SCPI

LF OPPORTUNITÉ IMMO

RAPPORT ANNUEL 2018



LA FRANÇAISE



LF OPPORTUNITÉ IMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUIN 2019

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2018	6
4	Gouvernance et contrôle interne	14
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	16
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	19
7	Rapport du conseil de surveillance	20
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	22
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	24
10	Comptes annuels	26
11	Annexe	29
12	Tableau de composition du patrimoine	34
13	Rapports du commissaire aux comptes	37

CONJONCTURE

ÉCONOMIE

Une croissance peu dynamique mais résistante.

Avec une progression du PIB de 0,3%, au dernier trimestre 2018, l'économie française a mieux résisté qu'anticipé au mouvement des gilets jaunes. Au total, avec une croissance annuelle de 1,6%, le ralentissement de la croissance française en 2018 s'inscrit en ligne avec celui de la zone euro malgré des facteurs plutôt positifs à moyen et long terme. La demande intérieure a été le plus impactée par le mouvement des gilets jaunes et s'est montrée peu dynamique, en décélérant légèrement au quatrième trimestre. L'indice de confiance des ménages a continué de chuter en décembre et a atteint son plus bas niveau depuis novembre 2014. Faute de confiance, la consommation des ménages a peu progressé, au profit du taux d'épargne qui atteignait 15,6% fin 2018.

L'investissement des entreprises a poursuivi sa progression pour la cinquième année consécutive, à un rythme cependant moins soutenu. Il a été porté par la dynamique de la valeur ajoutée des entreprises et d'un coût du crédit très bas. La résistance des marges et des profits des entreprises, combinée à une hausse du taux d'utilisation des capacités de production, conduit à anticiper la poursuite d'une hausse marquée des dépenses d'investissement. Au total, l'investissement des entreprises a progressé de 2,9% en 2018, permettant au taux de chômage de poursuivre sa lente décrue, grâce à des créations d'emplois qui demeurent supérieures aux entrées sur le marché du travail. Dans le sillage d'une reprise économique plus lente, le rythme des créations d'emplois a ralenti en 2018 tandis que la population active poursuit sa progression. Le secteur tertiaire, le plus consommateur de surfaces de bureaux, concentre toujours l'essentiel des créations de poste.

En France, l'inflation s'est établie à 1,8% en moyenne en 2018 contre 1% en 2017, portée principalement par la hausse des prix de l'énergie et des produits alimentaires. La hausse de l'inflation a eu pour corollaire une augmentation annuelle de l'ILAT - l'indice de référence des loyers pour les bureaux - à +2,2% au quatrième trimestre 2018, au même niveau que le trimestre précédent.

Pour autant, face au ralentissement de l'économie, la BCE, qui a mis fin au QE* en 2018, ne devrait pas remonter les taux d'intérêt en 2019, confortant ainsi le positionnement très favorable des actifs immobiliers. L'évolution de la politique monétaire européenne en 2019 dépendra également du successeur de Mario Draghi dont le mandat se termine en octobre.

La croissance en 2019 devrait conserver un rythme assez similaire. La mise en place des mesures en faveur du pouvoir d'achat devrait soutenir la consommation des ménages, renforcée par un ralentissement attendu de l'inflation. L'investissement des entreprises conserverait une dynamique assez solide même si cette dernière se modèrerait graduellement compte tenu d'un léger recul des indicateurs de conjoncture et d'incertitudes croissantes.

** QE : Quantitative Easing - Assouplissement quantitatif.*



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Une année exceptionnelle.

2018 marque un record absolu en terme de volume d'investissement, aidé par la confirmation du retour en force des investisseurs étrangers et des transactions de gros volume unitaire. Plus de 30 milliards ont été investis, hors droits, en immobilier d'entreprise, en 2018, un volume marquant une nette progression d'une année sur l'autre. L'activité transactionnelle a accéléré au quatrième trimestre 2018 avec, en décembre, 16 signatures d'un montant supérieur à 100 millions d'euros. Au cumul de l'année, ces transactions, au nombre de 83, représentent 61% des montants investis.

Les investisseurs étrangers, dont le retour avait été marqué fin 2017, sont restés dynamiques en 2018, concentrant 44% de l'activité en Île-de-France. Les capitaux domestiques ne sont pas en reste, même si les collectes auprès du grand public se normalisent après une année 2017 exceptionnelle. En Île-de-France, les investisseurs étrangers sont acquéreurs nets avec un peu moins de 6 milliards de cessions contre 10 milliards d'acquisitions ; quand les investisseurs français, ont à l'inverse, réalisé davantage d'arbitrages (15 Mds€) que d'acquisitions (10 Mds€).

Le bureau reste la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs en raison de la bonne dynamique locative qui permet d'anticiper à terme des hausses de loyer. En revanche, le potentiel de valorisation des revenus locatifs pour les actifs commerce n'est plus aussi manifeste et constitue l'un des freins à l'engagement des investisseurs sur cette classe d'actifs. Toutefois, après une année 2017 mitigée, les investissements en commerce se sont redressés. L'intérêt des investisseurs se concentre majoritairement sur les pieds d'immeuble ainsi que, dans une moindre mesure, sur les retail parks alors que la liquidité des galeries commerciales et des centres commerciaux est presque inexistante. La logistique affiche un volume d'investissement toujours élevé, grâce à la poursuite des ventes de portefeuilles qui attirent de nombreux étrangers, majoritairement des fonds américains, mais également des fonds allemands et anglais.

Les taux de rendement immobilier ont globalement conservé leur valeur plancher au quatrième trimestre 2018 et continuent d'afficher une prime de risque confortablement attractive, au regard, en particulier, de leur faible volatilité, particulièrement appréciable en cette période où les incertitudes sur les autres classes d'actifs se multiplient. Seuls les commerces ont enregistré une légère remontée de leurs taux.

Dans un environnement anxiogène, la préférence pour ce qui est lisible et clairement identifié devrait se renforcer. Le marché, plus sélectif, devrait continuer à être prêt à payer, y compris cher, les meilleurs actifs, très sécurisants. Ce phénomène plaide en faveur d'un maintien des taux immobiliers à des taux planchers pour les actifs les plus qualitatifs, s'ils sont liquides mais aussi en faveur d'une différenciation croissante des marchés en 2019.

MARCHÉ LOCATIF BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Des fondamentaux solides permettent une consolidation de la demande à un niveau élevé.

Malgré un léger tassement en fin d'année, sous l'effet du glissement d'importantes transactions sur 2019, la demande placée dépasse les 2,5 millions de m² en 2018 et demeure 10% supérieure à sa moyenne décennale. Au final, la demande placée recule de 5% sur un an, principalement sous l'effet d'une baisse significative des transactions de plus de 20 000 m².

Paris Intra-Muros confirme son statut de première destination tertiaire en Île-de-France et affiche pour la troisième année consécutive une demande supérieure à un million de m². Sur le Croissant Ouest et La Défense, en dépit d'une offre relativement abondante en grandes surfaces, les grandes transactions ont été moins nombreuses en 2018 et sont à l'origine du repli de la demande placée. Certains pôles de bureaux des premières périphéries bénéficient d'une meilleure conjoncture et d'un report des utilisateurs parisiens.

L'offre immédiate se stabilise, pour le deuxième trimestre consécutif, sous le seuil des 3 millions de m², à fin décembre 2018, soit une baisse de 10% en un an. Après quatre années de baisse consécutives, la vacance parisienne ne représente plus que 390 000 m², un chiffre à rapprocher du million de m² annuellement placés ces trois dernières années. La contraction de l'offre immédiatement disponible est une tendance commune à l'ensemble des segments de surface ; elle est cependant d'autant plus marquée que le gabarit concerné est petit. Si l'offre de première main s'est très légèrement étoffée en 2018, elle demeure réduite et ne représente que 15% de l'offre totale, environ 435 000 m², soit à peine la moitié de ce qui est consommé en surfaces neuves, en moyenne, chaque année, en Île-de-France, depuis 2008.

