LF OPPORTUNITÉ IMMO

RAPPORT ANNUEL 2017



LA FRANÇAISE



LF OPPORTUNITÉ IMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2018

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2017	6
4	Gouvernance et contrôle interne	14
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	16
6	Rapport du conseil de surveillance	19
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	21
8	Comptes au 31 décembre 2017	24
9	Annexe	27
10	Composition du patrimoine	32
11	Rapports du commissaire aux comptes	34

1

CONJONCTURE
FRANCE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

UN « MOMENT FRANÇAIS »

La croissance française a entamé tardivement, au quatrième trimestre 2016, un rebond qui lui a permis de se rapprocher de celle de la zone euro. Elle s'est établie à 2,0% pour l'ensemble de l'année 2017 et devrait se maintenir à un rythme comparable en 2018. Le contexte mondial favorable a contribué à cette évolution, mais elle a surtout été soutenue par la bonne orientation de l'investissement. La croissance a également été soutenue par les exportations et par la production manufacturière. La consommation des ménages a, certes, marqué le pas, mais continue à apporter une contribution significative grâce à l'évolution modérée des prix et une baisse du chômage. L'emploi salarié retrouve une croissance forte en France, plus marquée en Île-de-France permettant au taux de chômage de reculer et d'atteindre son plus bas niveau depuis 2009. Avec ce taux, la France se rapproche de la moyenne de la zone euro. L'inflation s'est stabilisée à 1 % mais est en nette hausse par rapport à 2016 (0,2%) et 2015 (0%).

Tous les indicateurs laissent penser que la croissance française devrait rester robuste dans les mois à venir, comme l'illustre l'amélioration constante du climat des affaires depuis les élections présidentielles. À plus long terme, plusieurs réformes engagées par le gouvernement pourraient permettre de lever les contraintes structurelles qui pèsent aujourd'hui sur l'économie française.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

UNE DYNAMIQUE PORTEUSE RALENTIE PAR UN MANQUE D'OFFRES ADAPTÉES AUX EXIGENCES DES INVESTISSEURS

Malgré un record au quatrième trimestre, le volume investi en immobilier non résidentiel en France est en retrait de 3% et atteint 27,4 milliards d'euros en 2017, contre 28,4 en 2016. Cette baisse s'explique par l'absence de mises en vente de portefeuilles d'actifs de diversification. Les investissements en immobilier d'entreprises sont, pour leur part, en hausse de 7% avec 26,4 milliards d'euros contre 24,8 en 2016. La domination des investisseurs français reste importante, portée notamment par un niveau record de collecte des SCPI et des OPCI grand public.

Le marché de l'investissement en France reste très centré sur la région francilienne bien que les niveaux de valorisation et la faiblesse de l'offre aient poussé certains investisseurs à se positionner sur les principales métropoles régionales. La stabilité, la lisibilité et la profondeur du marché du bureau en France en font le segment le plus recherché par les investisseurs. Il concentre 67% du volume d'investissement et affiche un volume en hausse de 5% à 18,2 milliards d'euros. Signe de la confiance des investisseurs sur la bonne orientation du marché locatif, les VEFA ont été nombreuses avec plus de 4 milliards d'euros engagés.

En 2017, la logistique atteint un record absolu et affiche un volume d'investissement supérieur à celui du commerce. Ce dernier affiche une baisse de près de 26% avec 3,5 milliards investis, en raison de la rareté de l'offre de grande taille, et, plus généralement, en raison d'une inadéquation entre les actifs arbitrés et les attentes qualitatives des investisseurs.

La compétition, toujours vive pour les meilleurs actifs, a maintenu les taux « prime »* à leur niveau plancher, sur les marchés bureaux et commerces. Sur les actifs bureaux, ils se sont stabilisés à 3,10% dans Paris QCA**, et ont poursuivi leur compression en régions, passant ponctuellement sous le seuil des 4,0% à Lyon. Sur le segment des commerces, les taux de rendement s'établissaient, fin 2017, à 2,85% pour les pieds d'immeubles et 4,25 % pour les retail parks.

Les volumes investis en établissements de santé sont en baisse de 75% par rapport à une année 2016 exceptionnelle, où deux ventes de portefeuilles de grande taille, dont un supérieur au milliard d'euros, avaient été enregistrées. Quant à l'hôtellerie, si on note un volume d'activité très important, il a concerné pour l'essentiel des portefeuilles paneuropéens dont la part française était très réduite. Le volume d'investissement français affiche un retrait de 71 % à 526 millions d'euros (hors ventes réalisées à des exploitants).

En 2018, la France devrait bénéficier de l'attrait des investisseurs pour les marchés immobiliers matures alliant stabilité politique et profondeur de marché. Par ailleurs, elle devrait également bénéficier, pour les actifs bureaux, de son positionnement tardif dans le cycle immobilier. Alors que de nombreux pays européens sont en phase de haut de cycle, l'amorce de reprise des loyers dans l'Hexagone, dans un contexte de taux bas, offre un avantage comparatif. Le marché des commerces devrait rester caractérisé par une concentration de l'intérêt des investisseurs sur les meilleurs emplacements.

* « *Prime* » : taux de rendement le plus bas obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, dans la meilleure localisation pour un marché donné.

** QCA : Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DU BUREAU EN ÎLE DE FRANCE

LE RETOUR DE LA CONFIANCE DES UTILISATEURS

Dans le sillage de ses bonnes performances économiques, l'Ile-de-France enregistre son meilleur niveau de demande placée depuis 2007, avec 2,63 millions de m² commercialisés. Signe du retour de la confiance des chefs d'entreprise, la demande a été particulièrement dynamique sur le segment des surfaces de plus de 5 000 m² et notamment sur celui des pré-commercialisations. Les petites et moyennes surfaces affichent une baisse, liée aux premiers effets du développement du coworking, mais aussi à la pénurie d'offres dans les secteurs les plus recherchés. Paris et sa proche périphérie continue à avoir la préférence des utilisateurs, toujours en quête de centralité.

La hausse de la demande couplée à un niveau de livraison d'immeubles neufs qui reste limité, a eu pour corollaire une contraction de l'offre immédiate. Fin 2017, la baisse du taux de vacance s'est intensifiée et s'établit en moyenne, à l'échelle francilienne, à 5,9%. Les écarts se creusent entre Paris Intra-Muros, où le taux de vacance est passé sous la barre des 3 %, et les autres marchés.



Dans les secteurs où la pénurie d'offre est avérée, notamment dans Paris Intra-Muros, les loyers se redressent. Ils atteignent dans le Quartier Central d'Affaires, en moyenne, 686 euros/m² (+6%) pour le neuf et 553 euros/m² pour le seconde main (+4%). Cette tendance s'accompagne d'une baisse des mesures d'accompagnement qui passent de 17,8% en 2016 à 16,3% en 2017. Ailleurs, les loyers sont plutôt stables.

La très bonne dynamique du marché locatif observée au quatrième trimestre 2017 devrait se poursuivre en 2018 et pousser la demande placée vers un nouveau record. 2018 devrait voir une hausse des livraisons et libérations, sans toutefois présenter un risque de hausse de la vacance, tant les pré-commercialisations sont importantes. L'offre immédiate devrait continuer à se résorber. Après une longue période de stagnation, la dynamique haussière des loyers, encore cantonnée aux secteurs centraux, devrait s'étendre aux secteurs adjacents.

MARCHÉ DU BUREAU EN RÉGIONS

DEMANDE PLACÉE RECORD – LOYERS DU NEUF EN HAUSSE

Le marché immobilier en régions a battu un record de volume commercialisé. Avec 1,5 millions de m², la demande placée en régions, en hausse de 7% sur un an, poursuit sa trajectoire ascendante initiée en 2013. La demande bénéficie de l'embellie de l'économie et de l'appétence des grands utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées, qui permettent de rationaliser les coûts immobiliers. Malgré des volumes en retrait, les deux principaux marchés que sont Lyon et Lille affichent des niveaux de demande élevés, supérieurs à leur moyenne décennale. Pour la troisième année consécutive Bordeaux affiche une demande placée supérieure à 150 000 m², rejoignant Toulouse sur la troisième marche du podium à 165 000 m².

L'offre recule de 11% à 1,7 millions de m². Celle répondant aux besoins des utilisateurs reste limitée et pourrait venir, à court terme, sur certains marchés, limiter la dynamique locative. En 2017, les promoteurs ont continué à fait preuve de confiance, en alimentant l'offre future, notamment au travers de lancements en blanc. Le contexte de tensions sur l'offre neuve a porté la hausse des loyers moyens des immeubles neufs. L'offre de seconde main, peine à s'écouler, exerçant des pressions baissières sur les loyers de seconde main.

