SCPI

LF OPPORTUNITÉ IMMO

RAPPORT ANNUEL 2019



LA FRANÇAISE



LF OPPORTUNITÉ IMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 22 JUIN 2020

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2019	6
4	Gouvernance et contrôle interne	16
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	18
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	22
7	Rapport du conseil de surveillance	24
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	26
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	28
10	Comptes annuels	30
11	Annexe	33
12	Tableau de composition du patrimoine	38
13	Rapports du commissaire aux comptes	41

CONJONCTURE

Préambule :

Cette note de conjoncture a été rédigée avant la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle ne concerne donc que l'année 2019. Nous avons réalisé et publié un document annexé à ce rapport annuel qui met en avant notre analyse des différents marchés et les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL DE L'ANNEE 2019

La robustesse de la demande intérieure soutient la croissance française, malgré un contexte mondial marqué par les incertitudes.

L'économie française s'est montrée relativement résiliente en 2019 avec une croissance révisée à 1,3 % après 1,7 % en 2018. La consommation des ménages a accéléré en 2019, malgré un ralentissement en fin d'année dû aux mouvements sociaux de décembre. Soutenue par les baisses d'impôts et la hausse de l'emploi, la consommation des ménages a progressé de 1,2 % en 2019 après 0,9 % en 2018. L'investissement des entreprises a ralenti au 4e trimestre mais a été très dynamique en 2019. Il profite des conditions de financement favorables et des réformes récentes qui ont entraîné une baisse structurelle des coûts du travail et une amélioration des profits. En 2019, l'emploi salarié aura enregistré une assez forte progression avec plus de 260 000 créations de poste, non loin du point haut de 330 000 atteint en 2017.

En 2019, l'inflation a ralenti à 1,1 % en moyenne en France, sous l'effet du recul des prix de l'énergie et des services.

L'année 2019 aura été marquée par l'entrée du rendement d'obligations à 10 ans de certains Etats phares en territoire négatif : l'Allemagne et la France, mais aussi les Pays-Bas. Ces niveaux de taux s'expliquent par une orientation plus accommodante de la BCE qui a repris son Quantitative Easing (QE)[1] en novembre 2019 après l'avoir interrompu fin 2018. Les facteurs impactant à la baisse les taux financiers sont davantage présents aujourd'hui qu'il y a un an, à savoir une croissance et une inflation plus basse, des risques plus nombreux sur l'économie et aussi des liquidités plus abondantes.

1 Quantitative Easing (QE) : désigne un instrument particulier de politique monétaire dont disposent les Banques centrales pour influencer le coût du crédit et agir ainsi sur l'inflation et la croissance et par lequel elles achètent massivement des actifs aux banques. Les banques commerciales sont ainsi incitées à prêter aux entreprises et aux particuliers.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux du marché locatif et les taux obligataires toujours faibles ont porté les volumes d'investissement à un niveau record.

L'investissement en immobilier continue d'être très dynamique, en France en particulier. Pour la première fois en 2019, Paris a détrôné la capitale britannique au classement des villes mondiales les plus attractives pour les capitaux immobiliers internationaux, comme en témoignent l'arrivée remarquée des Sud-coréens mais aussi la présence ininterrompue des Nord-Américains. Du côté des investisseurs domestiques, les SCPI et des OPCI ont concentré 24 % de l'ensemble des volumes investis en France en 2019, après 19 % en 2018, grâce à des niveaux de collecte record.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec plus de 38 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2019. Si toutes les typologies d'actifs sont concernées par cette dynamique, les bureaux affichent une performance significative avec près de 25 milliards d'euros investis. Le segment industriel affiche de son côté, la plus forte progression cette année (+44 % sur un an), avec près de 5 milliards d'euros investis. Les actifs commerce ne franchissent pas de record mais bouclent une année en progression de 14 % sur un an. Dans un environnement de rendement globalement bas, la recherche de réserves supplémentaires de performance future incite les investisseurs à diversifier leurs stratégies immobilières. Les actifs alternatifs offrent un relais de croissance de plus en plus regardé. Par ailleurs, certains de ces actifs, comme le résidentiel géré, offrent une plus grande résilience au risque de récession et sont moins corrélés à l'évolution du PIB.