Les tensions sur l'offre particulièrement importantes sur les localisations centrales et les immeubles neufs se traduisent par des pressions haussières sur le loyer prime de Paris QCA*. Plus généralement, avec un taux de vacance de 2,3% dans la Capitale (1,3% dans Paris QCA*), les loyers y sont nettement orientés à la hausse, sur les immeubles de première et de seconde main. Dans le Croissant Ouest et en première couronne, l'effet haussier est aussi perceptible, principalement pour les immeubles neufs, mais de manière moins homogène.

Du côté de la production neuve de bureaux, le volume de livraisons de 2019 devrait être plus important qu'en 2018, avec plus d'un million de m² attendus. Ces surfaces sont, toutefois, pré-commercialisées pour près de la moitié, limitant l'apport de surfaces neuves disponibles. En conséquence, le taux de vacance devrait se stabiliser. Du côté de la demande, 2019 devrait voir le ralentissement de la croissance et des créations d'emplois. Néanmoins, l'évolution des modes de travail et l'important besoin de modernisation du parc immobilier devraient constituer un facteur de soutien indéniable de la demande placée de bureaux, alors même que les enjeux de ressources humaines prennent toujours plus d'importance.

MARCHÉ RÉGIONS BUREAUX

Changement de dimension des métropoles régionales.

Pour la seconde année consécutive, toutes classes d'actifs confondues, le montant investi en actifs unitaires régionaux dépasse les 4 milliards d'euros. La part des bureaux représente 54% des montants investis, en hausse de 12% d'une année sur l'autre. Elle témoigne de l'attractivité croissante des régions. Le phénomène de métropolisation, accompagné du développement d'infrastructures de transports, a nourri le développement des marchés de bureaux en régions et l'atteinte, pour les principaux d'entre eux, d'une véritable taille critique. Ainsi en 2018, la demande placée à Lyon et Lille a dépassé pour la première fois les seuils respectifs de 300 000 m² et 250 000 m². La demande en 2018 a été marquée par les besoins immobiliers de regroupement du secteur public.

À l'instar du marché de bureaux en Île-de-France, la demande placée devrait continuer de bénéficier de l'évolution des modes de travail, de la recherche d'agilité et de flexibilité des entreprises et de la prise de position des opérateurs de coworking dans les centres urbains dynamiques.

L'offre immédiate, quant à elle, continue de se contracter. À Lyon, elle reste pour le deuxième trimestre consécutif sous la barre des 300 000 m². Ce recul de l'offre peut être pénalisant pour les utilisateurs en recherche de locaux à court ou moyen terme, et ce notamment sur les grandes surfaces neuves. Les très bons niveaux de commercialisation enregistrés au cours des dernières années ont asséché le stock disponible, notamment dans les localisations centrales et les utilisateurs ont largement entamé les futures disponibilités en se positionnant sur des immeubles via des pré-commercialisations.

Fort de cette bonne dynamique, les investisseurs ont, en 2018, plébiscité les VEFA précommercialisées leur assurant des revenus locatifs pérennes. La signature de nouvelles références au sein des grandes métropoles françaises s'est accompagnée de nouvelles compressions de taux. Fin 2018, les taux prime bureaux atteignaient 3,9% à Lyon, 4,1% à Lille et 4,5% à Marseille.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Volume d'investissement France	27,4 Mds d'€ HD	30,5 Mds d'€ HD	+11 %	↘
Bureau	18,2 Mds d'€ HD	21,0 Mds d'€ HD	+14 %	↘
Commerce	3,8 Mds d'€ HD	4,3 Mds d'€ HD	+14 %	↘

MARCHE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE				
Marché utilisateur en IDF	**2017**	**2018**	**Évolution sur un an**	**1S 2019 (vs. 2018)**
Demande placée	2 641 000 m²	2 504 500 m²	-5 %	↘
Taux de vacance	**5,70%**	**5,10%**	**-60 pbs**	=
Loyer moyen neuf Paris QCA*	**648 €/m²/an**	**711 €/m²/an**	**+9,7%**	↗

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Bureau Paris	3,10 %	3,10 %	=	=
Bureau Régions	4 %	3,9 %	=	=
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85 %	2,75 %	- 10 pbs	=
Retail parks	4,50 %	4,50 %	=	=

** QCA : Quartier Central des Affaires.*

LOGISTIQUE

Un marché robuste porté par des fondamentaux solides.

Après un fléchissement en début d'année qui faisait suite à une année 2017 exceptionnelle, la demande placée atteint 4,1 millions de m² en 2018, soit la deuxième meilleure performance jamais enregistrée. La différence avec 2017 tient à la chute des transactions « XXL » qui passent de 1,2 millions de m² en 2017 à 518 000 m² en 2018. Face à un parc de plus en plus vieillissant et de moins en moins adapté au renouveau des stratégies des utilisateurs, la demande a porté en 2018, comme sur les 3 dernières années, à plus de 50%, sur des bâtiments à construire. Les clés en mains et comptes propres consomment donc les stocks neufs avant leur entrée dans l'offre immédiate. En contrepartie, les libérations de sites logistiques, souvent obsolescents, nourrissent l'offre déjà importante d'entrepôts de seconde main. L'offre globale poursuit sa lente érosion, mais traduit des réalités différentes selon les marchés. Pour s'adapter aux logiques du dernier kilomètre, les projets de logistique urbaine se multiplient, notamment en Île-de-France où 105 000 m² de projets ont été recensés en 2018.

Une activité soutenue combinée à une offre structurellement étroite d'entrepôts de classe A, des coûts de construction en hausse et un foncier soumis à des pressions croissantes devraient faire progresser les loyers prime, qui restent globalement stables. Côté utilisateurs, guerre des prix et marges faibles limitent les niveaux d'efforts dédiés au poste immobilier. Toutefois, la fraction des actifs logistique de dernière génération, excellemment localisés et dotés de capacités d'extension affichent des loyers économiques orientés à la hausse, notamment au travers d'une baisse des mesures d'accompagnement.

La bonne tenue du marché locatif a soutenu l'attractivité des actifs logistiques et a attisé la compétition entre investisseurs, portant le volume d'investissement à 3 milliards d'euros en 2018. Le retour des grandes transactions s'est confirmé, la concurrence pour les actifs de bonne qualité s'est intensifiée, et les prises de position des nouveaux entrants sur le marché français se sont renforcées. Les niveaux de prix de plusieurs actifs de référence ont poussé davantage les taux de rendement prime en Île-de-France et à Lyon. Après une nouvelle compression de 25 points de base, ils s'établissaient fin 2018 à 4,5%.

2019 devrait voir la confirmation du dynamisme du marché logistique. Les fondamentaux du secteur demeurent solides, dopés par l'e-commerce. Dans un contexte de transformation profonde des modes de consommation et de production, la maîtrise de la logistique est plus que jamais stratégique pour faire face à un accroissement massif des flux. La confiance des investisseurs dans les fondamentaux du marché a entraîné une recrudescence des mises en chantier. L'offre devrait donc continuer à être alimentée par des projets de grande ampleur en périphérie mais aussi par des projets logistiques de plus en plus modulables et novateurs en zones urbaines.



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 31/12/2018
135 012 450 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

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

Commissaire aux comptes

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

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
6, Place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

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

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



3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2018
4,65 %

Prix de souscription
200 €

Collecte brute 2018
18,6 M€

Investissements AEM* *
42,8 M€
(dont un portefeuille de 5 actifs)

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 en exploitation détenus au 31/12/2018 :	
- en direct	24
- via SCI	5
Surface en exploitation	121 092 m²
Taux d'occupation financier annuel	86,2 %

En 2018, LF Opportunité Immo enregistre une croissance de son encours d'environ 10% pour atteindre une capitalisation de 180 millions d'euros. La collecte nette de votre SCPI s'élève à 16,1 millions d'euros. Ces ressources nouvelles ont contribué au financement de 4 immeubles et d'un portefeuille de 5 actifs de bureaux, pour un total de 43 millions d'euros. Le solde des ressources nécessaires à ces acquisitions a été mobilisé au travers de financements bancaires à hauteur de 20 millions d'euros. Ces financements, encadrés statutairement, contribuent positivement aux capacités distributives de la SCPI.

L'année 2018 a été marquée par la livraison et le remplissage progressif de 8 actifs acquis en VEFA et une amélioration significative de la situation locative de votre SCPI avec un portefeuille constitué et loué à 95%.

