12 261 163 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LF EUROPIMMO

Situation au 1^{er} trimestre 2024 / Validité 2^e trimestre 2024

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Europimmo vise à constituer un patrimoine immobilier européen, avec comme premiers pays cibles : l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique, l'Irlande, le Luxembourg, plus récemment le Royaume-Uni et désormais l'Espagne. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux dans des marchés localisés profonds.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 31/07/2014
N° de siren : 803 857 846 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 2 000 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 19-18 du 20 août 2019.
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/03/2024)

Nombre d'associés	14 997
Nombre de parts	1 121 259
Capital social effectif	897 007 200 €
Variation depuis le 01/01/2024	-
Capitalisation	1 059 589 755 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	945,00 €
Valeur de retrait	869,40 €
Valeur de réalisation	784,25 €
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français ⁽²⁾	811,09 €
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents ⁽³⁾	87,92 €

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	35 % / 30 %
Réel au 31/03/2024	19,10 % / 19,10 %

⁽¹⁾ Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC soit 90,72 € TTC.

⁽²⁾ Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

⁽³⁾ Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Suttner-Nobel-Allée 7 – Bochum – Allemagne



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le volume des capitaux collectés ce trimestre s'élève à **5,1 millions d'euros** et ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 5 429 parts. Le nombre de parts en attente de retrait est à nouveau en hausse ce trimestre et représente 2,0% du nombre de parts de la SCPI.

Au 31 mars 2024, la capitalisation de LF Europimmo s'élève à **1,1 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	5 429
Parts en attente de retrait au 31/03/2024	22 868

Décal de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mardi 18 juin à 10h00** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6^e.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2023 vous seront envoyés préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique et, pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	42,00 €
- dont distribution des réserves	7,45 %
Distribution brute avec fiscalité	43,85 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,64 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾	-9,85 %

Pour préparer ces assemblées, lors de sa séance du 7 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2023 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

La baisse sensible de la valeur de reconstitution par part (-12,21 % sur un an) à 936,76 euros est néanmoins sans impact sur le prix de souscription qui avait été ramené en septembre dernier à 945 euros par part.

Commentaire de gestion

Le niveau de collecte de votre SCPI n'a permis aucun investissement ce trimestre.

L'activité locative de votre SCPI est restée ralentie. Au 31 mars 2024, LF Europimmo affiche un bilan locatif stable avec des surfaces libérées compensées par les locations. Les taux d'occupation sont le reflet de cette stabilité avec un taux d'occupation physique qui s'affiche à 87,8 % (vs. 87,7 % le trimestre précédent) et un taux d'occupation financier à 95,8 % (vs. 95,9 % au trimestre précédent).

Pour rappel, les travaux de revue des valeurs des immeubles réalisés l'été dernier, à la demande de l'AMF, avait fait ressortir une correction de 10,5 % de la valeur de réalisation de la SCPI qui a entraîné une baisse de 9,57 % de son prix de part qui est passé de 1 045 euros à 945 euros le 13 septembre 2023.

Les anticipations de l'été 2023 se sont confirmées en fin d'année ; la valeur du patrimoine à périmètre constant, telle qu'elle résulte des expertises, est en baisse de 13,84 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'accompagne d'une dépréciation de la valeur de réalisation de 14,49 % par rapport à fin 2022, qui s'établit désormais à 784,25 euros par part.

Les comptes prévisionnels de l'année 2024 permettent de maintenir la distribution annuelle au niveau de celle de l'année 2023 avec un acompte trimestriel par part de 10,50 euros.

Distribution 2024	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2024)	10,50 €
- dont plus-value ⁽³⁾	-
- dont produits financiers	0,09 €
- après prélèvements sociaux	10,48 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,47 €

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 7 ans
-9,57 %	1,34 %	2,48 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription actuel.

⁽²⁾ Le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (VN-1).

⁽³⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/03/2024.