2018 devrait s'inscrire dans la lignée des bons résultats de 2017, portée par la robustesse de la croissance française et une offre globalement maîtrisée.

MARCHÉ DU COMMERCE

LA POLARISATION DES MARCHÉS ENTRAÎNE DES RÉSULTATS EN DEMI-TEINTE

Entamé depuis plusieurs années, le mouvement de transformation des marchés des commerces est loin d'être achevé. L'amélioration du contexte économique et la hausse de la fréquentation touristique en 2017 ont été insuffisantes pour générer une amélioration générale de l'activité du commerce de détail. Les résultats demeurent contrastés d'un secteur à l'autre.

Les indices de performance dans la restauration, la culture & les loisirs et les services progressent tandis que celui de l'équipement de la personne poursuit sa trajectoire baissière.

Les enseignes continuent à adapter leur réseau face au développement du e-commerce, en privilégiant l'omnicanalité. La demande reste concentrée sur les emplacements prime et les formats permettant d'améliorer l'expérience d'achat, dans les villes les plus dynamiques. Les pieds d'immeubles sur les emplacements n°1 et 1bis, les centres commerciaux dominants, les retail parks nouvelle génération et zones commerciales périphériques de premier ordre, ont tous maintenu leur valeur locative à un niveau historiquement élevé.

En revanche, les arbitrages des enseignes pèsent sur les emplacements secondaires et les centres villes de la plupart des villes moyennes. Les fermetures de boutiques s'y multiplient et le niveau de vacance commerciale y augmente, exerçant des pressions à la baisse sur les valeurs locatives. La prudence des investisseurs sur ces actifs secondaires pourrait également entraîner un ajustement de leur taux de rendement.

En 2018, les prévisions de progression de la consommation des ménages liées à la fois à la progression des revenus d'activités et aux mesures de baisse des prélèvements obligatoires devraient soutenir le marché des commerces. Toutefois l'hypersélectivité restera de mise chez les investisseurs.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2016	2017	2018
Volume d'investissement France			
Bureau	17,3 Mds €	17,8 Mds €	=
Commerce	4,8 Mds €	3,5 Mds €	↗
Taux de rendement prime			
Bureau Paris	3,10 % - 3,80 %	3,10 % - 3,80 %	=
Bureau régions	4,8 % - 7,25 %	4,0 % - 7,00 %	↘
Commerce	2,85 %	2,85 %	=

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE- DE- FRANCE

	2016	2017	2018
Demande placée	2,4 M m²	2,6 M m²	↗
Taux de vacance	6,2 %	5,9 %	=
Loyer moyen neuf Paris QCA	649 €/m²	686 €/m²	↗

MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

	2016	2017	2018
Demande placée	1,46 M m²	1,50 M m²	=
Offre immédiate	1,94 M m²	1,74 M m²	=
Loyer moyen neuf Lyon	280 €/m²	300 €/m²	↗

Sources : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

1 ZONE EURO

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

UNE DYNAMIQUE EUROPÉENNE PORTEUSE

Le raffermissement de la reprise en zone euro en 2017 a dépassé les attentes. À 2,5%, la croissance a atteint sa plus forte progression depuis 10 ans, enregistrant pour la deuxième année consécutive un taux supérieur aux États-Unis et au Royaume-Uni. Trois facteurs expliquent cette bonne surprise : la consommation des ménages a été plus soutenue qu'anticipée au prix d'une baisse du taux d'épargne, l'investissement a été très vigoureux dans un contexte d'utilisation élevée des capacités de production et les exportations nettes ont soutenu la croissance malgré la remontée de l'euro.

Le taux de chômage en zone euro a atteint 8,7% fin 2017. Si beaucoup d'indicateurs relatifs à l'emploi sont au vert, les séquelles de la crise de 2007 restent bien présentes dans plusieurs pays. Le taux de chômage dans la zone euro est toujours supérieur à son niveau d'avant crise (7,3% fin 2007).

Dans la zone euro, l'inflation a atteint 1,5% en 2017. L'inflation sous-jacente devrait rester modérée, le sous-emploi sur le marché du travail ne se dissipant que lentement et les pressions salariales demeurant limitées. L'inflation globale, qui devrait continuer à être fortement influencée par les prix de l'énergie, devrait augmenter légèrement.

En 2018, la croissance économique devrait profiter d'une bonne dynamique conjoncturelle en Europe, portée par le maintien d'une posture très accommodante de la BCE, la faiblesse des tensions inflationnistes, et un redressement plus marqué de l'activité économique mondiale et des échanges commerciaux internationaux.

La croissance très soutenue de l'économie allemande devrait se prolonger en 2018. Toutefois, des signes de tensions sur le marché du travail et dans l'utilisation du capital productif se multiplient.

MARCHÉS IMMOBILIERS

DES DÉCALAGES DANS LE CYCLE PERMETTENT UNE BONNE DIVERSIFICATION

L'expansion du cycle économique a poussé les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe, hors Royaume-Uni, à 213 milliards d'euros, en 2017, un niveau record, 22% au-dessus de son précédent pic de 2007. Avec 57 milliards d'euros, l'Allemagne confirme sa place de premier marché d'Europe continentale avec un niveau équivalent à celui de 2007. La France arrive seconde, suivie par les Pays-Bas avec près de 15 milliards d'euros investis.

Près de 89 milliards d'euros ont été investis en bureaux en 2017 en Europe, hors Royaume-Uni. Avec 11,7 millions de m², la demande placée en Europe, hors Royaume-Uni, a atteint son précédent record de 2007. Berlin, Hambourg et Dublin présentent une demande placée annuelle nettement supérieure à celle de 2007. Plus largement, le dynamisme du marché locatif et des volumes transactés attestent d'une réelle profondeur de marché, non seulement dans les grandes métropoles, mais également dans les principales villes régionales.

Les valeurs locatives des actifs bureaux reflètent les dynamiques de la vacance et de la croissance économique. Au niveau local, les marchés connaissent une évolution différente due à leur décalage dans le cycle immobilier. En 2017, dans les secteurs où la pénurie d'offres était avérée, notamment les quartiers centraux d'affaires des villes allemandes et françaises, les loyers étaient orientés à la hausse. Dans les marchés les plus avancés dans le cycle, l'offre en chantier commence à progresser, notamment à Dublin.

En 2018, l'accélération de l'expansion économique devrait bénéficier aux marchés immobiliers les moins avancés dans le cycle, ainsi qu'à ceux qui s'appuient sur de solides fondamentaux. L'orientation favorable de l'environnement macroéconomique devrait pousser les investisseurs à prendre des risques dans les secteurs traditionnels afin de créer ou repositionner les actifs existants à destination des utilisateurs les plus avant-gardistes.



2

FICHE D'IDENTITÉ LF OPPORTUNITÉ IMMO

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
25 juillet 2012

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
752 974 089 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
24 juillet 2062

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
300 000 000 euros

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2017
122 913 000 euros

VISA AMF
SCPI n° 17-36 du 1er septembre 2017



SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée
au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007.
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Directoire

Marc BERTRAND, Président
Éric ALLARD, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SÉVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président
Xavier LÉPINE
Pierre LASSERRE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1/3 place Valhubert
75013 Paris

Fin des mandats : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Damien VANHOUTTE, Président
Michel CATTIN, Secrétaire
Gérard BAUDIFFIER
Olivier BLICQ
Jean-Luc BRONSART
BTP PREVOYANCE
Daniel DAUDE
Philippe Georges DESCHAMPS
François GOUBARD
Guy LACAZE
PG INDUSTRIE
Gabriel ROSNOBLET

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2019.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise
19 rue des Capucines
75001 Paris

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2021.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats :
à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2018.

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2017
4,80 %

Prix de souscription
200 €

Collecte brute 2017
54,7 M€

Investissements AEM* *
48,6 M€

Cessions
Néant

** DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles détenus en direct	27
Surface du patrimoine (VEFA inclus)	122 401 m²
Surface en exploitation	88 988 m²
Taux d'occupation financier annuel	82,90 %

Pour LF Opportunité Immo, l'année 2017 a été marquée par une collecte nette importante de 53 millions d'euros qui a été intégralement investie et par une croissance d'environ 50% de la capitalisation qui atteint 163,9 millions d'euros à la fin de l'année.

Ce succès commercial a donc imposé tout au long de l'année un rythme d'investissement particulièrement soutenu. Ainsi, 10 actifs ont été acquis en 2017 pour un montant de 48,6 millions d'euros.

