

LF OPPORTUNITÉ IMMO

Situation au 1^{er} trimestre 2023 / Validité 2^e trimestre 2023

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 31/03/2023)

| | |
|--------------------------------------------------------------|---------------|
| Nombre d'associés | 5 352 |
| Nombre de parts | 1 549 413 |
| Capital social effectif | 232 411 950 € |
| Variation depuis le 01/01/2023 | +8 249 100 € |
| Capitalisation | 314 530 839 € |
| Prix de souscription ⁽¹⁾ | 203,00 € |
| Valeur de retrait | 184,73 € |
| Valeur de réalisation ⁽²⁾ | 191,74 € |
| Valeur IFI 2023 préconisée résidents français ⁽²⁾ | 162,59 € |
| Valeur IFI 2023 préconisée non résidents ⁽³⁾ | 155,35 € |

Situation d'endettement

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

| | |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Engagements autorisés/ dont dettes bancaires | 30 % / 25 % |
| Réel au 31/03/2023 | 9,87 % / 9,42 % |

⁽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.

Lina-Ammon-Strasse 10 – Nuremberg – Allemagne



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le volume des capitaux collectés au 1^{er} trimestre représente 11,8 millions d'euros. La fluidité du marché des parts a été assurée avec le retrait limité de 3 285 parts, pour un montant de 0,7 million d'euros. Le solde de 11,2 millions d'euros a permis de financer les acquisitions décrites ci-contre.

Au 31 mars 2023, LF Opportunité Immo capitalise près de 315 millions d'euros.

| | |
|-------------------------------------------|--------|
| Nouvelles souscriptions | 54 994 |
| Souscriptions compensant les retraits | 3 285 |
| Parts en attente de retrait au 31/03/2023 | - |

Délai 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.

Information conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mercredi 21 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 2022 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 opté l'an dernier, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer ces assemblées, lors de sa réunion du 8 mars dernier, les divers éléments comptables financiers et patrimoniaux de l'exercice 2022 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 2022 | |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| Distribution | 10,80 € |
| Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ⁽¹⁾ | 5,33 % |
| - dont distributions des réserves | 7,41 % |
| Distribution brute avec fiscalité | 10,80 € |
| Taux de distribution (Méthode ASPIM) ⁽²⁾ | 5,40 % |
| Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) ⁽³⁾ | 6,23 % |

Commentaire de gestion

LF Opportunité Immo a réalisé, ce premier trimestre 2023, une collecte nette de 11,2 millions d'euros qui lui a permis de renforcer son patrimoine avec l'acquisition de 2 actifs dont un entrepôt dédié à la logistique du dernier kilomètre à La Corogne en Espagne qui sera entièrement loué au leader mondial de la vente en ligne Amazon.

Votre SCPI a également débuté son plan d'arbitrage avec la cession d'un actif situé à Argenteuil (95) pour 4,3 millions d'euros qui a permis de dégager une plus-value distribuable.

Ce trimestre a été marqué par la libération des locaux du Parc des Bosquets à Avelin (59) suite à la résiliation amiable du bail du locataire dont la SCPI ne percevait plus de loyer depuis 3 ans. L'activité locative est restée dynamique mais les surfaces relouées n'ont cependant pas permis de compenser les surfaces libérées. La hausse ponctuelle des surfaces vacantes impacte ainsi le taux d'occupation physique qui s'affiche en retrait à 95,9 % (vs. 97,5 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier reste, quant à lui, parfaitement stable à 97,0 %.

En 2022, les valeurs d'expertise ont également bien résisté puisqu'à périmètre constant, celles-ci affichent une hausse de 3,0 % par rapport à l'exercice précédent. Cette nouvelle revalorisation du portefeuille est le fruit de la politique d'investissement sélective conduite depuis la création de la SCPI. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 0,83 % par rapport à 2021 qui s'est établie désormais à 191,74 euros par part.