10 Ebury Bridge Road – Londres – Royaume-Uni



Hansastrasse 33 – Nuremberg – Allemagne



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	The Happ Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN - ALLEMAGNE	Location	6 730	1 018	49,01 %
BUR	Ansgari Haus Obemstraße 65-71 DE 28207 BRÉME - ALLEMAGNE	Location	5 771	849	82,68 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	101, Barbirolli Square GB M2 3BG MANCHESTER - ROYAUME-UNI	8 614	1 054	80,19 %
BUR	Am Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG - ALLEMAGNE	3 807	1 696	49,01 %
BUR	Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	41 122	1 451	19,99 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS
33 479 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Track Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS	9 947	8 818	50,00 %
BUR	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	8 575	20,00 %
BUR	Elise Elisabethstraße 65 - DE 40217 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE	9 339	6 816	49,01 %
BUR	Hansastraße 33 DE 90441 NUREMBERG - ALLEMAGNE	4 810	3 392	82,72 %
BUR	90 Bartholomew close GB EC1A 7BN LONDRES 6 - ROYAUME-UNI	2 873	596	80,19 %
BUR	The Laim Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH - ALLEMAGNE	14 441	2 488	49,01 %
BUR	Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	41 122	4 210	20,00 %
BUR	Ulmer Straße 2-6 DE 70629 LEINFELDEN-ECHTERDINGEN - ALLEMAGNE	14 434	936	82,72 %

RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANT)



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	49,01 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

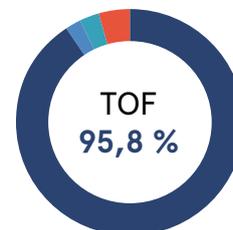
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2024



TOF =

90,7 %	Locaux occupés
2,3 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
2,8 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
4,2 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2023

87,7 %

31/03/2024

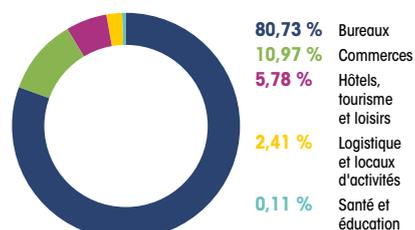
87,8 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2024

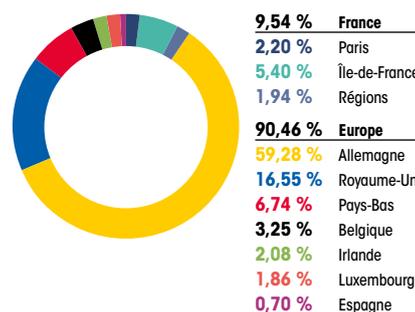
Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
4	50
Surface en exploitation	Loyers encaissés au cours du trimestre
274 073 m²	517 445 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LF OPPORTUNITÉ IMMO

Situation au 1^{er} trimestre 2024 / Validité 2^e trimestre 2024

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Opportunité Immo vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers reposant principalement sur les besoins immobiliers des PME et PMI, ou d'entités locales d'entreprises de taille plus importante. Dans un souci de mutualisation des risques locatifs, LF Opportunité Immo peut diversifier son patrimoine en investissant dans des locaux de toutes catégories (bureaux, commerces, entrepôts, locaux industriels ou techniques).

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 25/07/2012
N° de siren : 752 974 089 RCS Paris
Durée : 50 ans
Capital maximum statutaire : 300 000 000 €
Visa AMF : SCPI n°22-12 en date du 12 août 2022
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/03/2024)

Nombre d'associés	5 766
Nombre de parts	1 538 398
Capital social effectif	230 759 700 €
Variation depuis le 01/01/2024	-
Capitalisation	312 294 794 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	203,00 €
Valeur de retrait	184,73 €
Valeur de réalisation	190,08 €
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français ⁽²⁾	176,63 €
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents ⁽³⁾	160,41 €

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 25 %
Réel au 31/03/2024	11,40 % / 8,86 %

⁽¹⁾ Dont commission de souscription égale à 10,80 % TTC, soit 21,92 € TTC.