Tout l'enjeu pour la société de gestion réside donc dans l'accompagnement de ce développement avec la réalisation d'investissements immobiliers dans les meilleures conditions.

En effet, la particularité de cette SCPI est d'intervenir sur le secteur des locaux d'activité, marché moins profond que celui des bureaux ou des commerces. Pour autant la société de gestion souhaite rester très sélective, ce qui se traduit par des délais d'investissement pouvant être plus longs que ceux sur des SCPI d'entreprise diversifiées. Par ailleurs, l'essentiel des acquisitions est réalisée en VEFA afin de bénéficier à leur livraison d'actifs neufs aux derniers standards en termes techniques, qualité que recherchent les utilisateurs. En contrepartie, la perception des loyers se trouve décalée.

Et ce décalage a eu un impact sur la performance distribuable de votre SCPI.

Afin de gérer au mieux cet enjeu, la société de gestion, a décidé de rallonger le délai de jouissance dès le 3 avril 2017 (1er jour du 6e mois suivant la souscription) afin de disposer du temps nécessaire pour acquérir le patrimoine immobilier, tout en restant très sélectif dans ce marché concurrentiel ; elle a également ralenti sa distribution des parts de la SCPI sur le dernier trimestre de l'année.

En 2017, l'activité locative de LF Opportunité a été particulièrement soutenue avec d'importantes prises à bail :

- 2 800 m² dans le Lazaro à Marquettes-Lez-Lille (59) ;
- près de 1 300 m² dans le Parc les scientifiques à Roissy- en-France (95) ;
- plus de 1 100 m² dans le Technoparc de Lamirault à Collégien (77).

Les résultats de cette bonne tenue locative ont été atténués par les dernières livraisons de VEFA dont une partie de nouveaux locaux restait à commercialiser.

Les taux d'occupation physique et financier sont donc en recul et s'affiche à 85,2% pour le premier (vs 88,6% en 2016) et 82,9% pour le second (vs 92,5% en 2016).

Le bon rythme des visites et les marques d'intérêt manifestées sur les opérations récemment livrées et celles en cours de construction livrables en 2018, permettent d'envisager une amélioration de la situation locative en 2018.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,29% par rapport à l'exercice précédent.

En 2018, LF Opportunité Immo poursuivra sa croissance en investissant une collecte attendue encore importante cette année. Elle privilégiera des investissements à revenus immédiats en phase avec cette collecte et élargira sa politique d'investissement autour d'une thématique PME-PMI.

Des efforts particuliers seront portés sur la commercialisation des surfaces vacantes d'opérations récemment acquises ou livrées. Les signatures intervenues au cours des premiers mois de l'année à Massy, Marquette-Lez-Lille et Floirac en sont une illustration.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capital effectif	122 913 000,00 €
Nombre de parts	819 420
Capitalisation	163 884 000,00 €
Nombre d'associés	3 402
Valeur de réalisation	174,26 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	182,00 €
Distribution de l'exercice 2017*	9,60 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2017 (DVM)**	4,80 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2017***	0,00 %

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	3,92 %
10 ans	ND
15 ans	ND

* Correspond à la distribution perçu par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
(i) à la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

*** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :
(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2017	2016
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	15 498 939,04	11 823 056,99
dont loyers	5 791 607,47	5 212 765,84
Total des charges	10 092 835,33	6 998 102,70
Résultat	5 406 103,71	4 824 954,29
Distribution	5 920 435,86	4 544 955,47
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	122 913 000,00	83 381 700,00
Total des capitaux propres	144 066 649,78	97 661 581,48
Immobilisations locatives	137 847 102,31	89 635 558,24

	Global 2017	Par part 2017
Autres informations		
Bénéfice	5 406 103,71	8,68*
Distribution	5 920 435,86	9,60*
Patrimoine		
Valeur vénale des actifs immobiliers	136 575 000,00	166,67
Valeur comptable	144 066 649,78	175,82
Valeur de réalisation	142 795 197,35	174,26
Valeur de reconstitution	168 070 143,94	205,11

* Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	137 847 102,31
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	6 219 547,47
Valeur comptable	**144 066 649,78**
Valeur comptable ramenée à une part	**175,82**

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	136 575 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	6 220 197,35
Valeur de réalisation	**142 795 197,35**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**174,26**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	142 795 197,35
Frais d'acquisition des immeubles	9 983 632,50
Commission de souscription	15 291 314,09
Valeur de reconstitution*	**168 070 143,94**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**205,11**

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MARCHÉ DES PARTS EN 2017 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

L'engouement des investisseurs pour la SCPI a été marqué en 2017 par une hausse de plus de 25% du volume de souscriptions enregistré à près de 55 millions d'euros.

Le retrait des quelque 9 896 parts a été parfaitement assuré dans un marché fluide et les nouvelles ressources disponibles ont permis de financer les investissements décrits ci-après.

Au 31 décembre, la capitalisation de LF Opportunité Immo atteint près de 164 millions d'euros.

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	263 542	32,16 %
Parts retirées avec contrepartie	9 896	1,21 %
Parts cédées de gré à gré	6	-
Parts transférées par succession et/ou donation	6 520	0,80 %
Parts en attente de retrait	-	-

3 PATRIMOINE IMMOBILIER



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2017

En 2017, LF Opportunité Immo a réalisé 10 investissements immobiliers pour un montant de 48,6 millions d'euros HT AEM.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

69320 FEYZIN
Le Couloud - 1, av. du 11 novembre 1918
Tranche 1

Situé à la limite de Vénissieux et Feyzin, au sud de Lyon, le parc d'activités réalisé par EM2C, bénéficie d'une bonne situation géographique, avec un accès direct au boulevard urbain Sud et au tramway (ligne T4). La 1ère tranche du parc, livrable au 2e trimestre 2017, est constituée d'un bâtiment de 2 564 m² divisible en 10 cellules selon un ratio moyen de 85 % activités et 15 % bureaux. L'actif a été acquis en VEFA en blanc, pour un montant de 2,9 M€ AEM*, sur la base d'un loyer potentiel de 232 k€ HT HC.

Surface : 2 564 m²
Investissement de la SCPI : 2 925 750 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 24/02/2017

ACTIVITÉ



44000 NANTES
Le Cabestan - Boulevard de Sarrebruck

Situé dans le quartier d'EuroNantes, à proximité de la gare TGV, l'actif consiste en un volume de 4 232 m² utiles de bureaux et commerces sur 8 niveaux. Acquis en VEFA pour une livraison prévue début 2019, l'ensemble vise la labélisation Effinergie+. Le loyer annuel total potentiel s'élève à 698 k€ HT HC**. Acquis pour un montant de 10,5 M€ AEM*.

Surface : 4 232 m²
Investissement de la SCPI : 10 494 210 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 03/07/2017

BUREAU



95240 CORMEILLES-EN-PARISIS
Parc My Valley - ZAC des Bois Rochefort

Situé à proximité immédiate de l'axe principal vers le pont de Bezons, ce parc d'activités, acquis en VEFA, développe une surface utile de 3 098 m² livrable en mars 2018. Il est constitué de 4 cellules avec un ratio activités bureaux de 78 %/22 %. Le loyer potentiel s'élève à 299 k€ HT HC**. Acquis pour un montant de 3,7 M€ AEM*.

Surface : 3 098 m²
Investissement de la SCPI : 3 746 000 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 04/08/2017

ACTIVITÉ



93000 BOBIGNY
103, rue Henri Gautier

Situé à l'entrée de la zone industrielle Les Vignes au sud-ouest de Bobigny, ce parc d'activités livré en septembre 2016 développe une surface utile de 5 178 m². Il est divisé en 3 lots : deux d'une surface de 1 019 m² chacun et un de 3 188 m² loué à Tordjman Métal pour une durée ferme de 9 ans. Le revenu potentiel s'élève à 658 k€ HT HC**. Acquis pour 10 M€ AEM*.

Surface : 5 178 m²
Investissement de la SCPI : 10 018 962 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 05/10/2017

ACTIVITÉ



(1) Quote-part détenue par la SCPI.
* AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).
** HC : Hors Charge.

91300 MASSY
Urban Valley - ZAC Massy Europe - Tranche 2

Seconde tranche du parc d'activités Urban Valley à Massy. Situé dans la ZAC Massy Europe, il est facilement accessible depuis l'autoroute A10. Ce bâtiment développera une surface de 2 783 m². Pré-loué en totalité au groupe Vinci, il génèrera un revenu annuel de 300 k€ HT HC**. Acquis en VEFA pour 4,1 M€ AEM* et livrable en mai 2018.