En effet, l'activité locative a été particulièrement soutenue en 2018 avec plus de 22 300 m² reloués dont d'importantes prises à bail comme :

- plus de 5 300 m² dans le Urban Valley à Massy (QP 100%) ;
- plus de 2 000 m² rue Henri Gautier à Bobigny en France (QP 100%) ;
- plus de 1 300 m² dans le Urban Valley à Corneilles-en-Parisis (QP 50%).

Le taux d'occupation physique, au 31 décembre 2018, s'affiche en nette hausse à 84,4% (vs 81,6% au 31/12/2017) ; le taux d'occupation financier moyen est également en nette progression à 86,2% (vs 82,9% sur l'année 2017).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 3,14% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 1,51% par rapport à 2017 qui ressort à 176,90 euros.

Cette sensible amélioration du résultat a permis une augmentation du montant de l'acompte trimestriel à 2,52 euros sur les deux derniers trimestres et de distribuer un revenu de 9,30 euros par part sur l'année (taux de distribution de 4,65%). L'amélioration du résultat prévisionnel en 2019 devrait permettre la hausse de 8,4% de la distribution annuelle par part à 10,08 euros, offrant ainsi à l'investisseur un taux de rendement supérieur à 5% ; le meilleur rendement de la gamme SCPI gérée par La Française.

Enfin, la société de gestion a décidé de modifier le délai de jouissance applicable aux nouvelles souscriptions de LF Opportunité Immo à compter du 1er novembre 2018. Cette mesure, destinée à favoriser la collecte de nouvelles ressources et à poursuivre sa croissance, a réduit ce délai à 3 mois (vs 6 mois avant le 1er novembre) ; et les parts souscrites portent désormais jouissance le 1er jour du 4e mois qui suit le mois de souscription.

En 2019, LF Opportunité Immo ambitionne une collecte d'environ 25 millions d'euros pour honorer les engagements d'investissements pris sur 2018 et poursuivre les investissements 2019 à hauteur de 19 millions d'euros. Elle poursuivra les efforts d'amélioration de la situation locative réalisés en 2018 pour afficher un taux d'occupation financier autour de 90% et offrir un taux de distribution supérieur à 5%.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

Capital effectif	135 012 450,00 €
Nombre de parts	900 083
Capitalisation	180 016 600 €
Nombre d'associés	3 610
Valeur de réalisation	176,90 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	182,00 €
Distribution de l'exercice 2018*	9,30 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2018 (DVM)**	4,65 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2018***	0,00 %

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	3,64 %
10 ans	ND
15 ans	ND

* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
(i) de 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 [1] 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(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2018	2017
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	13 719 540,33	15 498 939,04
dont loyers	7 292 365,97	5 791 607,47
Total des charges	6 033 491,15	10 092 835,33
Résultat	7 686 049,18	5 406 103,71
Distribution	7 537 469,44	5 920 435,86
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	135 012 450,00	122 913 000,00
Total des capitaux propres	158 790 071,59	144 066 649,78
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	165 086 190,78	137 847 102,31

	Global 2018	Par part 2018
Autres informations		
Bénéfice	7 686 049,18	9,50*
Distribution	7 537 469,44	9,30*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	171 199 939,49	190,20
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	165 381 540,91	183,74
Valeur comptable	158 790 071,59	176,42
Valeur de réalisation	159 226 446,72	176,90
Valeur de reconstitution	188 113 771,57	209,00

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

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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	165 086 190,78
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(6 296 119,19)
Valeur comptable	**158 790 071,59**
Valeur comptable ramenée à une part	**176,42**

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	165 381 540,91
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(6 155 094,19)
Valeur de réalisation	**159 226 446,72**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**176,90**

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	159 226 446,72
Frais d'acquisition des immeubles	11 957 085,41
Commission de souscription	16 930 239,44
Valeur de reconstitution*	**188 113 771,57**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**209,00**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2018 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

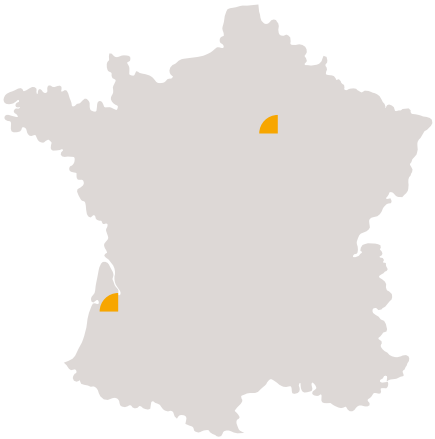
Volontairement limité en 2018, le volume de souscriptions enregistré atteint 18,6 millions d'euros.

Compte tenu des retraits de 12 552 parts représentant 2,5 millions d'euros, les nouvelles ressources disponibles ont permis de financer les investissements décrits ci-après.

Au 31 décembre, la capitalisation de LF Opportunité Immo totalise 180 millions d'euros.

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	80 663	8,96 %
Parts retirées avec contrepartie	12 562	1,39 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	2 978	0,33 %
Parts en attente de retrait	-	-

3 PATRIMOINE IMMOBILIER



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2018

En 2018, LF Opportunité Immo a réalisé 3 investissements immobiliers pour un montant de 42,8 millions d'euros HT AEM.

- 13,72 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 29,04 millions d'euros pour une acquisition via une SCI, financée par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et la mise en place d'emprunts par la SCI.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

77290 MITRY- MORY
4/16, rue Gay Lussac
Stone Hedge (Tranches 1, 2 & 3)

Situé dans la zone industrielle « Mitry-Compans » et à proximité de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, ce parc d'activités développera 3 tranches d'une surface totale de 9 271 m². Loué à 47 %, cet ensemble génèrera un revenu potentiel de 715 k€. La livraison de la première tranche a été réalisée en septembre 2018, la suivante est prévue au 1er trimestre 2019 et la 3e en juillet 2019. Cet actif a été acquis pour 9,3 M€ AEM*.

Surface : 9 271 m²
Investissement de la SCPI : 9 325 241 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signatures : Tranches 1 & 2 : 12/04/2018
Tranche 3 : 09/10/2018

ACTIVITÉ



33270 FLOIRAC
L'ilot K - ZAC des Quais - 5, avenue Jean Alfonséa
Tranche 2

Situé au sein de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), en face du secteur Euratlantique, sur la rive droite, le parc d'activités réalisé par Redman bénéficie d'un accès rapide au centre-ville via la rocade. La 2e tranche est livrable en octobre 2019 et développera une surface de 3 322 m² divisible en 8 cellules selon un ratio moyen de 66 % d'activités et 34 % de bureaux. L'ensemble est pré-loué à 33 % à Rexel. Cet actif a été acquis pour 4,4 M€ AEM*.

Surface : 3 222 m²
Investissement de la SCPI : 4 397 938 €
QP SCPI (1) : 100 %
Signature : 23/08/2018

ACTIVITÉ



INVESTISSEMENTS EN FRANCE VIA SCI

PORTEFEUILLE « BUREAUX REGIONS 1 »

L'acquisition porte sur 5 immeubles de bureaux implantés dans les zones tertiaires de grandes agglomérations en régions (Bordeaux, Montpellier, Nantes et Rennes), à proximité de grands axes routiers et des transports. Ces actifs développent 12 818 m² de bureaux auxquels s'ajoutent 337 parkings. L'ensemble du portefeuille est loué à 93 % à 22 locataires. Ce portefeuille a été acquis pour 29 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 24 %.

Surface : 12 818 m²
Investissement de la SCPI : 23 685 508 €
SCI : Bureaux Régions 1
% de détention de la SCPI : 100 %
Signature : 16/11/2018

BUREAUX





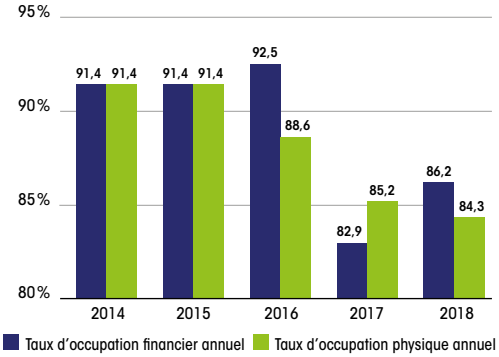
Conformément à l'article 422-227 du Règlement général de l'AMF, il est précisé qu'une expertise immobilière a été réalisée préalablement à l'acquisition du portefeuille « Bureaux Régions 1 ».