⁽²⁾ Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

⁽³⁾ Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

221 rue Victor Hugo – La Sentinelle (59)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le volume des capitaux collectés au 1^{er} trimestre représente **3,5 millions d'euros** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 17 377 parts. Le nombre de parts en attente de retrait ne représente que 0,7 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 31 mars 2024, LF Opportunité Immo capitalise près de **312,3 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	17 377
Parts en attente de retrait au 31/03/2024	11 169

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 6^e mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mardi 18 juin à 15h00** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6^e.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2023 vous seront envoyés préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique et, pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	10,92 €
- dont distribution des réserves	9,89%
Distribution brute avec fiscalité	11,08 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,46 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾	4,59 %

Distribution 2024	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2024)	2,73 €
- dont plus-value ⁽³⁾	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,73 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,73 €

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans
0,00 %	3,69 %	4,61 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽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 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ Le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (VN-1).

⁽³⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/03/2024.

Pour préparer ces assemblées, lors de sa réunion du 6 mars dernier, les divers éléments comptables financiers et patrimoniaux de l'exercice 2023 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

L'ajustement très mesuré de la valeur de reconstitution par part (-0,14 %) à 224,83 euros, est sans impact sur le prix de souscription de 203 euros par part.

Commentaire de gestion

Le niveau de collecte de votre SCPI n'a permis aucun investissement ce trimestre.

L'activité locative a porté sur plusieurs petites surfaces et le bilan du trimestre ressort légèrement négatif avec 700 m² vacants supplémentaires. Les taux d'occupation se sont cependant maintenus à leur excellent niveau : le taux d'occupation physique s'affiche à 98,0 % (vs. 98,3 % le trimestre précédent) et le taux d'occupation financier est resté parfaitement stable à 98,2 %.

Dans un contexte économique chahuté, ces indicateurs immobiliers et financiers bien orientés illustrent la résilience de la logistique et se traduisent par une bonne résistance des valeurs d'expertise préservant le positionnement du prix de la part de votre SCPI en borne basse.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de votre SCPI affiche donc une légère baisse de 1,4 % par rapport à l'exercice précédent et une baisse de la valeur de réalisation de 0,87 % par rapport à fin 2022, qui s'établit désormais à 190,08 euros par part.

Les comptes prévisionnels de l'année 2024 permettent de maintenir la distribution annuelle au niveau de celle de l'année 2023 avec un acompte trimestriel par part de 2,73 euros.

8 rue de Lamirault – Bât. F – Collégien (77)



91 impasse Johanness Kepler – Saint-Jean d'Ilac (33)



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
ACT	Parc des Scientifiques Rue du Noyer - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Extension	10 179	648	100,00 %
ACT	10 avenue Gustave Eiffel 95191 GOUSSAINVILLE	Location	3 780	474	100,00 %
ENTR	Sentinel Square 221 rue Victor Hugo - 59174 LA SENTINELLE	Maintien	15 258	738	100,00 %
ACT	Parc d'activités du Tertre - Bât. B 1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	Location	4 026	305	100,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
ACT	Parc des Scientifiques Rue du Noyer - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	10 179	648	100,00 %
ACT	ZAC des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol - 31170 COLOMIERS	10 173	514	100,00 %
ACT	Urban Valley - Bât. A 5, rue de l'Hautil - 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	4 100	408	100,00 %
ACT	Parc d'activités du Tertre - Bât. B 1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	4 026	305	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
ACT	Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	3 532	994	100,00 %
BUR	Green Park 5 chemin de La Chatterie - 44800 SAINT-HERBLAIN	1 898	624	100,00 %
ACT	Technoparc de Lamirault T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN	7 899	808	100,00 %
ACT	ZAC des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol - 31170 COLOMIERS	10 173	514	100,00 %
ACT	Urban Valley - Bât. A 6 route de la Bonde - 91300 MASSY	2 895	419	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