Surface : 2 783 m²
Investissement de la SCPI : 4 149 088 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 20/11/2017

ACTIVITÉ



77183 CROISSY-BEAUBOURG
3, Allée du 1er Mai - Tranche 1

Situé dans la zone d'activités Pariest, au croisement de l'autoroute A4 et de la Francilienne, ce parc d'activités développera une surface utile de 7 202 m² livrable en 2 tranches. Cette acquisition porte sur la 1ère tranche soit 3 371 m². Le revenu annuel potentiel est de 330 k€ HT HC**. Acquis en VEFA en blanc pour 4,2 M€ AEM* et livrable en septembre 2018.

Surface : 3 371 m²
Investissement de la SCPI : 4 227 000 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 28/11/2017

ACTIVITÉ



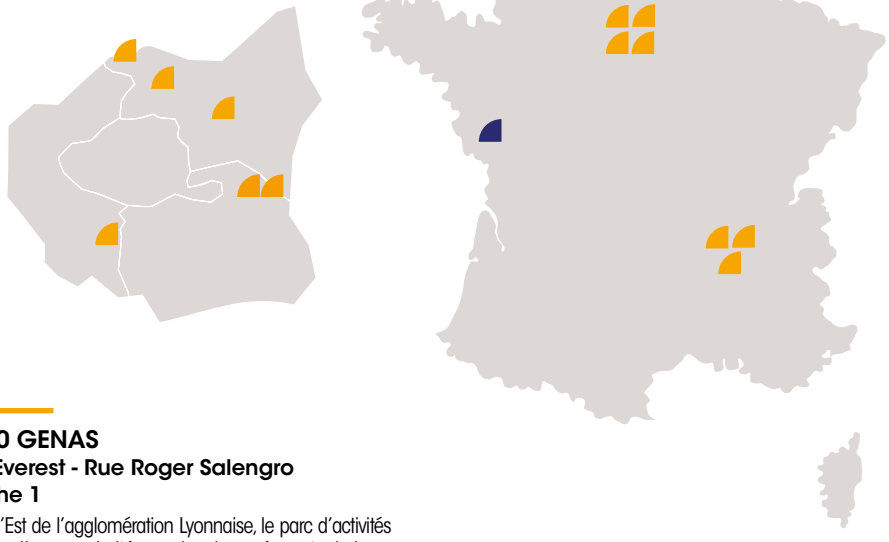
38540 HEYRIEUX
ZI du Buclay - Extension

Situé au Sud-Est de l'agglomération Lyonnaise, l'investissement porte sur l'extension d'un bâtiment d'activités existant, précédemment acquis par la SCPI, et loué à la société Jammet dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme. Le revenu locatif complémentaire annuel s'élève à 113 k€ HT HC**. Acquis pour 1,6 M€ AEM.

Surface : 1 060 m²
Investissement de la SCPI : 1 612 000 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 30/11/2017

ACTIVITÉ





69740 GENAS
Parc Everest - Rue Roger Salengro Tranche 1

Situé à l'Est de l'agglomération Lyonnaise, le parc d'activités bénéficie d'une proximité avec les deux aéroports de Lyon. Composé de 4 bâtiments, il développera une surface utile de 4 951 m² réalisés en deux tranches. L'acquisition porte sur la 1ère tranche d'une surface de 2 473 m² livrable en août 2018. Le revenu annuel potentiel est de 233 k€ HT HC**. Acquis en VEFA en blanc pour 2,9 M€ AEM*.

Surface : 2 473 m²
Investissement de la SCPI : 2 877 370 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 04/12/2017

ACTIVITÉ



77090 COLLÉGIEN
ZAC de Lamirault - Tranche 2

Situé à 25 km à l'est de Paris, dans la principale zone d'activité de Collégien, ce parc d'activités est facilement accessible par l'A4. La 2e tranche, composée de 4 bâtiments, développera une surface utile totale de 11 745 m² avec un ratio activité/bureaux de 79 %/21 %. L'acquisition porte sur le bâtiment D, d'une surface de 2 112 m², livrable en septembre 2018. Le loyer potentiel annuel s'élève à 215 k€ HT HC**. Acquis en VEFA en blanc pour 2,9 M€ AEM*.

Surface : 2 112 m²
Investissement de la SCPI : 2 865 867 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 22/12/2017

ACTIVITÉ



78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE
Urban Valley - Tranche 1

Situé à 30 km à l'ouest de Paris à proximité de la Francilienne, ce parc développera une surface utile totale de 7 634 m². Il sera constitué de 17 lots avec un ratio activité/bureaux de 77 %/23 %. L'acquistion porte sur la 1ère tranche, composée d'un bâtiment, développant une surface utile de 4 100 m² livrable au 3e trimestre 2018. Le loyer potentiel annuel s'élève à 224 k€ HT HC**. Acquis en VEFA en blanc pour 5,6 M€ AEM*.

Surface : 4 100 m²
Investissement de la SCPI : 5 641 215 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 27/12/2017

ACTIVITÉ



(1) Quote-part détenue par la SCPI.
* AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).
** HC : Hors Charge.

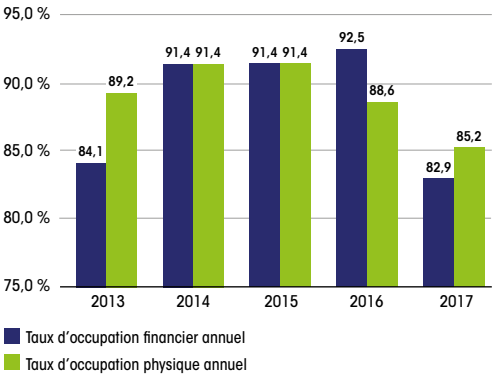


3 PATRIMOINE IMMOBILIER

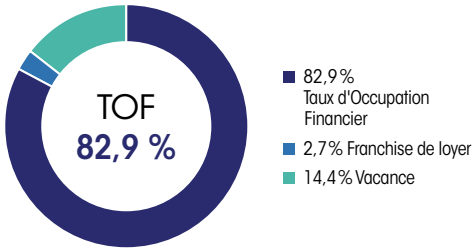
GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION

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



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2017



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

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

GESTION LOCATIVE

Mouvements locatifs de l'exercice

En 2017, 24 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 18 696 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2017 pour 21 d'entre eux et au-delà de 2017 pour les 3 restants. Pas de dossier signé avec effet rétroactif.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2017

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Location	Le Lazaro 191 rue de Menin 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	COM	5 113	2 843	2 843 *100 %*	06/2017 07/2017 07/2017 09/2017	ARCOTEX : bail commercial 3/6/9 ans. JAZILILA : bail commercial 3/6/9 ans. France NORD COMMERCE CONTEMPORAIN : bail commercial 6/9/10 ans. ACTION France : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Technoparc de Lamirault A et B 2 4 et 6 rue de Lamirault 77090 COLLEGIEN	ACT	3 606	1 132	1 132 *100 %*	09/2017 10/2017	ID GRAVURE : bail commercial 3/6/9 ans. ARTMABATI : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Parc des Scientifiques Rue du Noyer Rue de la Croix 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 186	1 288	1 288 *100 %*	04/2017 07/2017	ATS INTERNATIONAL : bail commercial 3/6/9/10 ans. VERTIV France : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Le Méga 2 112 Quai de Bezon 95100 ARGENTEUIL	ACT	2 613	735	735 *100 %*	01/2017 11/2017	CIE EUROPEENNE D'ECHANGES TECHNOLOGIQUES : bail commercial 3/6/9 ans. UPTIME : bail commercial 3/6/9 ans
Renégociation	Parc des Scientifiques Rue du Noyer Rue de la Croix 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 186	1 366	1 366 *100 %*	08/2017	OTOKAR EUROPE SAS : bail commercial 3/6/9 ans.
Renégociation	1 rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	ACT	5 026	1 252	1 252 *100 %*	08/2017	COSIMA LABORATOIRE : avenant 3/6 ans.
Renouvellement	8 avenue Christian Doppler 77700 SERRIS	ACT	2 604	1 052	1 052 *100 %*	03/2017	SIKLA FRANCE : avenant renouvellement 3/6/9 ans.
Renouvellement	ZAC des Ramassiers 3 Allée Aristide Maillol 31770 COLOMIERS	ACT	10 175	2 366	2 366 *100 %*	06/2017	LATELEC : avenant renouvellement 2/3/6/9 ans.