Les comptes prévisionnels de l'année 2023 permettent de confirmer la hausse de la distribution annuelle effective depuis le 2^e semestre 2022, avec un acompte trimestriel par part de 2,73 euros dont 0,51 euro au titre de la plus-value réalisée au 1^{er} trimestre.

| Distribution 2023 | |
|-------------------------------------------------|--------|
| 1 ^{er} trimestre (versé le 27/04/2023) | 2,73 € |
| - dont plus-value ⁽⁴⁾ | 0,51 € |
| - dont produits financiers | - |
| - après prélèvements sociaux | 2,73 € |
| - après prélèvements fiscaux et sociaux | 2,73 € |

| Variation du prix de part 2022 | TRI 5 ans | TRI 10 ans |
|--------------------------------|-----------|------------|
| +1,50 % | 3,53 % | 4,69 % |

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

⁽¹⁾ Le TDVM est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

⁽²⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : 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.

⁽³⁾ Nouvelle réglementation ASPIM : 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 (N/N-1).

⁽⁴⁾ Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

Route d'Anglumeau – Izon



Amazon – La Corogne – Espagne





ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



| Type | Adresse | Nature | Surface (m²) de l'immeuble | Surface relouée 100 % (m²) | QP SCPI (%) |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| BUR | Green Park 5 chemin de La Chatterie 44800 SAINT-HERBLAIN | Maintien avec réduction | 1 898 | 1 274 | 100,00 % |
| ACT | Technoparc de Lamirault T2 Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN | Location | 7 899 | 1 585 | 100,00 % |
| BUR | Oxygène - Bât. A 13 rue Chappe - 35510 CESSON-SÉVIGNÉ | Location | 2 728 | 552 | 100,00 % |
| ACT | 10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE | Location | 3 780 | 472 | 100,00 % |
| ACT | Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET | Location | 9 110 | 456 | 100,00 % |

LIBÉRATIONS



| Type | Adresse | Surface (m²) de l'immeuble | Surface libérée 100 % (m²) | QP SCPI (%) |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| BUR | Green Park 5 chemin de La Chatterie - 44800 SAINT-HERBLAIN | 1 898 | 1 898 | 100,00 % |
| ACT | Parc des Bosquets 100 rue d'Ennevelin - 59170 AVELIN | 4 164 | 4 164 | 100,00 % |
| ACT | Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland - 93350 LE BOURGET | 9 110 | 620 | 100,00 % |
| ACT | Technoparc de Lamirault T2 - Bât. D, E, F et G 8 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN | 7 899 | 451 | 100,00 % |
| ACT | Croissy Beaubourg - Bât. A et B 3 allée du 1 ^{er} Mai - 77183 CROISSY-BEAUBOURG | 5 311 | 398 | 100,00 % |

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



| Type | Adresse | Surface (m²) de l'immeuble | Surface vacante 100 % (m²) | QP SCPI (%) |
|------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| ACT | Parc des Bosquets 100 rue d'Ennevelin - 59170 AVELIN | 4 164 | 4 164 | 100,00 % |
| ACT | Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautail - 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 - Bât. A et B 2 et 4 rue de Lamirault - 77090 COLLÉGIEN | 3 606 | 835 | 100,00 % |
| ACT | Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland - 93350 LE BOURGET | 9 110 | 620 | 100,00 % |
| ACT | Business Plaza - Bât. 3 & 4 159 Rue Thor - 34000 MONTPELLIER | 3 535 | 365 | 100,00 % |

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Investissement en direct

| Type | Adresse | Surface (m²) de l'immeuble | Prix d'acquisition AEM ⁽¹⁾ HT | QP SCPI (%) |
|------|---------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|-------------|
| LOG | Route d'Anglumeau - 33450 IZON (Voir descriptif page 5) | 8 370 m² | 9 793 600 € | 100,00 % |

⁽¹⁾ AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).

Investissement en Espagne via la SCI LF Spain Urban Logistics

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Spain Urban Logistics qui a permis de financer une acquisition :

| Type | Adresse | Surface (m²) de l'immeuble | Montant de la participation |
|------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| LOG | Amazon LA COROGNE - ESPAGNE - (Voir descriptif page 5) | 10 049 m² | 27 273 000 € |

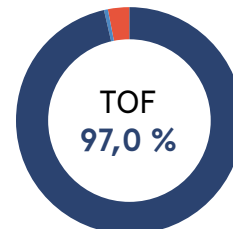
À l'issue de cette augmentation de capital, LF Opportunité Immo détient 75 % du capital de la SCI LF Spain Urban Logistics.