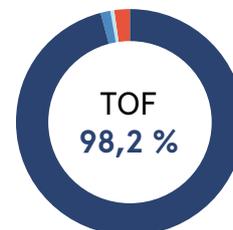
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2024



TOF =

96,7 %	Locaux occupés
1,3 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en reconstruction (intégrés au TOF sous conditions)
0,2 %	Locaux vacants sous promesse de vente
1,8 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2023

98,3 %

31/03/2024

98,0 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2024

Nombre d'immeubles en direct

38

Nombre d'immeubles via des SCI

8

Surface en exploitation

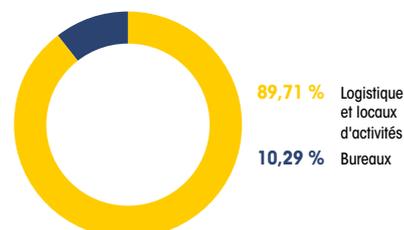
214 794 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

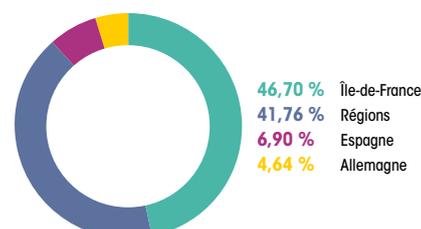
3 917 556 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Situation au 1^{er} trimestre 2024 / Validité 2^e trimestre 2024



REPUBLIQUE FRANCAISE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

LF Grand Paris Patrimoine vise à investir dans des immeubles situés à Paris et dans sa région et à titre accessoire dans des actifs situés en France, en régions, dans les grandes aires urbaines de plus de 300 000 habitants. Le patrimoine est composé à 75% au moins de locaux de bureaux et de commerces, et d'au plus 25% de locaux logistiques, hôteliers et de résidences de services gérées. La SCPI prend également en compte des critères extra-financiers dans ses politiques de sélection et de gestion des actifs afin de protéger leur valeur actuelle et future au regard de leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 13/10/1999
N° de siren : 424 708 782 RCS Paris
Durée : 90 ans
Capital maximum statutaire : 955 500 000 €
Visa AMF : SCPI n°18-25 en date du 21 août 2018
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 31/03/2024)

Nombre d'associés	14 273
Nombre de parts	4 907 637
Capital social effectif	736 145 550 €
Variation depuis le 01/01/2024	-
Capitalisation	1 521 367 470 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	310,00 €
Valeur de retrait	285,20 €
Valeur de réalisation	240,81 €
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français ⁽²⁾	272,42 €
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents ⁽³⁾	272,42 €

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	35 % / 35 %
Réel au 31/03/2024	31,94 % / 31,94 %

⁽¹⁾ Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 29,76 € TTC.

⁽²⁾ Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

⁽³⁾ Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Campus Cyber – 5/7 rue Bellini – Puteaux (92)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute de ce 1^{er} trimestre 2024 atteint **5,3 millions d'euros** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 17 229 parts. Le nombre de parts en attente de retrait est en hausse ce trimestre et représente 13,2% du nombre de parts de la SCPI.

Au 31 mars 2024, LF Grand Paris Patrimoine capitalise plus de **1,5 milliard euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	17 229
Parts en attente de retrait au 31/03/2024	647 963

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **lundi 17 juin à 15h00** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6^e.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2023 vous seront envoyés préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique et, pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	14,04 €
- dont distribution des réserves	10,75 %
Distribution brute avec fiscalité	14,05 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,53 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾	-9,59 %

Distribution 2024	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2024)	3,51 €
- dont plus-value ⁽³⁾	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,51 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,51 €

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	3,65 %	4,74 %	4,29 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽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 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ Le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (VN-1).

⁽³⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/03/2024.