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2017

Les plus significatives sont indiqués ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	945	945 *100 %*	12/2016 07/2017	- 472 m² VULCO TRUCK. - 473 m² ACIF (Redressement judiciaire).
Parc des Scientifiques Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 186	1 181	1 181 *100 %*	04/2017 07/2017	- 649 m² RANDOX. - 532 m² OTOKAR.
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	613	613 *100 %*	05/2017	AU FORUM BÂTIMENT (Résiliation partielle).

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

Au 31 décembre 2017, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 16 369 m² (8 094 m² fin 2016) et se répartissent comme suit :

Paris	0 m²	soit 0,0 %
Île-de-France	7 846 m²	soit 47,9 %
Régions	8 523 m²	soit 52,1 %
Europe	0 m²	soit 0,0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2017 un loyer potentiel de 0,97 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2017 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) *(%)*	Commentaires
103 rue Henri Gautier 93000 BOBIGNY	ACT	5 179	2 058	2 058 *100 %*	Acquisition octobre 2017. 2 lots à louer.
Rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	ACT	7 222	3 951	3 951 *100 %*	Recalage par l'Asset de la commercialisation pilotée par le vendeur (fin de la garantie locative). Prospects sans suite à ce jour.
Urban Valley 331 Route de la Bonde 91300 MASSY	ACT	2 895	2 487	2 487 *100 %*	Tranche 1 de l'opération. Bail en cours de signature sur un 2e lot (419 m² pour une prise d'effet en 11/2017). Restera 3 lots à louer (2 070 m²). Prospect identifié pour la totalité du solde.
Le Couloud Tranche 1 Lieu dit «Le Couloud» 69320 FEYZIN	ACT	2 564	2 308	2 308 *100 %*	Signature en cours pour un 2e lot. Reste 8 lots à louer.
Le Lazaro Rue de Menin 59520 MARQUETTE- LEZ- LILLE	ACT	5 113	2 264	2 264 *100 %*	Reste 6 lots à louer sur les 10 lots construits. Recalage par l'asset de la commercialisation suivie par le promoteur. 2 signatures et 1 négociation en cours. 1 lot restant vacant (≈ 526 m²).
Urban Valley ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 300	2 608	1 304 *50 %*	La condition suspensive d'un bail signé en avril n'a pas pu être levée suite au refus du PC modificatif. Reprise de la commercialisation locative. Plusieurs prospects.
Technoparc de Lamirault - Bât. B 2, 4 et 6 rue de Lamirault 77090 COLLEGIEN	ACT	3 606	793	793 *100 %*	Reste 2 lots à louer. Prospects identifiés.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 1 609 m², soit 1,81 % de la surface en exploitation (88 988 m²).

Le plus significatif concerne :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
ZAC des Ramassiers 3 Allée Aristide Maillol 31770 COLOMIERS	ACT	10 175	1 609	1 609 *100 %*	01/2017	2 baux pour AERTEC.

* Quote-part de la SCPI.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 2 059,30 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 31 842,95 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 29 783,65 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'établit à 115 950,70 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci- dessous reprennent :

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

2017	En euros
Travaux réalisés	202 024,22
Provisions pour travaux au 31 décembre	649,88

Travaux d'entretien et de reparation

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût HT (euros)
47 bis rue du Commandant Rolland	Le Bourget	Aménagement locaux	24 765,23
Rue du Noyer	Roissy en France	Réfection bureaux	13 613,51
Quai de Bezon	Argenteuil	Travaux d'entretien	6 561,63

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût HT (euros)
ZAC des Ramassiers	Colomiers	Travaux de modernisation	16 473,33
ZAC des bois Rochefort	Cormeilles en Parisis	Audit technique	2 050,50
47 bis du Commandant Rolland	Le Bourget	Audit technique	2 000,00

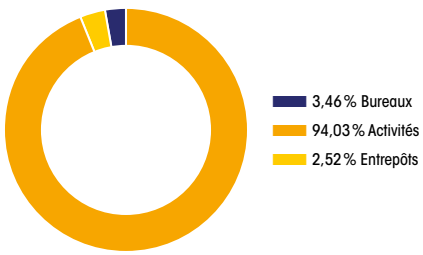
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Opportunité Immo s'établit au 31 décembre 2017 à 136 575 000 euros hors droits incluant dix nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valeur progresse de 1,29% par rapport au 31 décembre 2016.

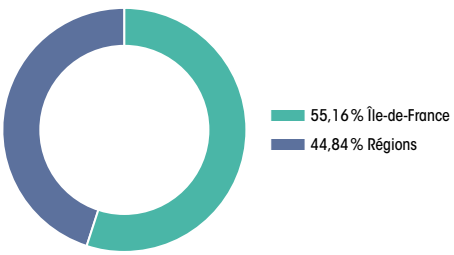
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la surface du patrimoine de LF Opportunité Immo (VEFA inclus) est de 122 401 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2017



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2017



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017*

	Bureaux	Activités	Entrepôts	Total en €	Total en %
Île-de-France		81 375 000,00		**81 375 000,00**	**59,58 %**
Régions	9 670 000,00	40 380 000,00	5 150 000,00	**55 200 000,00**	**40,42 %**
Total €	**9 670 000,00**	**121 755 000,00**	**5 150 000,00**	**136 575 000,00**	
Total 2016		*86 025 000,00*	*3 440 000,00*	*89 465 000,00*	
Total %	**7,08%**	**89,15%**	**3,77%**		**100,00 %**

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

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2017

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2017 conformément aux statuts de la SCPI.

Ce dernier est limité à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2016), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2017.

	%	M€
Autorisation Statutaire	20,00 %	28,76
Dettes et engagements 2017	19,70 %	28,35
- dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelles pondérée 0 ans)	0 %	0
- dont découverts bancaires	0 %	0
- dont opérations immobilières en VEFA	19,70 %	28,35

Au 31 décembre 2017, la SCPI ne dispose d'aucun emprunt ou découvert bancaire.

Par ailleurs, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, l'effet de levier AIFM calculé selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement*, ressort à 76% de la valeur des actifs.

* Le Levier AIFM correspond au rapport entre :
- la valeur vénale du patrimoine immobilier et les autres actifs/passifs, à l'exception de la trésorerie et des financements ;
- et la valeur de réalisation de la SCPI.

Tous les emprunts hypothécaires sont réalisés à taux fixe, il n'y a donc aucun SWAP de taux d'intérêt.

L'effet de levier AIFM est donc identique selon les deux méthodes.



CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

Politique de recours au financement bancaire :

Suite à décision des associés en date du 6 juillet 2017, et à la modification subséquente des statuts de la société, il a été décidé de modifier la politique de recours au financement bancaire de la SCPI afin que celle-ci puisse recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

Cette modification a fait l'objet de la délivrance du visa SCPI n° 17-36 en date du 1er septembre 2017 de la part de l'Autorité des marchés financiers.

Modification du délai de jouissance :

À compter du 3 avril 2017, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts souscrites au premier jour du sixième mois qui suit le mois de la souscription.

4

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

ACCÈS À L'INFORMATION

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.

PROVENANCE DES FONDS

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

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

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

Risque de 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. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

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

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

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

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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



RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 157 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 7 582 054,37 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en oeuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « Population Identifiée »). Le gestionnaire a ainsi mis en oeuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion et des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire. La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

5

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année(1)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre(2)
2013	17 046 000,00	22 728 000,00	113 640	417	2 047 320,00	200,00
2014	29 983 350,00	17 249 800,00	199 889	967	1 571 472,00	200,00
2015	57 920 400,00	37 249 400,00	386 136	1 892	3 408 930,00	200,00
2016	83 381 700,00	33 948 400,00	555 878	2 649	3 949 812,00	200,00
2017	122 913 000,00	52 708 400,00	819 420	3 402	4 921 884,00	200,00

(1) Diminué des retraits. (2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Distribution versé au titre de l'année(1) (euros)	15,00	12,00	11,10	10,89	9,60
- dont distribution de report à nouveau (en %)		*1,08 %*			*9,58 %*
- dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (2)	6,00 %	6,00 %	5,55 %	5,45 %	4,80 %
Report à nouveau cumulé par part (3) (euros)	0,12	0,04	0,07	0,57	0,02

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

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N ; (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2013	100	N.D	1 mois	-	-
2014	1 055	0,53 %	1 mois	-	-
2015	3 138	1,57 %	1 mois	-	322,55
2016	49 692	12,87 %	1 mois	-	840,37
2017	9 896	1,78 %	1 mois	-	592,10