L'investissement en Île-de-France a atteint au quatrième trimestre un volume de 10,3 milliards, portant le total sur l'année à 26,9 milliards d'euros, le plus haut historique jamais observé. La dynamique du Grand Paris transparaît de plus en plus dans l'allocation géographique des investissements. Au Nord, les villes de Saint-Denis et Saint-Ouen sont très prisées tant du fait des Jeux olympiques, que du prolongement de la ligne 14 au Nord dont la livraison est prévue pour le 2e semestre 2020. Au Sud, des communes, qui seront desservies par la ligne 15 Sud du Grand Paris Express en 2025, comme Montrouge, Villejuif ou Bagneux intéressent de plus en plus.

Les régions, elles aussi, gagnent en liquidité, à l'image de la région lyonnaise et de ses 2,1 milliards d'euros investis en 2019.

Les taux de rendement prime ont connu de nouvelles compressions et atteignent 3,0 % en bureaux et 4,0 % en logistique, soit des baisses respectives de 10 et 30 points de base sur un an. Avec des OAT positionnées à 0,12 % fin décembre 2019, ces classes d'actifs continuent à offrir des primes de risque confortables, de 268 pbs et 388 pbs respectivement.

MARCHÉ DES BUREAUX – ÎLE-DE-FRANCE

Sous la pression d'une offre insuffisante dans les localisations centrales, les loyers prime poursuivent leur progression, malgré un ralentissement de la demande sur fond d'incertitudes économiques et géopolitiques.

Avec 640 000 m² de bureaux commercialisés au 4e trimestre, la demande placée atteint 2,3 millions de m² en 2019, soit une baisse de 10 % en un an après une année exceptionnelle. Le volume de la demande reste supérieur à la moyenne décennale. Le quatrième trimestre a été marqué par le retour des prises à bail de grandes surfaces de la part d'entreprises autres que les opérateurs de coworking.

Plusieurs mouvements de grande envergure ont permis au Croissant Ouest et à la Première Couronne de terminer l'année bien orientée. A Paris, l'appétit des entreprises ne faiblit pas alors même que l'offre immédiate stagne autour de 2 % de vacance. C'est la Deuxième Couronne qui explique l'essentiel du ralentissement du marché en affichant une baisse très sensible de son activité.

Le recul continu de l'offre au cours de l'année explique dans certaines localisations le ralentissement des transactions. Fin 2019, l'offre immédiate atteint un niveau historiquement bas avec 2,7 millions de m² disponibles, soit une baisse de 8 % en un an. Cela correspond à un taux de vacance régional de 4,7 %, un taux inférieur au seuil de fluidité du marché. À l'échelle de la région, l'offre neuve ou restructurée représente seulement 20 % des surfaces vacantes totales, soit à peine 500 000 m². Après un fort rebond l'année dernière, l'offre en construction s'est stabilisée. Les futures livraisons se concentrent en première périphérie et La Défense, alors que Paris intramuros devrait rester très largement sous-offreur.

Dans les localisations centrales, la combinaison d'un taux de vacance bas, d'un bon niveau de précomercialisation et du renouvellement de la demande exprimée ont permis de maintenir une progression des valeurs locatives. De nouveaux records ont été battus à Paris QCA[1], qui termine l'année avec plusieurs prises à bail supérieures à 870€/m²/an et des projections à 900€/m²/an au 1er trimestre 2020. Ce mouvement haussier touche l'ensemble des marchés de Paris et de la Première périphérie à l'exception notable de La Défense.

[1] Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

MARCHÉ DES BUREAUX – RÉGIONS

Un marché structurellement porteur qui atteint une dimension propre à attirer de nombreux investisseurs étrangers et à faciliter les futurs développements tertiaires.