Memphis – 111 avenue de France – Paris (75)



École GEM – 183 avenue Jean Lolive – Pantin (93)



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	EDO 3 allée de Grenelle 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Renégociation	10 889	10 889	60,00 %
BUR	Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	Location	14 219	1 417	36,50 %
BUR	Watt 16-32 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	Location	10 990	791	20,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Héron Building - 14 ^e étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	1 132	1 090	100,00 %
BUR	64 avenue de l'Europe ZAC des Bruyères - 92270 BOIS-COLOMBES	10 144	425	55,00 %
BUR	Cityscope 3 rue Frankli - 93100 MONTREUIL	41 122	1 447	10,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Wanna 45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	6 790	6 463	30,00 %
BUR	Wellcome 172-174 boulevard Camelinat - 92240 MALAKOFF	14 257	4 077	70,00 %
BUR	Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	10 990	9 305	20,00 %
BUR	Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 169	5 478	36,00 %
BUR	Héron Building - 14 ^e étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	1 132	1 132	100,00 %
BUR	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	8 570	10,00 %
BUR	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	7 180	25,00 %
BUR	Le Quintet D 77-83 rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	4 021	1 100	100,00 %
BUR	Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	14 219	2 189	36,50 %
BUR	Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	7 103	7 103	30,00 %
BUR	Le Colombia 64 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES	10 144	1 660	45,00 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	WE (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	20,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

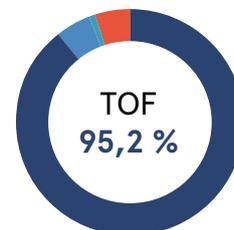
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2024



TOF =

89,3 %	Locaux occupés
4,9 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
1,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
4,8 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2023

90,1 %

31/03/2024

89,5 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2024

Nombre d'immeubles en direct

35

Nombre d'immeubles via des SCI

27

Surface en exploitation

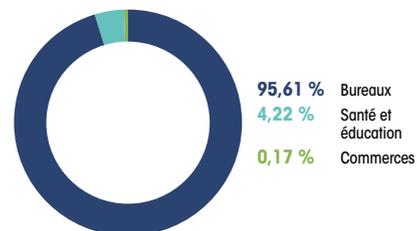
249 226 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

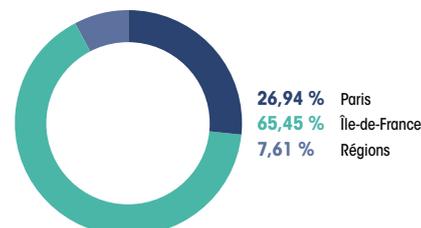
8 561 401 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LF CROISSANCE & TERRITOIRES

Situation au 1^{er} trimestre 2024 / Validité 2^e trimestre 2024

SCPI À CAPITAL VARIABLE

LF Croissance & Territoires regroupe des patrimoines comparables en nature et géographiquement complémentaires. Son patrimoine immobilier est composé d'actifs situés principalement dans les régions françaises (hors Île-de-France), étant précisé que ce dernier pourra également comprendre des actifs sélectionnés en région Île-de-France. Sa politique d'investissement repose sur des critères clairs et stables :

- 75 % au moins de locaux de bureaux, de commerces, de santé et éducation et,
- 25 % au plus d'autres typologies d'actifs immobiliers dès qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial (logistique, locaux d'activités, entrepôts, hôtels, tourisme et loisirs ...).

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 08/01/1986
 N° de siren : 334 325 586 RCS Paris
 Capital maximum statutaire : 200 000 000 €
 Terme statutaire : 01/12/2081
 Visa AMF : SCPI n°24-05 en date du 22 mars 2024
 Société de gestion : La Française Real Estate Managers
 Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014
 Dépositaire : Société Générale Securities Services



Chiffres clés (au 31/03/2024)

Nombre d'associés	2 659
Nombre de parts	441 186
Capital social effectif	67 324 984 €
Variation depuis le 01/01/2024	-
Capitalisation	110 737 686 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	251,00 €
Valeur de retrait	228,41 €
Valeur de réalisation	233,02 €
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français ⁽²⁾	213,81 €
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents ⁽³⁾	213,81 €

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires **33,0 M€ / 27,0 M€**
30 % / 25 %

Réel au 31/03/2024 **6,73 M€ / 6,73 M€**
6,18 % / 6,18 %

⁽¹⁾ Dont commission de souscription égale à 10,8 % TTC soit 27,10 € TTC.