* Sur option, le remboursement des parts peut être réalisé sans délai avec le concours du fonds de remboursement.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	15,20	93,97	13,65	98,37	12,47	97,57	12,46	97,60	9,30	84,47
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,94	5,84	0,21	1,54	0,30	2,33	0,26	2,05	0,47	4,29
Produits divers	0,03	0,19	0,01	0,09	0,01	0,10	0,05	0,36	1,24	11,24
TOTAL DES REVENUS	**16,18**	**100,00**	**13,87**	**100,00**	**12,78**	**100,00**	**12,76**	**100,00**	**11,01**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	1,94	12,00	0,81	5,83			0,15	1,16	1,17	10,67
Autres frais de gestion*	0,35	2,15	0,19	1,37	0,32	2,50	0,18	1,39	0,23	2,12
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,06	0,12	0,84	0,04	0,31	0,02	0,12	0,12	1,12
Charges immobilières non récupérées	1,16	7,17	0,77	5,54	0,69	5,42	0,70	5,50	0,75	6,79
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**3,46**	**21,38**	**1,88**	**13,57**	**1,05**	**8,23**	**1,04**	**8,17**	**2,28**	**20,70**
Amortissements nets										
- patrimoine								-		-
- autres (charges à étaler)							0,01	0,11	0,01	0,08
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations			0,07	0,51	0,19	1,46	0,14	1,07		-
- dotation nette aux autres provisions**	0,47	2,94	0,04	0,31	0,16	1,23	0,04	0,31	0,04	0,34
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**0,47**	**2,94**	**0,11**	**0,82**	**0,34**	**2,69**	**0,19**	**1,49**	**0,05**	**0,43**
TOTAL DES CHARGES	**3,93**	**24,32**	**2,00**	**14,39**	**1,40**	**10,92**	**1,23**	**9,66**	**2,33**	**21,13**
RÉSULTAT	**12,24**	**75,68**	**11,87**	**85,61**	**11,39**	**89,08**	**11,53**	**90,34**	**8,68**	**78,87**
Variation du report à nouveau	0,24	1,50	(0,13)	(0,94)	0,29	2,27	0,64	5,01	(0,92)	(8,36)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	12,00	74,18	12,00	86,51	11,10	86,84	10,89	85,31	9,60	87,20
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,32	63,42	11,97	86,29	11,05	86,45	10,81	84,68	9,43	85,66

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)

	Total au 31/12/2016*	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	111 175 600,00	52 708 400,00	163 884 000,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions		(43 341,97)	(43 341,97)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(13 831 157,84)	(5 955 690,64)	(19 786 848,48)
Achats d'immeubles	(89 612 246,25)	(48 354 951,04)	(137 967 197,29)
Sommes restant à investir	**7 732 195,91**	**(1 645 583,65)**	**6 086 612,26**

* Depuis l'origine de la société.

5

DÉCLARATION FISCALE

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

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Toutefois, les revenus 2017 restent soumis au taux de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2017 :

PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	6 151 021
Autres charges déductibles	1 129 138
Intérêts d'emprunts	
Revenu net	5 021 883
Soit par part pleine jouissance	8,06

REVENU FINANCIER	En euros
Revenu	288 621
Soit par part pleine jouissance	0,45
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,27

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	5 406 103,71
Réintégration	138 063,57
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	5 544 167,28

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	5 406 103,71
Réintégration	138 063,57
Déduction	
Résultat fiscal	5 544 167,28

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
110,02	110,02

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2018.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		270 827,10						270 827,10*
Fournisseurs d'immobilisations							33 963 963,28	33 963 963,28**
Total à payer		**270 827,10**					**33 963 963,28**	**34 234 790,38**
Échéances au 31/12/2016								
Fournisseurs		640 516,56						640 516,56
Fournisseurs d'immobilisations							19 929 451,42	19 929 451,42
TOTAL À PAYER		**640 516,56**					**19 929 451,42**	**20 569 967,98**

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

6

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 de la SCPI LF opportunité immo.

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

Votre conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice 2017 afin d'examiner les comptes de la période écoulée ainsi que le marché des parts, les projets d'investissements et la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Opportunité Immo pour l'année 2017, s'est élevée à 54 687 600,00 euros, dont 1 979 200,00 ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 52 708 400,00 euros correspondant à la souscription de 263 542 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 83 381 700,00 euros en début d'année, est ainsi porté à 122 913 000,00 euros au 31 décembre 2017, divisé en 819 420 parts sociales réparties entre 3 402 associés. A cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représente 163 884 000,00 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a présenté les acquisitions envisagées, portant à notre connaissance les éléments permettant leur concrétisation en fonction des spécificités propres à notre SCPI. Ainsi, au cours de l'année 2017, la SCPI a réalisé dix nouvelles acquisitions répondant toutes aux critères définis dans la note d'information, pour un montant total hors taxes acte en mains de 48 557 461,74 euros.

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

S'agissant des arbitrages, notre SCPI étant dans la phase de constitution de son patrimoine, aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Au niveau locatif, la surface en exploitation, au 31 décembre 2017, s'élève à 88 988 m². Malgré un contexte économique toujours plus difficile, 24 dossiers portant sur environ 18 696 m² ont été signés et ont pris effet au cours de l'exercice 2017 pour 21 d'entre eux et au-delà de 2017 pour les 3 restants.

Parallèlement, notre SCPI qui avait clôturé l'exercice précédent avec un total de 8 094 m² de locaux vacants a terminé l'exercice 2017 avec un stock de vacants de 16 369 m² lié aux VEFA.

Enfin, nous vous précisons que les taux d'occupation financier et d'occupation physique annuels moyens s'élèvent respectivement à 82,9% et à 85,2% au 31 décembre 2017.

En ce qui concerne le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégie pour 2018, notamment, l'ouverture des investissements aux sièges sociaux des PME et PMI. Constatant la difficulté à proposer des investissements à rentabilité immédiate, votre conseil adhère à cet objectif, qui s'inscrit dans le cadre de la diversification du patrimoine de notre SCPI et de son adaptation à l'évolution de la demande locative.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

En ce qui concerne la valeur vénale du patrimoine et compte tenu des nouveaux investissements effectués en 2017, l'évaluation des expertises ressort au 31 décembre 2017 à 136 575 000,00 euros hors droits.

À périmètre constant, la valeur vénale est en hausse de 1,29% par rapport au 31 décembre 2016.

Le prix de souscription de la part est demeuré inchangé à 200,00 euros.

Enfin, la société de gestion donne dans son rapport les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas de commentaire de notre part.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 7 mars 2018, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2017 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

Le cinquième exercice social de la SCPI se solde par un bénéfice de 5 406 103,71 euros, soit 8,68 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2017 s'est élevée à 9,60 euros par part en jouissance, dont 0,92 euro par part prélevé sur le compte report à nouveau, soit un taux de distribution de 4,80%.

6

En ce qui concerne le budget 2018 et au vu des informations qui nous ont été communiquées par la société de gestion, celui-ci traduit la poursuite des investissements et fait apparaître un résultat comptable prévisionnel par part de 10,06 euros. La société de gestion espère pouvoir distribuer un dividende de 9,99 euros par part en jouissance.

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

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2017 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance.

Pour le conseil de surveillance,

Monsieur Damien VANHOUTTE,

Président.



7

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2017 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion.

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2017 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 122 913 000,00 euros et un bénéfice net de 5 406 103,71 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice.

L'assemblée constate l'existence d'un bénéfice de 5 406 103,71 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 527 172,40 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 5 933 276,11 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 5 920 435,86 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 12 840,25 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
  144 066 649,78 euros, soit 175,82 euros par part ;
- valeur de réalisation :
  142 795 197,35 euros, soit 174,26 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
  168 070 143,94 euros, soit 205,11 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RESOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation du commissaire aux comptes établissant l'existence de telles réserves - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent.

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission, sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, la distribution partielle de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.





SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

L'assemblée générale prend acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2017.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions.

L'assemblée générale, autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :

- à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts ;
- à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, à hauteur de 150 218,94 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités.