L'urbanisation galopante et le phénomène de métropolisation qui l'accompagne, se heurtent en France à la question des limites. La qualité de vie en Île-de-France est de plus en plus perçue par ses habitant comme faible, en raison de problématique de congestion et surtout de coûts, aussi bien sanitaires que financiers. Les logiques de rééquilibrage du territoire français s'amplifient. Les classes jeunes et créatives plébiscitent le modèle de la ville intense mais désirable, synonyme de qualité de vie, modèle promu par nos grandes métropoles. Ces dernières sont en retour de plus en plus recherchées par les entreprises, afin d'y développer les emplois tertiaires à valeur ajoutée de demain. Les fondamentaux des marchés régions restent donc solides comme en témoignent les niveaux records atteint par les marchés utilisateurs sur les marchés régionaux. En 2019, la demande placée à Lyon franchit largement le seuil des 400 000 m², Lille tutoie celui des 300 000 m² et Bordeaux celui des 200 000 m².

Les bons résultats des commercialisations observées ces dernières années ont asséché, en régions, le stock de surfaces neuves. Le stock de seconde main peine davantage à s'écouler. Les grandes métropoles affichent globalement une offre limitée, avec des taux de vacance inférieurs à 4 % à Lille et Bordeaux fin 2019. Les mises en chantier, en légère progression, devraient permettre de soutenir la demande placée mais aussi le mouvement de modernisation du parc de bureaux permettant de répondre aux besoins des utilisateurs. Le niveau très élevé des précomercialisations réduit l'impact de ces livraisons sur le niveau des disponibilités neuves et devrait maintenir les taux de vacance à des niveaux bas. Le nouveau dimensionnement des marchés bureaux en régions allié à la maîtrise de la production neuve devrait offrir aux investisseurs des perspectives rassurantes quant aux futures performances de ces marchés.

Les valeurs locatives prime ont continué leur progression dans l'ensemble des grandes métropoles régionales en 2019 du fait de la rareté de produits neufs, en particulier dans les secteurs centraux les plus prisés. Cette tendance devrait se poursuivre en 2020. Dans la seconde main, les valeurs pourraient subir une correction, conséquence de l'offre qui peine à s'écouler.

L'investissement en régions a dépassé les 10 milliards d'euros pour la première fois en 2019. Dans un contexte de taux de rendement au plancher en Ile-de-France, les régions offrent un rendement additionnel, même si en régions également, les rendements se tendent toujours plus. Au total ce sont plus de 2 milliards d'euros qui pont été investis à Lyon, 550 millions à Lille et 350 millions à Toulouse.



MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2018	2019	Évolution sur un an
Demande placée	2,6 millions de m²	2,3 millions de m²	-10%
Taux de vacance	**5,10%**	**4,70%**	**-**
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**712€/m²/an**	**734€/m²/an**	**+3%**

[1] Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2018	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	30,5 Mds € HD	38,3 Mds € HD	+25%
Bureau	21,5 Mds € HD	23,4 Mds € HD	+9%
Commerce	4,4 Mds € HD	5,1 Mds€ HD	+14%

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2018	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	3,10%	>3,00%	=
Bureau Régions	4,00%	3,70%	-30 pbs
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	-10 pbs
Retail parks	4,50%	5,00%	+50 pbs

Source : INSEE, FPI, CBRE, La Francaise REIM.

LOGISTIQUE

Un marché vigoureux en quête de formats immobiliers efficient pour pénétrer le cœur des villes.

La demande placée en 2019 laisse apparaître à l'échelle nationale un bon cru et un marché locatif résilient. Malgré un volume en retrait par rapport à 2018, la demande placée atteint pour la quatrième année consécutive un niveau supérieur à 3,5 millions de m². Les besoins exprimés demeurent vifs, largement soutenus par la demande en e-commerce et l'appétit des utilisateurs pour les surfaces XXL.