Arbitrage

| Type | Adresse | Surface (m²) vendue | % de vacance de l'actif | Prix de cession hors droits | QP SCPI (%) |
|------|----------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------|
| ACT | Le Méga 2 112 quai de Bezons - 95100 ARGENTEUIL | 2 613 | 12 % | 4 300 000 € | 100 % |

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2023



| | |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| 96,5 % | Locaux occupés |
| 0,5 % | 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 |
| 3,0 % | Locaux vacants en recherche de locataire |

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2022

97,5 %

31/03/2023

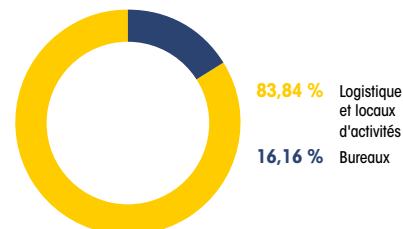
95,9 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2023

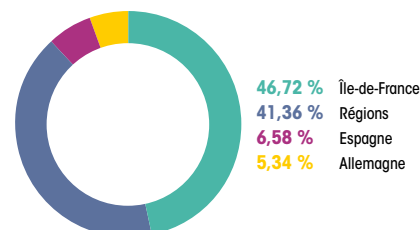
| | |
|------------------------------|----------------------------------------|
| Nombre d'immeubles en direct | Nombre d'immeubles via des SCI |
| 37 | 8 |
| Surface en exploitation | Loyers encaissés au cours du trimestre |
| 206 178 m² | 4 069 624 € |

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





Cher(e)s Associé(e)s,

Pour l'ensemble des marchés, l'année 2023 s'est ouverte dans un environnement géopolitique et macroéconomique incertain adossé à une inflation forte. Les banques centrales ont donc poursuivi le resserrement de leurs politiques monétaires entraînant de fait une pression sur les taux obligataires et immobiliers.

Ce contexte a poussé les investisseurs à adopter une position de prudence qui, au-delà de ralentir le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en France, a surtout accentué sa polarisation au profit d'immeubles capables de répondre aux exigences les plus hautes en termes de centralité, performance énergétique et flexibilité d'usage. Il a également créé des opportunités pour les investisseurs en fonds propres, à l'instar des SCPI, qui ont pu investir à des taux de rendement plus intéressants.

Côté fonds immobiliers collectifs grand public, nous constatons ce même attentisme avec un léger tassement des souscriptions. Après une année 2022 record, le premier trimestre 2023 retrouve un niveau de collecte de 2,8 milliards d'euros (source ASPIM), équivalent à la moyenne des cinq dernières années. La SCPI demeure le véhicule d'investissement le plus résilient avec une collecte nette de 2,4 milliards d'euros (source ASPIM) en ligne avec le volume enregistré au premier trimestre 2022.

Sur cette période, les fonds La Française conservent leur attractivité et affichent un niveau de collecte satisfaisant en phase avec les objectifs définis en début d'année. Avec plus de 400 millions d'euros de transactions immobilières, d'ores et déjà sécurisées, le premier trimestre 2023 est resté dynamique pour vos SCPI qui ont poursuivi leur stratégie de diversification de verdissement et de renouvellement de leurs portefeuilles.

Les taux d'occupation sont restés stables, la qualité du patrimoine de vos SCPI ayant permis d'attirer de nouveaux locataires et de compenser les départs du trimestre. Cela traduit également le travail de nos assets managers qui restent au plus près des locataires pour anticiper leurs attentes et répondre à leurs problématiques immobilières. En l'occurrence, la poursuite du déploiement de notre offre servicielle Wellcome by La Française offre de nouvelles solutions à nos locataires en quête de flexibilité, centralité et durabilité.

Tel que nous vous l'avions annoncé, le bon comportement de ces indicateurs locatifs mais également le plein investissement de la collecte nous ont permis de conserver les niveaux de distributions de 2022 sur le premier trimestre 2023.