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

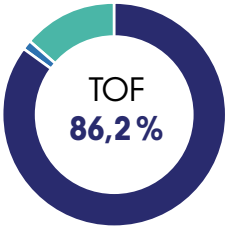
OCCUPATION DU PATRIMOINE

LES 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 2018



LOCAUX OCCUPÉS

86,2 % Taux d'Occupation Financier

0,2 % Sous franchise de loyer

LOCAUX VACANTS

0,0 % Sous promesse de vente

0,0 % En cours de restructuration

13,6 % En recherche de locataires

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.

CONCENTRATION LOCATIVE

114
locataires

100 %*

Top 20
des locataires

46 %*

5
principaux locataires



5,9 % TORDJMAN

4,1 % TRANSPORTS JAMMET

3,5 % ENGIE

2,8 % EDF

2,7 % DAHER AEROSPACE

**des loyers*

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

6,2 ans

Loyers 2018 déjà sécurisés pour 2019

96 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actif immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
ZI DU BUCLAY, Heyrieux - France	8,7
ACTI, Mitry-Mory, Bâtiment B - France	8,7
URBAN VALLEY, Massy, Bâtiment B - France	8,5
TECHNOPARC DE LAMIRAULT - Bâtiments A et B, Collégien - France	8,1
BOBIGNY - France	7,8



ZI DU BUCLAY, Heyrieux - France



ACTI, Mitry-Mory, Bâtiment B - France



URBAN VALLEY, Massy, Bâtiment B - France



TECHNOPARC DE LAMIRAULT, A et B, Collégien - France



BOBIGNY - France

3

PATRIMOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

Mouvements locatifs de l'exercice

En 2018, 31 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 19 466 m² environ (18 696 m² en 2017) et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2018 pour 25 d'entre eux et au-delà de 2018 pour les 6 dossiers restant.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Location	Urban Valley - Bât. B 6 Route de la bonde 91300 MASSY	ACT	2 873	2 873	2 873 *100 %*	06/2018	INFRA SPE : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Floirac - Tranche 1 5 avenue Jean Alfonséa 33270 FLOIRAC	ACT	3 553	2 055	2 055 *100 %*	07/2018 07/2018 09/2018 09/2018 12/2018	- GCC : bail commercial 3/6/9 ans sur 917 m². - EUGENE : bail commercial 3/6/9 ans sur 245 m². - INELIA : bail commercial 3/6/9 ans sur 438 m². - QUARK INGENIERIE : bail commercial 3/6/9 ans sur 189 m². - GIROND'AIR : bail commercial 3/6/9 ans sur 267 m².
Location Extension	Le Couloud - Tranche 1 10A avenue du 11 novembre 1918 69200 VENISSIEUX	ACT	2 564	1 538	1 538 *100 %*	01/2018 05/2018 12/2018 06/2018 09/2018 10/2018	- PRO ELEC : bail commercial 3/6/9 ans sur 256 m². - GENFORCE : bail commercial puis avenant d'extension 3/6/9 ans portant sa surface à 516 m². - FGEN : extension de 255 m² 3/6/9 ans portant sa surface à 511 m². - LIME : bail commercial sur 3/6/9 ans, puis avenant portant sa surface à 511 m².
Location	Urban Valley - Bât. A 6 Route de la Bonde 91300 MASSY	ACT	2 895	2 487	2 487 *100 %*	01/2018 12/2018	- OTOP 014 : bail commercial 3/6/9 ans sur 419 m². - DSC : bail commercial 3/6/9 ans sur 2 068 m².
Location	Le Lazaro 191 rue de Menin 59520 MARQUETTE-LEZ- LILLE	ACT	5 113	1 166	1 166 *100 %*	06/2018	BASIC FIT II : bail commercial 3/6/9/10 ans.
Location	Urban Valley 16 Chemin des Indes ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 299	2 607	1 304 *50 %*	10/2018	AGI : bail commercial 3/6/9 ans.
Extension	103 rue Henri Gautier 93000 BOBIGNY	ACT	5 179	2 058	2 058 *100 %*	10/2018	TORDJMAN : extension 3/6/9 ans portant désormais sa surface à 5 179 m².
Extension	Parc des Scientifiques Rue du Noyer / Rue de la Croix 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 186	631	631 *100 %*	07/2018	OTOKAR : extension 3/6/9 ans portant désormais sa surface à 1 997 m².

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2018

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
Parc de la Grive 16 rue de la Lombardie 69150 DECINES-CHARPIEU	ACT	5 720	1 264	1 264 *100 %*	09/2018	RENESOLA FRANCE.
Parc des Scientifiques Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 186	631	631 *100 %*	07/2018	HMD SARL.
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	694	694 *100 %*	02/2018	FIMALI (Liquidation).
10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	474	474 *100 %*	02/2018	CAMSO France.

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

Au 31 décembre 2018, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 18 915 m² (16 369 m² fin 2017) et se répartissent comme suit :

Paris	0 m²	soit 0,0 %
Île-de-France	7 861 m²	soit 41,6 %
Régions	11 054 m²	soit 58,4 %
Europe	0 m²	soit 0,0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2018 un loyer potentiel de 1,31 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2018 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) *(%)*	Commentaires
Parc Urban Valley 6 Allée du 7e Art 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	3 153	3 153	3 153 *100 %*	Bâtiment, divisible en 4 lots, livré en 12/2018 et actuellement sous garantie locative.
Croissy Beaubourg Bât. A et B 77183 BEAUBOURG	ACT	3 457	3 091	3 091 *100 %*	VEFA livrée en 11/2018 sous garantie locative. Un seul lot loué depuis la livraison.
Rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	ACT	7 222	3 951	3 951 *100 %*	Suite à la location de WEBSTORM et à l'extension de CARRIER (2019-01), il ne reste plus que 3 lots à louer. Prospect locatif sur 2 lots.
Parc EverRest - Tranche 1 Everland - Bât. A1 et A2 69740 GENAS	ACT	2 473	2 473	2 473 *100 %*	Fin de la garantie locative. Reprise des mandats en direct. Commercialisation peu active à ce stade.
Floirac Tranche 1 Avenue Marcel Paul 33270 FLOIRAC	ACT	3 553	1 498	1 498 *100 %*	Bon rythme de visite. Prospect locatifs.
Le Lazaro Rue de Menin 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	ACT	5 113	1 098	1 098 *100 %*	Un lot loué à QUAD STATION. Reste un lot (572 m²).
Parc de la Grive 16 rue de la Lombardie 69150 DECINES-CHARPIEU	ACT	5 720	1 264	1 264 *100 %*	Un deuxième congé d'environ 800 m² devrait arriver en 2019. Commercialisation activée.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 4 105 m², soit 3,39 % de la surface en exploitation (121 092 m²)

Les plus significatives concernent :

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	10 173	3 792	3 792 *100 %*	12/2018 02/2019	- 1 605 m² pour AERTEC. - 2 187 m² pour RIVES DICONSTANZO.
6 rue de Lamirault Technoparc de Lamirault - C 77090 COLLEGIEN	BUR	905	311	311 *100 %*	04/2019	Société « 418 ».

* Quote-part de la SCPI.

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 61 369,92 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 106 268,74 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 44 898,82 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour créances douteuses s'établit à 160 849,52 euros.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci- dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, 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.

2018	En euros
Travaux réalisés	220 296,56
Provisions pour travaux au 31 décembre	141 025,00

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût HT (euros)
Rue Henri Gauthier	BOBIGNY	Travaux de sécurité	45 758,80
Quai de Bezon	ARGENTEUIL	Travaux de peinture et de ravalement	45 249,00
ZAC des Ramassiers	COLOMIERS	Travaux audits et diagnostics	11 630,00
Rue du noyer	ROISSY-EN-FRANCE	Élagage des arbres et nettoyage	9 210,00

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût HT (euros)
Quai de Bezon	ARGENTEUIL	Travaux de remise en état	45 054,00
Rue du Noyer	ROISSY EN France	Réfection des sols et travaux de plomberie	9 204,81

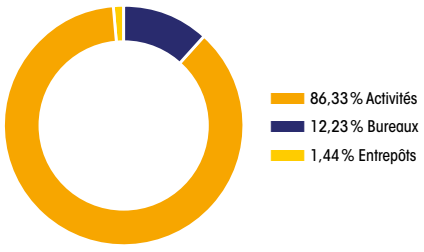
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Opportunité Immo s'établit au 31 décembre 2018 à 171 199 939,49 euros hors droits dont 144 060 000,00 euros d'actifs détenus en direct et 27 139 939,49 euros d'actifs détenus au travers d'une SCI. À périmètre constant, la valeur progresse de 3,14 % par rapport au 31 décembre 2017.