⁽²⁾ Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

⁽³⁾ Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Portefeuille Hyde Park – France



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Au cours du 1^{er} trimestre 2024, LF Croissance et Territoires enregistre une collecte brute de **41,2 milliers d'euros** qui a permis d'assurer la contrepartie au retrait de 164 parts. Le nombre de parts en attente de retrait ce trimestre représente 2,8 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 31 mars 2024, la capitalisation de LF Croissance & Territoires s'élève à **110,7 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	164
Parts en attente de retrait au 31/03/2024	12 430

Décali de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 4^e mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mercredi 19 juin 2024 à 14h30** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6^e.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2023 vous seront envoyés préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique et, pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	14,18 €
- dont distribution des réserves	13,12 %
Distribution brute avec fiscalité	14,24 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,67 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾	-1,52 %

Distribution 2024	
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2024)	3,00 €
- dont plus-value ⁽³⁾	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,00 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,00 €

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
1,63 %	2,48 %	5,11 %	7,33 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription actuel.

⁽²⁾ Le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (VN-1).

⁽³⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/03/2024.

La Pilaterie – Villeneuve-d'Ascq (59)



Portefeuille Grand Frais



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Colisée 3-4-5-6 place Charles Hernu 69100 VILLEURBANNE	Location	936	573	100,00 %
BUR	Parc de l'Angevinière - Bât. B 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	Renouvellement	743	319	100,00 %
BUR	7 allée Colette Duval 37000 TOURS	Extension Maintien	779	204	100,00 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m ²)	QP SCPI (%)
COM	21-23 rue du Bec 76000 ROUEN	222	211	100,00 %
BUR	7 allée Colette Duval 37000 TOURS	779	107	100,00 %
BUR	Le Ponant 1 3 place Magellan - 44800 SAINT-HERBLAIN	3 164	49	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS
6 907 m²

Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m ²)	QP SCPI (%)
BUR	Centre Commercial Colombia 40 place du Colombier - 35000 RENNES	1 726	1 726	100,00 %
BUR	3 rue de la Coopérative 67000 STRASBOURG	1 326	1 067	100,00 %
BUIR	Le Vega 5 rue de la Galmy - 77000 CHESSY	679	534	100,00 %
BUIR	Le Ponant 1 3 place Magellan - 44800 SAINT-HERBLAIN	3 164	944	100,00 %
BUR	21-23 rue du Bec 76000 ROUEN	222	222	100,00 %
BUR	Le Colisée 3-4-5-6 place Charles Hernu - 69100 VILLEURBANNE	936	363	100,00 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissement

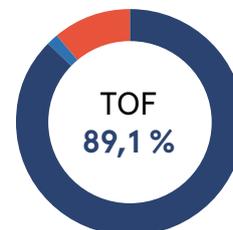
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2024



TOF =

87,4 %	Locaux occupés
1,7 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
10,9 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2023

91,3 %

31/03/2024

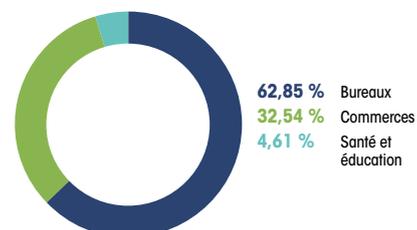
86,5 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2024