Ces résultats reposent sur une vision long-terme de votre société de gestion qui s'appuie sur des convictions immobilières réaffirmées autour d'un patrimoine récent associées à une politique ESG engagée depuis de nombreuses années et à une gestion financière prudente des SCPI, notamment avec une dette contrôlée et étalée dans le temps.

Nous vous donnons rendez-vous en juin pour les assemblées générales dont vous trouverez les modalités de participation page suivante 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

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES SCPI 2023

Les prochaines assemblées générales de vos SCPI se tiendront au mois de juin 2023 au siège de la société de gestion : 128 boulevard Raspail - Paris 6^e, 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 2022, 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.

NOUVEAUTÉ

Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales. 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 via deux codes sécurisés. Ces codes seront communiqués dans le mail de convocation et sur la première page du bulletin de vote, accompagnés de l'url du site.

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.



CALENDRIER

22 MAI 2023

ENVOI DES CONVOCATIONS PAR VOIE POSTALE

5 JUIN 2023

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

Dates des assemblées générales :

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Multihabitation 5 | lundi 12 juin 2023 |
| Multihabitation 9 | lundi 12 juin 2023 |
| Multihabitation 6 | mardi 13 juin 2023 |
| Multihabitation 7 | mardi 13 juin 2023 |
| Multihabitation 8 | mardi 13 juin 2023 |
| LF Rénovimmo | mardi 13 juin 2023 |
| Multihabitation | mercredi 14 juin 2023 |
| Multihabitation 2 | mercredi 14 juin 2023 |
| Multihabitation 3 | mercredi 14 juin 2023 |
| Multihabitation 4 | mercredi 14 juin 2023 |
| Multihabitation 10 | jeudi 15 juin 2023 |
| LF Grand Paris Habitation | jeudi 15 juin 2023 |

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| UFG-Pierre & Vacances | jeudi 15 juin 2023 |
| Crédit Mutuel Pierre 1 | mardi 20 juin 2023 |
| LF Grand Paris Patrimoine | mardi 20 juin 2023 |
| LF Europimmo | mercredi 21 juin 2023 |
| LF Opportunité Immo | mercredi 21 juin 2023 |
| LF Les Grands Palais | mercredi 21 juin 2023 |
| CM-CIC Pierre Investissement | jeudi 22 juin 2023 |
| LF Avenir Santé | jeudi 22 juin 2023 |
| Sélectinvest 1 | vendredi 23 juin 2023 |
| Épargne Foncière | mardi 27 juin 2023 |

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

33450 IZON

Route d'Anglumeau

Il s'agit d'un bâtiment d'activités de 8 370 m² avec un ratio de 93 % d'activités et 7 % de bureaux situé route d'Anglumeau, à Izon, près de Bordeaux. L'immeuble est implanté au sein du Parc d'Activités d'Anglumeau, situé au sud de la ville. Ce parc d'activités accueille plus de 30 entreprises et bénéficie d'une très bonne situation géographique. L'ensemble a été livré en novembre 2022 par le promoteur Salini et est entièrement loué à Disdac en vertu d'un bail de 9 ans fermes. La société Disdac est déjà implantée sur la zone depuis 2019.

Surface : 8 370 m²

Montant de l'acquisition : 9 793 600 € AEM⁽¹⁾

Signature : 06/01/2023

Détenu à 100 % par LF Opportunité Immo.



LA COROGNE – ESPAGNE

Amazon

Il s'agit d'un entrepôt du dernier kilomètre de 10 049 m², répondant aux dernières normes environnementales (BREEAM Very Good et panneaux photovoltaïques), situé à La Corogne en Espagne. Il a été livré fin janvier 2023.

L'actif bénéficie d'excellents accès à plusieurs autoroutes et se situe dans une zone dominée par le secteur tertiaire, avec des industries concentrées autour du port. L'immeuble est entièrement loué à Amazon en vertu d'un bail de 10 ans fermes.

Surface : 10 049 m²

Montant de l'acquisition : 28 619 645 € AEM⁽¹⁾

Signature : 10/03/2023

Acquis par la SCI LF Spain Urban Logistics dont le capital au 31/03/2023 est détenu à 75 % par LF Opportunité Immo et à 25 % par LF Europimmo.



La Corogne

⁽¹⁾ AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).