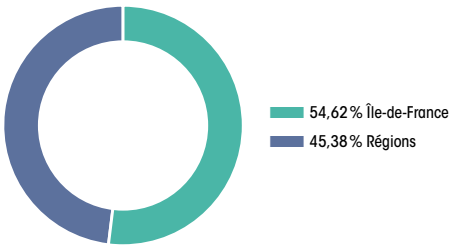
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018, la surface du patrimoine de LF Opportunité Immo (VEFA inclus) est de 139 704 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2018



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2018



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018*

	Bureaux	Activités	Entrepôts	Total en €	Total en %
Île-de-France		86 430 000,00		**86 430 000,00**	**50,48 %**
Régions	36 159 939,49	43 170 000,00	5 440 000,00	**84 769 939,49**	**49,52 %**
Total €	**36 159 939,49**	**129 600 000,00**	**5 440 000,00**	**171 199 939,49**	
Total 2017	*9 670 000,00*	*121 755 000,00*	*5 150 000,00*	*136 575 000,00*	
Total %	**21,12 %**	**75,70 %**	**3,18 %**		**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 2018

- 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 2018 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 31/12/2017), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2018.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	20,00%	31,37
Dettes et engagements	17,29%	27,11
dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée : 3 ans)	4,37%	6,86
dont emprunts court terme	5,74%	9,00
dont opération immobilières en VEFA	7,17%	11,25

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

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

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 104% de la valeur des actifs.

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

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 :

Modification du délai de jouissance :

À compter du 1er novembre 2018, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts nouvelles émises au premier jour du quatrième mois qui suit le mois de la souscription.

Prise de participation dans la SCI Bureaux Régions 1 :

Le 15 novembre 2018, la SCPI LF Opportunité Immo a pris une participation à hauteur de 99,99% dans la SCI Bureaux Régions 1, lui permettant d'acquérir le portefeuille « Bureaux Régions 1 ». Conformément à l'article 422-227 du Règlement général de l'AMF, il est précisé qu'une expertise immobilière a été réalisée préalablement à l'acquisition de ce portefeuille.



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.

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

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

Risque de marché immobilier.

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire…), d'absence de rendement ou de perte de valeur, 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.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

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.

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.

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 bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

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 160 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 513 957,52 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre 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 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 œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, 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***

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles(changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet : ***https://www.lfgrou.pe/clients (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES)***.

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien ***http://lfgrou.pe/digital*** et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à ***dpo@la-francaise.com***.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/ CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

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)
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
2018	135 012 450,00	16 132 600,00	900 083	3 610	1 678 050,00	200,00

(1) Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
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)	12,00	11,10	10,89	9,60	9,30
- 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 %	5,55 %	5,45 %	4,80 %	4,65 %
Report à nouveau cumulé par part (3) (euros)	0,04	0,07	0,57	0,02	0,18

(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 versé 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)
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
2018	12 562	1,53 %	1 mois		600,01

* 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)

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	13,65	98,37	12,47	97,57	12,46	97,60	9,30	84,47	9,94	80,93
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,21	1,54	0,30	2,33	0,26	2,05	0,47	4,29	0,74	6,04
Produits divers	0,01	0,09	0,01	0,10	0,05	0,36	1,24	11,24	1,60	13,02
TOTAL DES REVENUS	**13,87**	**100,00**	**12,78**	**100,00**	**12,76**	**100,00**	**11,01**	**100,00**	**12,28**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	0,81	5,83			0,15	1,16	1,17	10,67	1,17	9,55
Autres frais de gestion*	0,19	1,37	0,32	2,50	0,18	1,39	0,23	2,12	0,34	2,76
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,12	0,84	0,04	0,31	0,02	0,12	0,12	1,12	0,24	1,97
Charges immobilières non récupérées	0,77	5,54	0,69	5,42	0,70	5,50	0,75	6,79	0,77	6,31
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**1,88**	**13,57**	**1,05**	**8,23**	**1,04**	**8,17**	**2,28**	**20,70**	**2,53**	**20,59**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)					0,01	0,11	0,01	0,08	0,02	0,15
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,07	0,51	0,19	1,46	0,14	1,07			0,17	1,41
- dotation nette aux autres provisions**	0,04	0,31	0,16	1,23	0,04	0,31	0,04	0,34	0,06	0,45
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**0,11**	**0,82**	**0,34**	**2,69**	**0,19**	**1,49**	**0,05**	**0,43**	**0,25**	**2,02**
TOTAL DES CHARGES	**2,00**	**14,39**	**1,40**	**10,92**	**1,23**	**9,66**	**2,33**	**21,13**	**2,78**	**22,61**
RÉSULTAT	**11,87**	**85,61**	**11,39**	**89,08**	**11,53**	**90,34**	**8,68**	**78,87**	**9,50**	**77,39**
Variation du report à nouveau	(0,13)	(0,94)	0,29	2,27	0,64	5,01	(0,92)	(8,36)	0,20	1,63
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	12,00	86,54	11,10	86,84	10,89	85,31	9,60	87,20	9,30	75,73
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,97	86,29	11,05	86,45	10,81	84,68	9,43	85,66	9,02	73,45

* 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 31/12/2017*	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	163 884 000,00	16 132 600,00	180 016 600,00
Plus et moins-values sur cessions	(43 341,97)	(24 456,65)	(67 798,62)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(19 786 848,50)	(1 534 914,54)	(21 321 763,04)
Achats d'immeubles	(137 967 197,29)	(4 038 455,46)	(142 005 652,75)
Achats de parts de sociétés immobilières		(23 618 143,33)	(23 618 143,33)
Sommes restant à investir	**6 086 612,24**	**(13 083 369,98)**	**(6 996 757,74)**

* 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 LF Opportunité Immo 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'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire des acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	8 894 468,00
Autres charges déductibles	908 731,00
Intérêts d'emprunts	524 664,00
Revenu net	7 461 073,00
Soit par part pleine jouissance	9,23
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	

REVENU FINANCIER	En euros
Revenu	651 218,00
Soit par part pleine jouissance	0,81
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,53

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	7 668 064,00
Réintégration	157 386,00
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	7 825 450,00

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	7 668 064,00
Réintégration	157 386,00
Déduction	
Résultat fiscal	7 825 450,00

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 01/01/2019 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
170,58	170,58

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2019.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de 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 31/12/2018								
Fournisseurs		133 838,01						133 838,01*
Fournisseurs d'immobilisations							535 344,44	535 344,44**
TOTAL À PAYER		**133 838,01**					**535 344,44**	**669 182,45**
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**

* 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 DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie (modification de la limite relative à l'endettement et aux acquisitions payables à terme).

Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts et procéder à des acquisitions payables à terme (article XVI des statuts)

En effet, il vous est proposé d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital au lieu de 20 % actuellement en vigueur. Ce nouveau seuil permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans la réalisation de sa politique d'investissement.

En conséquence, l'alinéa 4 de l'article XVI des statuts serait rédigé comme suit :

« […]
La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum à tout moment à 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.
[…] »

Corrélativement à la modification des statuts, il vous sera proposé de modifier la politique de recours au financement bancaire figurant dans la note d'information comme suit :

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI. »

Il sera demandé à l'Autorité des Marchés Financiers, un nouveau visa sur la note d'information de la SCPI dans l'hypothèse où vous approuveriez la modification de la politique d'investissement.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion.