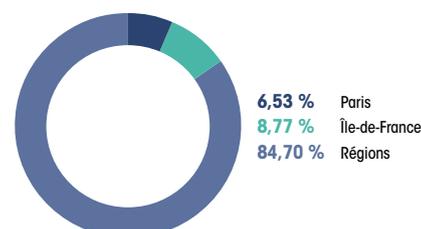
Nombre d'immeubles en direct	52	Nombre d'immeubles via des SCI	43
Surface en exploitation	51 289 m ²	Loyers encaissés au cours du trimestre	1 651 236 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables et ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI. Une note synthétique est également disponible sur www.la-francaise.com

Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

Fiscalité des produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%. Il convient de préciser que, l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG. Selon leur intérêt, certains contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est désormais abaissé à 12,8%. Il est à noter également que les revenus financiers ne sont pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable depuis le 1^{er} janvier 2019, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire pour la majorité des contribuables.

VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@la-francaise.com

Traitement des souscriptions

L'enregistrement des bulletins de souscription est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf. rubrique Collecte et marché des parts de votre SCPI).

Compte sur dividende : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Distributions de réserves (plus-values...) : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

TRIMESTRES/SEMESTRES	DATE DE VERSEMENT
1 ^{er} trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2 ^e trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3 ^e trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4 ^e trimestre (oct. - nov. - déc.)	Fin janvier

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

TAUX D'ABATTEMENT		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6% (96%)	1,65% (26,4%)
22 ^e année	4% (4%)	1,6% (1,6%)
De la 23 ^e à la 30 ^e année	-	9% (72,0%)
Total	(100%)	(100%)

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1 ^{er} semestre (janvier à juin)	Fin juillet
2 ^e semestre (juillet à décembre)	Fin janvier

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.la-francaise.com.

Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)

Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé retrait/souscription :

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5%) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.

RISQUES SCPI

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 comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

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, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risques liés au marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

Risques liés à la gestion discrétionnaire : le style de gestion pratiqué par les SCPI repose sur la sélection et la location d'actifs destinés aux activités prévues dans les notices d'informations. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

Risque de contrepartie : le risque de contrepartie est le risque qu'un locataire, par sa défaillance ne puisse plus respecter ses engagements et verse plus ses loyers. Des garanties financières sont mises en place afin de limiter les impacts sur la rentabilité de la SCPI.

Risques de marché : les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait qu'en cas d'achat de parts à crédit la distribution par la SCPI n'est pas garantie.

Risque lié à l'endettement (effet de levier) : 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 la concentration : le patrimoine immobilier de la SCPI peut être composé d'un nombre limité d'actifs d'un même secteur d'activité ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant des périodes incertaines (crise sanitaire par exemple). De ce fait, la SCPI peut être exposée à un risque de concentration. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des actifs et de leurs répartitions géographiques.

Risques en matière de durabilité : la société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir. Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité ;
5. Risques réputationnels ;
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

Risques liés aux investissements à l'étranger : pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

1. par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux ;
2. par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Crédit : l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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.

RESTRICTION US PERSON

La loi Dodd Franck entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés

et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person :

<http://lfgrou.pe/usperson>

DONNÉES ASSOCIÉS

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, 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 LF REM 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.

Veillez noter que vous disposez 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. 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.

LEXIQUE

CAPITALISATION : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

EFFET DE LEVIER : le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est autorisé dans les limites rappelées à la note d'information de chaque SCPI.

NANTISSEMENT DES PARTS : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la mainlevée du nantissement. Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

TAUX D'OCCUPATION : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

• **En fonction des loyers :** il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location ;

- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

• **En fonction des surfaces :** il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;

- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

TAUX DE DISTRIBUTION (NOUVELLE RECOMMANDATION ASPIM) : est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N, pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI à capital fixe c'est par le prix de part acquéreur moyen N-1.

TRI (TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE) : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

VALEUR DE RÉALISATION : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR DE RECONSTITUTION : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

La Française Real Estate Managers
399 922 699 RCS Paris
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