Face à une tension du marché toujours plus forte sur la dorsale, les utilisateurs n'hésitent plus à s'implanter sur de nouvelles localisations et notamment sur l'arc Atlantique. L'Île-de-France fait face à une baisse de 17 % du volume de transactions par rapport à 2018. En régions, la bonne tenue des marchés a été portée par des opérations de grande taille et un dynamisme des enseignes de la grande distribution et du commerce spécialisé. La différence avec 2018 se fait principalement sur le nombre de transactions, en raison d'un temps de transformation structurel notamment des nouvelles négociations de grande taille en cours qui devraient nourrir les volumes de 2020.

Le manque d'offres immédiates dans une grande partie du parc existant, parallèlement au développement limité, imputable à la contrainte de disponibilités foncières, a freiné le placement d'une demande pourtant vigoureuse. 2020 laisse entrevoir une détente sur certains secteurs, qui offriront plus de solutions aux utilisateurs. Les loyers prime ont progressé dans l'ensemble des grandes métropoles en 2019 et dépassent les 50€/m²/an en Rhône-Alpes et dans le Grand Est. En Île-de-France ils s'échelonnent entre 49€/m²/an et 67€/m².



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° 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 31/12/2019
148 870 050 euros

VISA AMF
SCPI n°17-36 en date 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
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Xavier LEPINE, Président
Pascale AUCLAIR
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 de mandat :
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 la présente assemblée générale.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92130 Issy-les-Moulineaux

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2023.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

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

Fin des mandats :
à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2024.

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2019
5,04 %

Prix de souscription
200 €

Collecte brute 2019
20,8 M€

Investissements AEM* *
17,4 M€

Cessions (HD Net vendeur)
-

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

** AEM : Acte en main
(tous frais d'acquisition inclus).

LF Opportunité Immo est une SCPI qui contribue au développement du tissu économique français. Sa politique d'investissement centrée sur les parcs d'activités de « nouvelle génération » situés dans des zones dynamiques et attractives lui permet d'afficher en 2019 une performance en nette hausse et un des meilleurs taux de distribution du marché des SCPI.

La collecte nette de LF Opportunité Immo, en 2019, a atteint 18,5 millions d'euros et a été investie dans 4 opérations pour un montant de 17,4 millions d'euros.

L'année 2019 a été également marquée par la livraison et le remplissage progressif de 6 actifs acquis en VEFA et une sensible amélioration de la situation locative avec 38 600 m² loués dont d'importantes prises à bail pour :

- près de 4 300 m², soit l'intégralité du Cabestan à Nantes (44) ;
- près de 4 000 m² à Corbas (69) ;
- plus de 3 100 m² dans My Valley à Cormeilles-en-Parisis (95) ;
- 3 800 m² dans la ZAC des Ramassiers à Colomiers (31).

Cette amélioration entraine une diminution du stock de locaux vacants de plus de 10 500 m². Le taux d'occupation physique, au 31 décembre 2019, s'affiche ainsi à son plus haut niveau à 94 % (vs 84,4 % au 31/12/2018). Du fait de certaines franchises accordées aux nouveaux locataires, le taux d'occupation financier moyen de l'année fléchit légèrement à 85,5 % (vs 86,2 % sur l'année 2018) mais la tendance est à la hausse sur le dernier trimestre, au-dessus de 90 %.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 4,03 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 3,31 % par rapport à 2018 qui ressort à 182,75 euros.

Ces bons résultats ont permis de maintenir le montant de l'acompte trimestriel à 2,52 euros par part toute l'année et d'afficher un taux de distribution sur l'année de 5,04 %.

Les comptes prévisionnels de l'année 2020, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire, montraient la capacité à fixer l'acompte trimestriel à 2,58 euros par part en hausse de 2,4 %. Cet acompte aura été effectivement versé pour le 1er trimestre 2020, les suivants dépendront notamment du recouvrement des loyers des locataires formant le portefeuille de la SCPI.