7

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018 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 2018, qui s'est élevée à 18 645 000,00 euros, dont 2 512 400,00 ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 16 132 600,00 euros correspondant à la souscription de 80 663 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 122 913 000,00 euros en début d'année, est ainsi porté à 135 012 450,00 euros au 31 décembre 2018, divisé en 900 083 parts sociales réparties entre 3 610 associés. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représente 180 016 600,00 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 2018, la SCPI a réalisé de nouvelles acquisitions pour un montant total immobilier acte en mains de 42 767 908,57 euros se ventilant comme suit :

- 13 723 178,57 euros acte en mains pour les acquisitions en direct ;
- 29 044 730,00 euros acte en mains pour une acquisition via une SCI, financée par une participation de notre SCPI à une augmentation de capital à hauteur de 23 685 508,60 euros et la mise en place d'emprunts par la SCI.

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 2018, s'élève à 121 092 m². Malgré un contexte économique toujours plus difficile, 31 dossiers portant sur environ 19 466 m² ont été signés et ont pris effet au cours de l'exercice 2018 pour 25 d'entre eux. Les 6 dossiers restants prendront effet au cours de l'année 2019.

Parallèlement notre SCPI, qui avait clôturé l'exercice précédent avec un total de 16 369 m² de locaux vacants, a terminé l'exercice 2018 avec un stock de vacants de 18 915 m² lié aux VEFA.

Enfin, nous vous précisons que les taux d'occupation financier et d'occupation physique annuels moyens s'élèvent respectivement à 86,2 % et à 84,3 % au 31 décembre 2018.

En ce qui concerne le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégie pour 2019, 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

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2018, à 165 381 540,91 euros, dont 144 060 000,00 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 21 321 540,91 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres de SCI.

La valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 209,00 euros contre 205,11 euros en 2017.

Le prix de souscription de la part est resté inchangé, fixé 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 8 mars 2019, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2018 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 sixième exercice social de la SCPI se solde par un bénéfice de 7 686 049,18 euros, soit 9,50 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2018 s'est élevée à 9,30 euros par part en jouissance, soit un taux de distribution de 4,65%.

En ce qui concerne le budget 2019 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 10,16 euros. La société de gestion espère pouvoir distribuer un dividende de 10,08 euros par part en jouissance.

Les membres du conseil de surveillance remercient la société de gestion des efforts consentis, qui ont conduit au redressement de notre SCPI.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du seuil d'endettement et d'acquisitions payables à terme de la SCPI à 25% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital à tout moment, ce qui permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans sa stratégie d'investissement.

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 2018 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
de LF Opportunité Immo,
Damien VANHOUTTE, Président.



8

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2018 - 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 2018 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 135 012 450,00 euros et un bénéfice net de 7 686 049,18 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice.

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 7 686 049,18 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 14 453,51 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 7 700 502,69 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 7 537 469,44 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 163 033,25 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018.

L'assemblée 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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 158 790 071,59 euros, soit 176,42 euros par part ;
- valeur de réalisation : 159 226 446,72 euros, soit 176,90 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 188 113 771,57 euros, soit 209,00 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 RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », 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 2019.

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 2018.

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 2019.

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 2018.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Nomination de l'expert immobilier.

L'assemblée générale, après avoir pris acte de la démission du Crédit Foncier Expertise et sur proposition de la société de gestion, accepte la candidature de la société BNP Paribas Real Estate Valuation, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire.

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant.

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S., commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

DIXIÈME 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.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification de la politique de recours au financement bancaire et de l'article XVI des statuts - Modification corrélative du paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à **25%** maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le quatrième alinéa de l' « article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion» comme suit :

ARTICLE XVI - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

Ancienne rédaction

« […]

La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum 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, pour financer ses investissements.

[…] »

Nouvelle rédaction

« […]

La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum à tout moment à **25 %** *de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.*

[…] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la Politique d'investissement de la note d'information, sera rédigé comme suit :

Ancienne rédaction

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, 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 limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI. »

Nouvelle rédaction

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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



10

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**141 468 047,45**	**144 060 000,00**	**137 847 102,31**	**136 575 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	123 211 482,61	125 480 000,00	98 700 550,31	98 995 000,00
Immobilisations en cours	18 256 564,84	18 580 000,00	39 146 552,00	37 580 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(141 025,00)**		**(649,88)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(141 025,00)		(649,88)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**23 618 143,33**	**21 321 540,91**		
Immobilisations financières contrôlées	23 618 143,33	21 321 540,91		
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**164 945 165,78**	**165 381 540,91**	**137 846 452,43**	**136 575 000,00**
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	**2 919 167,43**	**2 919 167,43**	**23 520 774,85**	**23 520 774,85**
Locataires et comptes rattachés	1 363 624,46	1 363 624,46	766 265,82	766 265,82
Provisions pour dépréciation des créances	(160 849,52)	(160 849,52)	(115 950,70)	(115 950,70)
Autres créances	1 716 392,49	1 716 392,49	22 870 459,73	22 870 459,73
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**6 318 807,03**	**6 318 807,03**	**34 884 140,55**	**34 884 140,55**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 318 807,03	6 318 807,03	34 884 140,55	34 884 140,55
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**9 243 035,22**	**9 243 035,22**	**58 409 976,16**	**58 409 976,16**
Provisions pour risques actif et passif				
Dettes	**(15 398 129,41)**	**(15 398 129,41)**	**(52 189 778,81)**	**(52 189 778,81)**
Dettes financières	(10 709 897,56)	(10 709 897,56)	(1 412 107,29)	(1 412 107,29)
Dettes d'exploitation	(849 172,10)	(849 172,10)	(845 876,53)	(845 876,53)
Dettes diverses	(3 839 059,75)	(3 839 059,75)	(49 931 794,99)	(49 931 794,99)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**(15 398 129,41)**	**(15 398 129,41)**	**(52 189 778,81)**	**(52 189 778,81)**
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)	**158 790 071,59**		**144 066 649,78**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**159 226 446,72**		**142 795 197,35**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018[1] (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
Capital	**122 913 000,00**		**12 099 450,00**	**135 012 450,00**
Capital souscrit	122 913 000,00		12 099 450,00	135 012 450,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**21 184 151,50**		**2 498 235,46**	**23 682 386,96**
Prime d'émission	40 971 000,00		4 033 150,00	45 004 150,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(19 786 848,50)		(1 534 914,54)	(21 321 763,04)
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)**		**(24 456,65)**	**(67 798,62)**
Réserves				
Report à nouveau	**527 172,40**	**(514 332,15)**	**1 613,26**	**14 453,51**
Résultat de l'exercice	**(514 332,15)**	**514 332,15**	**148 579,74**	**148 579,74**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	5 406 103,71	(5 406 103,71)	7 686 049,18	7 686 049,18
Acomptes sur distribution	(5 875 403,60)	5 875 403,60	(7 442 801,54)	(7 442 801,54)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(45 032,26)	45 032,26	(94 667,90)	(94 667,90)
TOTAL GÉNÉRAL	**144 066 649,78**		**14 723 421,81**	**158 790 071,59**

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

10

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	7 292 365,97	5 791 607,47
Charges facturées	1 885 698,18	1 675 977,94
Produits des participations contrôlées	745 738,75	
Produits annexes	7 887,35	10 136,00
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**9 931 690,25**	**7 477 721,41**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 885 698,18	1 675 977,94
Travaux de gros entretiens		10 827,12
Charges d'entretien du patrimoine locatif	195 839,91	76 895,02
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	140 375,12	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	707 734,63	1 424 844,92
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**2 929 647,84**	**3 188 545,00**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**7 002 042,41**	**4 289 176,41**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	81 367,28	1 032 184,74
Reprises de provisions d'exploitation		10 827,12
Transfert de charges d'exploitation	1 759 417,28	5 921 599,72
Reprises de provisions pour créances douteuses	61 369,92	2 059,30
TOTAL I : Produits d'exploitation	**1 902 154,48**	**6 966 670,88**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	948 047,97	731 484,52
Charges d'exploitation de la société	49 155,74	44 490,80
Diverses charges d'exploitation	1 894 895,73	5 020 912,83
Dotations aux amortissements d'exploitation	96 670,10	1 037 999,78
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	106 268,74	31 842,95
TOTAL II : Charges d'exploitation	**3 095 038,28**	**6 866 730,88**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(1 192 883,80)**	**99 940,00**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	17 984,73	
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	582 161,68	293 960,79
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**600 146,41**	**293 960,79**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	8 796,36	262,71
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		37 295,73
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**8 796,36**	**37 558,44**
Résultat financier C = (I - II)	**591 350,05**	**256 402,35**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	1 285 549,19	760 585,96
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**1 285 549,19**	**760 585,96**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	8,67	1,01
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	8,67	1,01
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**1 285 540,52**	**760 584,95**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**7 686 049,18**	**5 406 103,71**

11

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION



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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

CHANGEMENT DE MÉTHODE

La méthode de comptabilisation des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) a été modifiée.