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



8 COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**137 847 102,31**	**136 575 000,00**	**89 635 558,24**	**89 465 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	98 700 550,31	98 995 000,00	72 947 969,24	73 220 933,24
Immobilisations en cours	39 146 552,00	37 580 000,00	16 687 589,00	16 244 066,76
Provisions liées aux placements immobiliers	**(649,88)**		**(71 291,14)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(649,88)		(71 291,14)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**137 846 452,43**	**136 575 000,00**	**89 564 267,10**	**89 465 000,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
AUTRES ACTIFS ET PASSIF D'EXPLOITATION	**5 060,76**	**5 060,76**	**5 060,76**	**5 060,76**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	5 060,76	5 060,76	5 060,76	5 060,76
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**23 520 774,85**	**23 520 774,85**	**5 377 606,28**	**5 377 606,28**
Locataires et comptes rattachés	766 265,82	766 265,82	439 534,69	439 534,69
Provisions pour dépréciation des créances	(115 950,70)	(115 950,70)	(86 167,05)	(86 167,05)
Autres créances	22 870 459,73	22 870 459,73	5 024 238,64	5 024 238,64
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**34 884 140,55**	**34 884 140,55**	**26 998 249,00**	**26 998 249,00**
Valeurs mobilières de placement			23 350 668,24	23 350 668,24
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	34 884 140,55	34 884 140,55	3 647 580,76	3 647 580,76
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**58 409 976,16**	**58 409 976,16**	**32 380 916,04**	**32 380 916,04**
Dettes financières	(1 412 107,29)	(1 412 107,29)	(1 269 280,72)	(1 269 280,72)
Dettes d'exploitation	(845 876,53)	(845 876,53)	(960 516,63)	(960 516,63)
Dettes diverses	(49 931 794,99)	(49 931 794,99)	(22 053 804,31)	(22 053 804,31)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**(52 189 778,81)**	**(52 189 778,81)**	**(24 283 601,6)6**	**(24 283 601,66)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (Comptes de régularisation)				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**144 066 649,78**		**97 661 581,48**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**142 795 197,35**		**97 562 314,38**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017[1] (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
Capital	**83 381 700,00**		**39 531 300,00**	**122 913 000,00**
Capital souscrit	83 381 700,00		39 531 300,00	122 913 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**13 962 742,16**		**7 221 409,34**	**21 184 151,50**
Prime d'émission	27 793 900,00		13 177 100,00	40 971 000,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(13 831 157,84)		(5 955 690,66)	(19 786 848,50)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés			**(43 341,97)**	**(43 341,97)**
Réserves				
Report à nouveau	**37 140,50**	**279 998,82**	**210 033,08**	**527 172,40**
Résultat de l'exercice	**279 998,82**	**(279 998,82)**	**(514 332,15)**	**(514 332,15)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	4 824 954,29	(4 824 954,29)	5 406 103,71	5 406 103,71
Acomptes sur distribution	(4 529 173,29)	4 529 173,29	(5 875 403,60)	(5 875 403,60)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(15 782,18)	15 782,18	(45 032,26)	(45 032,26)
TOTAL GÉNÉRAL	**97 661 581,48**		**46 405 068,30**	**144 066 649,78**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	5 791 607,47	5 212 765,84
Charges facturées	1 675 977,94	1 417 022,86
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	10 136,00	19 044,61
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**7 477 721,41**	**6 648 833,31**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 675 977,94	1 417 022,86
Travaux de gros entretiens	10 827,12	27 160,18
Charges d'entretien du patrimoine locatif	76 895,02	6 391,32
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		57 051,04
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 424 844,92	445 755,07
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**3 188 545,00**	**1 953 380,47**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**4 289 176,41**	**4 695 452,84**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	1 032 184,74	315 557,00
Reprises de provisions d'exploitation	10 827,12	27 160,18
Transfert de charges d'exploitation	5 921 599,72	4 129 817,50
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 059,30	13 616,28
TOTAL I : Produits d'exploitation	**6 966 670,88**	**4 486 150,96**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	731 484,52	640 926,20
Charges d'exploitation de la société	44 490,80	24 566,74
Diverses charges d'exploitation	5 020 912,83	4 027 511,45
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 037 999,78	321 385,01
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	31 842,95	30 285,97
TOTAL II : Charges d'exploitation	**6 866 730,88**	**5 044 675,37**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**99 940,00**	**(558 524,41)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	293 960,79	109 241,19
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**293 960,79**	**109 241,19**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	262,71	0,31
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	37 295,73	
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**37 558,44**	**0,31**
Résultat financier C = (I - II)	**256 402,35**	**109 240,88**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	760 585,96	578 831,53
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**760 585,96**	**578 831,53**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	1,01	46,55
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	1,01	46,55
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**760 584,95**	**578 784,98**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**5 406 103,71**	**4 824 954,29**

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION



L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

CHANGEMENT DE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :

- la disparition de la provision pour grosses réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretien (PGE), sur des bases différentes de celles relatives à la PGR ;
- la précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ;
- la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable qui confirme que le résultat des SCPI est décomposé en résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation hors activité immobilière, résultat financier et résultat exceptionnel.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation. Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agence-ments, aménagements divers » Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CBRE en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2017 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2017 des immeubles locatifs : 136 575 000,00 euros.



IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Le principe de la provision pour grosses réparations (PGR) est supprimé et remplacé par une nouvelle provision pour gros entretien (PGE).

La Provision pour Grosses Réparations (PGR), était déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

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

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

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

L'impact du changement déterminé à l'ouverture, a été imputé en « report à nouveau » dès l'ouverture de l'exercice.

Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretiens s'élève à 649,88 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, Privilège de préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux				
Locaux d'activité	95 368 000,31	95 315 000,00	69 615 419,24	69 780 933,24
Entrepôts	3 332 550,00	3 680 000,00	3 332 550,00	3 440 000,00
TOTAL	**98 700 550,31**	**98 995 000,00**	**72 947 969,24**	**73 220 933,24**
Immobilisations en cours				
Bureaux	10 186 000,00	9 670 000,00		
Locaux d'activité	27 348 552,00	26 440 000,00	16 687 589,00	16 244 066,76
Entrepôts	1 612 000,00	1 470 000,00		
TOTAL	**39 146 552,00**	**37 580 000,00**	**16 687 589,00**	**16 244 066,76**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière				
TOTAL GÉNÉRAL	**137 847 102,31**	**136 575 000,00**	**89 635 558,24**	**89 465 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2016		**89 635 558,24**
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS		
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016		**72 924 657,25**
Acquisitions		**25 687 436,00**
COLLEGIEN - Technoparc de Lamirault A et B	2 473 520,00	
MARQUETTE-LEZ-LILLE - 191 rue de Menin	6 728 786,00	
MASSY - Urban Valley - Bât. A	3 989 180,00	
FEYSIN - Lieu dit « Le Couloud »	2 825 950,00	
BOBIGNY -103 rue Henri Gautier	9 670 000,00	
Renouvellements d'immobilisations existantes		**43 341,97**
Sorties d'immobilisations existantes (renouvellements)		**(43 341,97)**
Solde net Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2016		**23 311,99**
Agencements, Aménagements, Installations 2017		
Nouveaux agencements		
Agencements, Aménagements et Installations en cours		70 960,11
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2017		**(5 815,04)**
Dotations de l'exercice	(5 815,04)	
Reprises de l'exercice		
Solde net Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2017		**88 457,06**
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2017		**98 700 550,31**
IMMOBILISATIONS EN COURS		
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016		**16 687 589,00**
Acquisitions de VEFA		**37 977 613,00**
NANTES - Boulevard de Sarrebrück	10 186 000,00	
CONFLANS SAINTE-HONORINE - Urban Valley	5 543 202,00	
CROSSY-BEAUBOURG - Bât. A et B	4 227 000,00	
MASSY - Urban Valley - Bât. B	4 191 224,00	
CORMEILLES-EN-PARISIS - Parc My Valley	3 649 000,00	
GENAS - Everland - Bât. A1 et A2	2 877 370,00	
COLLEGIEN - 2, 4 et 6 rue de Lamirault	2 865 867,00	
FEYZIN - Lieu dit « Le Couloud »	2 825 950,00	
HEYRIEUX - ZI du Buclay	1 612 000,00	

IMMOBILISATIONS EN COURS (Suite)		
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(15 518 650,00)**
MARQUETTE-LEZ-LILLE - 191 rue de Menin	(6 230 000,00)	
FEYZIN - Lieu dit « Le Couloud »	(2 825 950,00)	
COLLEGIEN - Technoparc de Lamirault A et B	(2 473 520,00)	
MASSY - Urban Valley - Bât. A	(3 989 180,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017		**39 146 552,00**
IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2017		**137 847 102,31**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Solde des dépôts versés au 31/12/2016		**5 060,76**
Fonds de roulement versés aux syndics		
Fonds de roulements restitués par les syndics		
Solde des dépôts versés au 31/12/2017		**5 060,76**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2016	Compte à compte 2017	Dotation 2017	Montant des amortissements au 31/12/2017
Agencements, aménagements installations	5 ans	5 828,01		5 815,04	11 643,05