En 2020, LF Opportunité Immo poursuivra ses efforts d'amélioration du taux d'occupation de son patrimoine constaté en 2019 avec un ralentissement du volume de livraisons des opérations en VEFA* et l'investissement dans des actifs achevés et loués. À fin 2020, l'objectif est d'atteindre près de 95 % d'actifs livrés dans la composition du patrimoine.

* VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement.

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles en exploitation détenus au 31/12/2019 :	
- en direct	29
- via SCI	5
Surface en exploitation	137 867 m²
Taux d'occupation financier annuel	85,5 %

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital effectif	148 870 050,00 €
Nombre de parts	992 467
Capitalisation	198 493 400,00 €
Nombre d'associés	3 771
Valeur de réalisation	182,75 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	182,00 €
Distribution de l'exercice 2019 *	10,08 €

Taux de distribtion sur valeur de marché 2019 (DVM) **	5,04 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2019 ***	0,00 %

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,43 %
10 ans	ND
15 ans	ND

* Correspond à la distribution perçue 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.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2019	2018
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	16 566 453,34	13 719 540,33
dont loyers	10 090 935,96	7 292 365,97
Total des charges	7 503 306,17	6 033 491,15
Résultat	9 063 147,17	7 686 049,18
Distribution	9 164 889,72	7 537 469,44
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	148 870 050,00	135 012 450,00
Total des capitaux propres	175 248 421,96	158 790 071,59
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	182 142 455,16	165 086 190,78

	Global 2019	Par part 2019
Autres informations		
Bénéfice	9 063 147,17	9,97*
Distribution	9 164 889,72	10,08*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	194 014 939,93	195,49
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	188 168 232,44	189,60
Valeur comptable	175 248 421,96	176,58
Valeur de réalisation	181 369 682,00	182,75
Valeur de reconstitution	214 257 412,31	215,88

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	182 142 455,16
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(6 894 033,20)
Valeur comptable	**175 248 421,96**
Valeur comptable ramenée à une part	**176,58**

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	188 168 232,44
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(6 798 550,44)
Valeur de réalisation	**181 369 682,00**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**182,75**

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	181 369 682,00
Frais d'acquisition des immeubles	13 604 563,21
Commission de souscription	19 283 167,10
Valeur de reconstitution *	**214 257 412,31**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**215,88**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2019 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	92 385	9,31 %
Parts retirées avec contrepartie	11 837	1,19 %
Parts cédées de gré à gré	1 750	0,18 %
Parts transférées par succession et/ou donation	4 515	0,45 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2019	-	-

Avec une capitalisation de près de 200 millions d'euros, LF Opportunité Immo connait son rythme de croissance avec une collecte de capitaux annuels autour de la vingtaine de millions d'euros. Ceux-ci assurent la parfaite fluidité du marché des parts avec le retrait stabilisé du nombre de parts représentant 2,4 millions d'euros en 2019. Ces ressources nouvelles permettent, par ailleurs, de saisir les bonnes opportunités immobilières ayant les caractéristiques spécifiques destinées plus particulièrement aux PME.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, LF Opportunité Immo a réalisé 5 investissements immobiliers pour un montant de 17,4 millions d'euros HT AEM*. Ces acquisitions ont été réalisées en direct.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

77090 COLLÉGIEN
Technoparc de Lamirault (tranche 2 - Bâtiment E)
10, rue de Lamirault

Cette acquisition en VEFA en blanc porte sur le 2e bâtiment de la 2e tranche du parc d'activités de Lamirault à Collégien. Situé à 25 km à l'est de Paris, dans la principale zone d'activité de Collégien, ce parc est facilement accessible par l'A4. Le bâtiment E développe une surface utile de 2 633 m² d'activités dont la livraison a été réalisée en janvier 2020. Cet actif a été acquis pour 3,5 M€ AEM*.