Jusqu'à présent les comptes enregistraient pour les actifs acquis en VEFA, à l'actif du bilan la valeur d'acquisition de la VEFA et au passif la somme des engagements de paiement restant à décaisser. Cette dette était progressivement apurée en fonction des paiements d'appels de fonds. Dorénavant, la valeur à l'actif du bilan sera progressivement augmentée à réception des appels de fonds, sans comptabilisation d'engagements au passif.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VENALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CBRE en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2019. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (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 2018 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 2018 des immeubles locatifs : 171 199 939,49 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur. Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat.

11



Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

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

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

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PREPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES A D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3°du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier ;
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier et ;
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10% de leur actif.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretiens s'élève à 141 025,00 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 ;
- dettes promoteurs.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2018		Exercice 2017	
Terrains et constructions locatives	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**
Bureaux	363 000,00	363 000,00		
Locaux d'activité	117 903 932,61	120 040 000,00	95 368 000,31	95 315 000,00
Entrepôts	4 944 550,00	5 440 000,00	3 332 550,00	3 680 000,00
TOTAL	**123 211 482,61**	**125 843 000,00**	**98 700 550,31**	**98 995 000,00**
Immobilisations en cours				
Bureaux	8 987 254,90	8 657 000,00	10 186 000,00	9 670 000,00
Locaux d'activité	9 269 309,94	9 560 000,00	27 348 552,00	26 440 000,00
Entrepôts			1 612 000,00	1 470 000,00
TOTAL	**18 256 564,84**	**18 217 000,00**	**39 146 552,00**	**37 580 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**23 618 143,33**	**21 321 540,91**		
TOTAL GÉNÉRAL	**165 086 190,78**	**165 381 540,91**	**137 847 102,31**	**136 575 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS		
IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2017		**137 847 102,31**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017		**98 700 550,31**
Compléments prix sur VEFA livrées		**110 754,68**
COLLEGIEN - Technoparc de Lamirault - A et B	4 362,63	
MASSY - Urban Valley - Bât. A	106 392,05	
Livraison VEFA		**24 415 480,44**
HEYRIEUX - ZI du Buclay	1 612 000,00	
FLOIRAC - 5 avenue Jean Alfonséa	4 259 126,26	
NANTES - Boulevard de Sarrebrück	363 000,00	
CORMEILLES-EN-PARISIS - Parc My Valley	3 649 000,00	
MASSY - Urban Valley - Bât. B	4 303 597,00	
CROISSY-BEAUBOURG - Bât. A et B	4 227 000,00	
GENAS - Everland - Bât. A1 et A2	2 845 328,96	
MITRY-MORY - 4-16 Rue Gay Lussac	3 156 428,22	
Travaux de restructuration		
Acquisitions de travaux immobilisés		
Renouvellements de climatisations existantes		**24 456,65**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(24 456,65)**
Autres variations		
Agencements, Aménagements, Installations 2018		
Nouveaux agencements	54 258,81	
Agencements, Aménagements et Installations en cours		
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	54 258,81	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2018		**(15 302,82)**
Dotations de l'exercice	(15 302,82)	
Reprises de l'exercice		
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2018		**123 211 482,61**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017		**39 146 552,00**
Acquisitions de VEFA		**4 857 734,38**
MITRY-MORY - 4/16 Rue Gay Lussac - Bâtiment A	2 560 000,00	
MITRY-MORY - 4/16 rue Gay Lussac - Bâtiment C	1 188 350,00	
MITRY-MORY - 4/16 rue Gay Lussac - Bâtiment B	9 900,00	
FLOIRAC - 5 avenue Jean Alfonséa - Tranche 2	1 099 484,38	

11

VARIATION DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

VEFA livrées au cours de l'exercice		**(20 914 483,00)**
FLOIRAC - 5 avenue Jean Alfonséa - Tranche 1	(4 116 725,00)	
CROISSY-BEAUBOURG - Allée du 1er mai - Bâtiment A et B	(4 227 000,00)	
GENAS - Everland - Bât. A1 et A2	(2 877 370,00)	
CORMEILLES-EN-PARISIS - ZAC des bois Rocheforts - Parc My valley	(3 649 000,00)	
MASSY - Route de la Bonde - Urban Valley - Bâtiment B	(4 069 388,00)	
HEYRIEUX - ZI du Buclay	(1 612 000,00)	
NANTES - Boulevard De Sarrebrück - Parkings	(363 000,00)	
Régularisations suite changement méthodologie comptabilisation VEFA à l'avancement		**(4 833 238,54)**
COLLÉGIEN - Rue de Lamirault - Bâtiment E-F-G	(2 722 556,98)	
NANTES - Boulevard de Sarrebrück	(835 745,10)	
CONFLANS SAINT-HONORINE - Rue de l'Hautil - Urban valley	(1 274 936,46)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018		**18 256 564,84**
IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2018		**141 468 047,45**
TITRES FINANCIERS CONTROLES AU 31/12/2017		**0,00**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017		**0,00**
Acquisitions		**23 618 143,33**
SCI BUREAUX RÉGIONS 1	23 618 143,33	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018		**23 618 143,33**
TITRES FINANCIERS CONTROLES AU 31/12/2018		**23 618 143,33**
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION AU 31/12/2017		**5 060,76**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2017		**5 060,76**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2018		**5 060,76**
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION AU 31/12/2018		**5 060,76**

DETENTION DES TITRES DE PARTICIPATION ONGLET

SCI	Nombres de Titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SCI BUREAUX REGION 1	448 487	22 928 728,61	21 321 540,91	4 484 870,00	539 533,00	16 570 784,06	99,99%

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2017	Compte à compte 2018*	Dotation 2018	Montant des amortissements au 31/12/2018
Agencements, aménagements installations	5 ans	11 643,05		15 302,82	26 945,87

* 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 31/12/2017	Augmentation des charges à étaler 2018	Compte à compte 2018	Dotation 2018	Montant des charges à étaler au 31/12/2018
Frais d'acquisition des immobilisations		81 367,28		(81 367,28)	
TOTAL		**81 367,28**		**(81 367,28)**	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2017	Dotation 2018	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2018
Pour gros entretiens	649,88	140 375,12		141 025,00
Pour créances douteuses	115 950,70	106 268,74	61 369,92	160 849,52
TOTAL	**116 600,58**	**246 643,86**	**61 369,92**	**301 874,52**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCEDENT

Résultat 2017	5 406 103,71
Report à nouveau 2017	527 172,40
TOTAL DISTRIBUABLE	**5 933 276,11**
Distribution 2017	5 920 435,86
Reconstitution du report à nouveau*	1 613,26
Report à nouveau après affectation du résultat	**14 453,51**

* 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	83 459,22
Locataires et comptes rattachés	11 998,71
Autres dettes d'exploitation	274 893,49
Intérêts courus à payer	8 743,36
TOTAL	**379 094,78**

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	473 009,83
Autres créances d'exploitation	201 639,09
Intérêts courus à recevoir	222 174,11
TOTAL	**896 823,03**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	419 252,34
Locataires : factures à établir	473 009,83
Locataires : créances douteuses	471 362,29
TOTAL	**1 363 624,46**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	12 500,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	8,67
TOTAL	**8,67**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Abandon de gérance LF REM	669 781,33
Participation LF REM pour retards investissements	510 000,00
Intérêts de retards sur livraison de l'immeuble Cormeilles en Parisis	74 500,00
Indemnité procédure URBANIA concernant immeuble Serris	31 228,57
Rompus	39,29
TOTAL	**1 285 549,19**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	336 500,00
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	
Nantissements de parts sociales	21 321 588,45
Hypothèques	
Dettes promoteurs hors bilan	
5 avenue Jean Alfonséa - Tranche 2 - FLOIRAC	3 958 143,00
4/16 rue Gay Lussac - Bâtiment A - MITRY MORY	767 505,00
4/16 rue Gay Lussac - Bâtiment C - MITRY MORY	2 139 030,00
Boulevard de Sarrebrück - Le Cabestan - NANTES	1 525 416,00
Urban Valley - Rue de l'Hautil - CONFLANS SAINTE HONORINE	1 529 924,00
Rue de Lamirault - Bâtiment D - COLLEGIEN	3 267 088,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