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2016	Augmentation des charges à étaler 2017	Compte à compte 2017	Dotation 2017	Montant des charges à étaler au 31-12-2017
Frais d'acquisition des immobilisations		1 032 184,74		(1 032 184,74)	
TOTAL		**1 032 184,74**		**(1 032 184,74)**	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2016	Changement référentiel	Dotation 2017	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2017
Pour gros entretiens		11 477,00		10 827,12	649,88
Pour grosses réparations	71 291,14	(71 291,14)			
Pour risques et charges					
Pour créances douteuses	86 167,05		31 842,95	2 059,30	115 950,70
TOTAL	**157 458,19**	**(59 814,14)**	**31 842,95**	**12 886,42**	**116 600,58**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCEDENT

Résultat 2016	4 824 954,29
Report à nouveau 2016	37 140,50
TOTAL DISTRIBUABLE	**4 862 094,79**
Distribution 2016	4 544 955,47
Reconstitution du report à nouveau* + changement référentiel (PGE)	210 033,08
Report à nouveau après affectation du résultat	**527 172,40**

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	9 241,38
Locataires et comptes rattachés	11 998,71
Autres dettes d'exploitation	356 210,36
Intérêts courus à payer	
TOTAL	**377 450,45**
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	185 335,63
Autres créances d'exploitation	183 341,08
Intérêts courus à recevoir	100 141,78
TOTAL	**468 818,49**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	368 613,05
Locataires : factures à établir	185 335,63
Locataires : créances douteuses	212 317,14
TOTAL	**766 265,82**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	12 500,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	1,01
TOTAL	**1,01**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Constatation de l'abandon de la commission de gérance 2017	731 484,52
Versement exceptionnel de La Française Real Estate Managers	20 000,00
Intérêts de retard VEFA Venissieux	7 595,64
Locataire	1 500,00
Rompus	5,80
TOTAL	**760 585,96**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	290 000,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
SCPI	Opération Parc Everest - 69740 GENAS	PARC ACTIVITE	20/07/2017	2 830 000,00
SCPI	Rue de l'Hautil - Bât. B 78700 - CONFLANS SAINTE-HONORINE	PARC ACTIVITE	27/12/2017	4 648 150,00
SCPI	Technoparc de l'Amirault - Bât. E/F/G - LE COLLEGIEN	PARC ACTIVITE	22/12/2017	12 831 133,00
SCPI	3 Allée du 1er Mai - Bât. B/C - CROISSY BEAUBOURG	PARC ACTIVITE	10/07/2017	4 798 000,00

10

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
ACTIVITÉS							
ZAC des Ramassiers 31770 COLOMIERS	17/12/2015	100,00 %	10 175,00	9 247 709,52		9 247 709,52	9 247 709,52
191 rue de Menin 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	09/09/2016	100,00 %	5 113,10	6 728 786,00		6 728 786,00	6 230 000,00
100 rue d'Ennevelin 59710 AVELIN	06/11/2014	100,00 %	4 163,93	3 400 000,00		3 400 000,00	3 400 000,00
Parc de la Grive 69150 DECINES CHARPIEU	17/12/2015	100,00 %	5 720,20	5 800 000,00		5 800 000,00	5 800 000,00
Lieu dit « Le Couloud » 69320 FEYZIN	24/02/2017	100,00 %	2 564,20	2 825 950,00		2 825 950,00	
21 rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	16/10/2015	100,00 %	7 222,00	6 938 721,73		6 938 721,73	6 938 721,73
Technoparc de Lamirault - Bât. A et B 77090 COLLEGIEN	08/07/2016	100,00 %	3 605,90	4 979 423,00		4 979 423,00	4 979 423,00
Technoparc de Lamirault - Bât. C 77090 COLLEGIEN	06/02/2015	100,00 %	905,00	1 309 540,00		1 309 540,00	1 309 540,00
8 avenue Christian Doppler 77700 SERRIS	07/07/2015	100,00 %	2 603,53	2 802 000,00		2 802 000,00	2 802 000,00
1 rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	28/05/2015	100,00 %	5 026,17	4 300 000,00		4 300 000,00	4 300 000,00
Urban Valley - Bât. A 91300 MASSY	17/10/2016	100,00 %	2 895,00	3 989 180,00		3 989 180,00	3 867 344,00
103 rue Henri Gautier 93000 BOBIGNY	05/10/2017	100,00 %	5 178,80	9 670 000,00		9 670 000,00	
47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	11/01/2013	100,00 %	9 109,65	8 622 960,00	12 459,34	8 635 419,34	8 638 271,99
112 Quai de Bezon 95100 ARGENTEUIL	08/06/2015	100,00 %	2 612,70	2 967 634,00	45 054,00	3 012 688,00	2 967 634,00
10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	05/09/2014	100,00 %	3 780,05	3 600 000,00		3 600 000,00	3 600 000,00
Urban Valley 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	09/12/2015	50,00 %	6 149,50	8 782 639,00		8 782 639,00	8 782 639,00
Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	25/10/2013	100,00 %	10 186,00	9 315 000,00	30 943,72	9 345 943,72	9 323 000,00
TOTAL ACTIVITÉS			**87 010,73**	**95 279 543,25**	**88 457,06**	**95 368 000,31**	**82 186 283,24**
ENTREPÔTS							
ZI du Buclay 38540 HEYRIEUX	06/02/2015	100,00 %	2 018,50	3 332 550,00		3 332 550,00	3 332 550,00
TOTAL ENTREPÔTS			**2 018,50**	**3 332 550,00**		**3 332 550,00**	**3 332 550,00**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
IMMOBILISATIONS EN COURS LOCAUX ACTIVITÉ							
Avenue Marcel Paul 33270 FLOIRAC	12/12/2016	100,00 %	10 142,00	4 116 725,00		4 116 725,00	4 116 725,00
2, 4 et 6 rue de Lamirault 77090 COLLEGIEN	22/12/2017	100,00 %	2 112,00	2 865 867,00		2 865 867,00	
3 Allée du 1er Mai 77183 CROISSY-BEAUBOURG	28/11/2017	100,00 %	3 371,00	4 227 000,00		4 227 000,00	
Urban Valley 78700 CONFLANS SAINTE-HONORINE	27/12/2017	100,00 %	4 100,00	5 543 202,00		5 543 202,00	
Urban Valley - Bât. B 91300 MASSY	20/11/2017	100,00 %	2 783,00	4 069 388,00		4 069 388,00	
Parc My Valley 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	04/08/2017	100,00 %	3 098,00	3 649 000,00		3 649 000,00	
Everland - Bât. A1 et A2 69740 GENAS	04/12/2017	100,00 %	2 473,40	2 877 370,00		2 877 370,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS LOCAUX ACTIVITÉ			**28 079,40**	**27 348 552,00**		**27 348 552,00**	**4 116 725,00**
IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX							
Le Cabestan Boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	03/07/2017	100,00 %	4 232,00	10 186 000,00		10 186 000,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX			**4 232,00**	**10 186 000,00**		**10 186 000,00**	
IMMOBILISATIONS EN COURS ENTREPÔTS							
ZI du Buclay - Extension 38540 HEYRIEUX	06/02/2015	100,00 %	1 060,00	1 612 000,00		1 612 000,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS ENTREPÔTS			**1 060,00**	**1 612 000,00**		**1 612 000,00**	
TOTAL GÉNÉRAL			**122 400,63**	**137 758 645,25**	**88 457,06**	**137 847 102,31**	**89 635 558,24**

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

11

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2017.

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI

LF Opportunité Immo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Changement de référentiel comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER.



11

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES



Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société de gestion :

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

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

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2017 :



Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des parestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	16 200,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et la négociation des avenenants d'extension et de relocations.	Honoraires fixés à : • 7,5 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociation avec les locataires ayant délivré leur congés ; • 7,5 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barême pour les renouvellements de baux ; • 10 % à 15 % du montant de la relocation.	24 624,71

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Commission de gestion :

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2017 s'élève à 731 484,52 euros HT. Toutefois, la commission de gestion a fait l'objet d'un abandon de créances par La Française Real Estate Managers pour un montant de 731 484,52 euros HT. Un avoir a également été établi à titre exceptionnel par la société de gestion pour un montant de 20 000,00 euros HT au titre d'une indemnité de retard dans l'investissement d'un immeuble à Bobigny.

2) Commission de souscription :

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

Elle s'élève à 4 921 884,00 euros HT au titre de l'exercice 2017.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

Aucun montant relatif à la commission de cession et d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2017.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2017.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER.

NOTES

NOTES

NOTES



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers
128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com
Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

Mai 2018 - G00079