Surface : 2 633 m²
Investissement de la SCPI : 3 475 867 €
QP SCPI : 100 %**
Signature : 22/02/2019

ACTIVITÉ



33270 FLOIRAC
5, avenue Jean Alfonséa (tranche 3)

Au sein de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), situé 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 3e tranche est livrable au 1er trimestre 2021 et développera une surface de 2 503 m² divisible en 10 cellules (5 cellules d'activité et 5 cellules de bureau) selon un ratio moyen de 91 % d'activités et 9 % de bureaux. Ce bâtiment a été précommercialisé en totalité. Cet actif a été acquis pour 2,5 M€ AEM*.

Surface : 2 503 m²
Investissement de la SCPI : 2 463 500 €
QP SCPI : 100 %**
Signature : 14/11/2019

ACTIVITÉ



44470 CARQUEFOU
Parc du Tertre (tranche 1 – Bâtiment C et tranche 2 – Bâtiment B)
Rue du Tertre

Cette acquisition en VEFA en blanc consiste en 9 433 m² d'activités répartis en 3 bâtiments et 18 lots, situés au nord-est de Nantes au sein de la zone d'activité NANT'EST ENTREPRISES dans la commune de Carquefou. Le premier bâtiment d'une surface de 2 596 m² est livrable au 2e trimestre 2020, le second bâtiment propose une surface de 4 168 m² et est livrable au 4e trimestre 2020. Ces actifs ont été acquis pour 6,5 M€ AEM*.

Surface : 2 596 m² (tranche 1) + 4 168 m² (tranche 2)
Investissement de la SCPI : 6 525 563 € pour les deux tranches
QP SCPI : 100 %**
Signatures : 22/02/2019 (tranche 1) + 12/12/2019 (tranche 2)

ACTIVITÉ



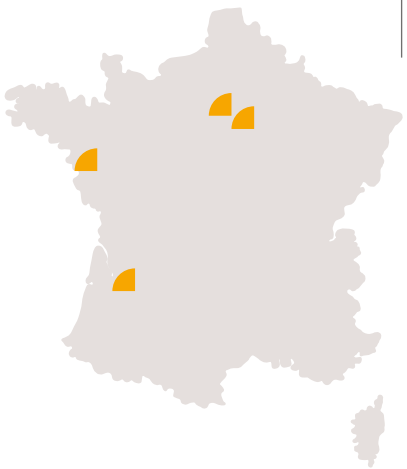
78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE
Urban Valley (tranche 2)
5, rue de l'Hautil

Cette acquisition porte sur la 2e tranche du parc d'activités Urban Valley, situé à 30 km à l'ouest de Paris à proximité de la Francilienne. Elle est composée d'un bâtiment développant une surface utile de 3 535 m² livrable au 4e trimestre 2020. Cet actif a été acquis pour 4,9 M€ AEM*.

Surface : 3 535 m²
Investissement de la SCPI : 4 885 520 €
QP SCPI : 100 %**
Signature : 18/12/2019

ACTIVITÉ



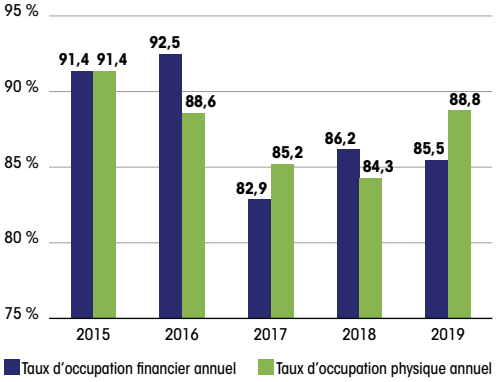


* AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).
** Quote-part détenue par la SCPI.