12

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (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
Tranche 1 5 avenue Jean Alfonséa 33270 FLOIRAC	12/12/2016	100,00 %	3 553,00	4 259 126,26		4 259 126,26	
Le Lazaro 191 rue de Menin 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	09/09/2016	100,00 %	5 113,10	6 728 786,00		6 728 786,00	6 728 786,00
Parc Des Bosquets 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 » - Tranche 1 69200 VENISSIEUX	24/02/2017	100,00 %	2 564,20	2 825 950,00		2 825 950,00	2 825 950,00
Parc Everrest - Tranche 1 Everland - Bât. A1 et A2 69740 GENAS	04/12/2017	100,00 %	2 473,40	2 845 328,96		2 845 328,96	
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 re Lamirault - Bât. A et B 77090 COLLEGIEN	08/07/2016	100,00 %	3 605,90	4 983 785,63		4 983 785,63	4 979 423,00
Technoparc re Lamirault - Bât. C 77090 COLLEGIEN	06/02/2015	100,00 %	905,00	1 309 540,00		1 309 540,00	1 309 540,00
Bâtiments A et B 77183 CROISSY-BEAUBOURG	28/11/2017	100,00 %	3 457,20	4 227 000,00		4 227 000,00	
Acti Mitry Mory - Bât. B 4/16 rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	12/04/2018	100,00 %	2 800,00	3 156 428,22		3 156 428,22	
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. B 91300 MASSY	20/11/2017	100,00 %	2 804,00	4 303 597,00		4 303 597,00	
Urban Valley - Bât. A 91300 MASSY	17/10/2016	100,00 %	2 895,00	4 095 572,05		4 095 572,05	3 989 180,00
Bobigny 103 rue Henri Gautier 93000 BOBIGNY	05/10/2017	100,00 %	5 178,80	9 670 000,00		9 670 000,00	9 670 000,00
Parc de L'Espace 47 Bis rue du Commandant Rolland 93350 LE-BOURGET	11/01/2013	100,00 %	9 109,65	8 622 960,00	8 631,34	8 631 591,34	8 635 419,34
Le Méga 2 112 Quai de Bezon 95100 ARGENTEUIL	08/06/2015	100,00 %	2 612,70	2 967 634,00	36 043,20	3 003 677,20	3 012 688,00
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
Parc My Valley 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	04/08/2017	100,00 %	3 152,50	3 649 000,00		3 649 000,00	
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
Parc des Scientifiques Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	25/10/2013	100,00 %	10 186,00	9 315 000,00	28 479,70	9 343 479,70	9 345 943,72
TOTAL ACTIVITÉS			**105 250,83**	**117 830 778,37**	**73 154,24**	**117 903 932,61**	**95 368 000,31**

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX							
Le Cabestan Boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	03/07/2017	100,00 %		363 000,00		363 000,00	
TOTAL BUREAUX				**363 000,00**		**363 000,00**	
ENTREPÔTS							
ZI du Buclay 38540 HEYRIEUX	06/02/2015	100,00 %	2 018,50	4 944 550,00		4 944 550,00	3 332 550,00
TOTAL ENTREPÔTS			**2 018,50**	**4 944 550,00**		**4 944 550,00**	**3 332 550,00**
IMMOBILISATIONS EN COURS - ACTIVITÉS							
Tranche 1 5 avenue Jean Alfonséa 33270 FLOIRAC	12/12/2016	100,00 %					4 116 725,00
Bâtiments A et B 77183 BEAUBOURG	28/11/2017	100,00 %					4 227 000,00
Urban Valley - Bât. B 91300 MASSY	20/11/2017	100,00 %					4 069 388,00
Parc Urban Valley 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	04/08/2017	100,00 %					3 649 000,00
Parc Everrest - Tranche 1 Everland - Bât. A1 et A2 69740 GENAS	04/12/2017	100,00 %					2 877 370,00
Tranche 2 5 avenue Jean Alfonséa 33270 FLOIRAC	23/08/2018	100,00 %	3 322,00	1 099 484,38		1 099 484,38	
Technoparc de Lamirault - T2 D (Bât. D), 10 (Bât. E), 12 (Bât. F), 14 (Bât. G) 8 rue de Lamirault 77090 COLLEGIEN	22/12/2017	100,00 %	2 112,00	143 310,02		143 310,02	2 865 867,00
Acti Mitry Mory - Bât. C 4/16 Rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	09/10/2018	100,00 %	2 971,80	1 188 350,00		1 188 350,00	
Acti Mitry-Mory - Bât. A 4/16 Rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	12/04/2018	100,00 %	2 915,00	2 560 000,00		2 560 000,00	
Acti Mitry Mory - Bât. B 4/16 Rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	12/04/2018	100,00 %		9 900,00		9 900,00	
Urban 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	27/12/2017	100,00 %	4 038,00	4 268 265,54		4 268 265,54	5 543 202,00
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - ACTIVITÉS			**15 358,80**	**9 269 309,94**		**9 269 309,94**	**27 348 552,00**
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX							
Le Cabestan Boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	03/07/2017	100,00 %	4 257,38	8 987 254,90		8 987 254,90	10 186 000,00
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX			**4 257,38**	**8 987 254,90**		**8 987 254,90**	**10 186 000,00**
IMMOBILISATIONS EN COURS - ENTREPOTS							
ZI du Buclay 38540 HEYRIEUX	06/02/2015	100,00 %					1 612 000,00
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - ENTREPÔTS							**1 612 000,00**
TOTAL GÉNÉRAL			**126 885,51**	**141 394 893,21**	**73 154,24**	**141 468 047,45**	**137 847 102,31**

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.

12

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX							
Avenue de la Gardette 33310 LORMONT	09/02/2017	100,00 %	2 442,00	4 120 596,16		4 120 596,16	
Business Plaza 159 rue Thor 34000 MONTPELLIER	09/02/2017	100,00 %	3 697,50	6 129 627,59		6 129 627,59	
Oxygène - Bât. A 13 rue Chappe 35510 CESSON-SEVIGNE	09/02/2017	100,00 %	2 728,26	5 174 745,95		5 174 745,95	
Le Newton 50 boulevard Einstein 44000 NANTES	09/02/2017	100,00 %	2 052,50	3 979 031,36		3 979 031,36	
Green Park 5 Chemin de la Chatterie 44800 SAINT-HERBLAIN	09/02/2017	100,00 %	1 898,00	3 524 727,55		3 524 727,55	
TOTAL SCI BUREAUX REGIONS 1			**12 818,26**	**22 928 728,61**		**22 928 728,61**	

* La méthode retenue pour la comptabilisation des SCI en VEFA est celle de l'avancement au fur et à mesure du paiement des appels de fonds.

13

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2018.

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier LF Opportunité Immo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier 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 2018 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 la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation des ventes en état futur d'achèvement (VEFA).

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 leur valeur vénale. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du Code de commerce, pris en application de l'article

L.441-6-1 dudit Code, n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de



continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

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

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

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

Paris-La Défense, le 20 mai 2019.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud.

13

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.



Aux associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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 :

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

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

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

13



Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2018 :

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.	3 200,00
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.	51 584,76
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• Pour études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	

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 2018 s'élève à 948 047,97 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 669 781,33 euros HT. La société de gestion a consenti également un produit exceptionnel pour un montant de 510 000 € au profit de la SCPI au titre d'indemnités liées au décalage des revenus provenant des nouveaux investissements par rapport à la collecte effectuée.

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 1 678 050,00 € HT au titre de l'exercice 2018.

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 2018.

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 2018.

Paris-La-Défense, le 20 mai 2019.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud.

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 2019 - G00091