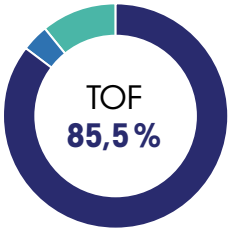
ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION

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 2019



LOCAUX OCCUPÉS

85,5 % Taux d'Occupation Financier

3,9 % Sous franchise de loyer

LOCAUX VACANTS

0,0 % Sous promesse de vente

0,0 % En cours de restructuration

10,6 % 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

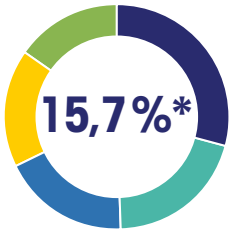
143
locataires

100 %*

Top 20
des locataires

41 %*

5
principaux locataires



4,6% TORDJMAN

3,2 % TRANSPORTS JAMMET

2,9 % GDF SUEZ

2,7 % DIRECCTE

2,4 % INFRA-SPE

* des loyers

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

6,4 ans

Loyers 2019 déjà sécurisés pour 2020

80 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
MY VALLEY - Cormeilles-en-Parisis (95)	9,9
URBAN VALLEY - Conflans-Sainte-Honorine (78)	9,6
FLOIRAC - Tranche 2 (33)	9,1
ACTI MITRY-MORY - Bât. A - Mitry-Mory (77)	9,1
PARC EVERREST - Tranche 1 - Genas (69)	8,7



Urban Valley - Conflans-Sainte-Honorine (78)



Floirac - Tranche 2 (33)

PATRIMOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

Mouvements locatifs de l'exercice

En 2019, 43 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 37 054 m² (19 466 m² en 2018) et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2019 pour 38 d'entre eux, rétroactivement à 2019 pour 1 dossier et au-delà de 2019 pour les 4 dossiers restants.

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	Le Cabestan Boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	ACT	4 257	4 257	4 257 *100 %*	01/2019 02/2019 07/2019 10/2019	SQLI : bail commercial 6/9 ans sur 941 m² LA DIRECCTE : bail commercial 6/9 ans sur 2 053 m² SYNODIANCE : bail commercial 3/6/9 ans sur 469 m² SEM RÉGIONALE DES PAYS DE LA LOIRE : bail commercial 3/6/9 ans sur 794 m²
Location Extension	21, rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	ACT	7 222	3 951	3 951 *100 %*	01/2019 03/2019 04/2019 06/2019	CARRIER TRANSICOLD : extension 3/6/9 ans sur 651 m² WEBSTORM KUMULUS VAPE : bail commercial 3/6/9 ans sur 1 301 m² SD SERVICES : bail commercial 3/6/9 ans sur 705 m² WEBSTORM KUMULUS VAPE : extension 3/6/9 ans sur 1 294 m²
Location	My Valley 6, allée du 7e Art 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	3 153	3 153	3 153 *100 %*	11/2019	CHRONOPOST : bail commercial 6/9 ans
Location	ZAC des Ramassiers 3, allée Aristide Maillol 31770 COLOMIERS	ACT	10 173	3 793	3 793 *100 %*	02/2019 08/2019 09/2019	BOVIS MIDI PYRENEES : bail commercial 3/6/9 ans sur 2 187 m² MASTER FILMS : bail commercial 4/6/9 ans sur 1 091 m² MASER ENGINEERING : extension pour 13 mois sur 514 m²
Location	Floirac Tranche 2 5, avenue Jean Alfonséa 33270 FLOIRAC	ACT	3 356	2 597	2 597 *100 %*	10/2019	IDEX ENERGIES : bail commercial 3/6/9 ans sur 883 m² EASYFLEX : bail commercial 3/6/9 ans sur 340 m² REXEL France : bail commercial 6/9/10 ans sur 1 118 m² ASSOCIATION OREAG : bail commercial 3/6/9 ans sur 256 m²
Location	Urban Valley - Bât. A 6, route de la Bonde 91300 MASSY	ACT	2 895	2 068	2 068 *100 %*	01/2019	DSCD : bail commercial 3/6/9 ans
Location	Urban Valley - Tranche 1 Rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-STE-HONORINE	ACT	4 100	2 062	2 062 *100 %*	10/2019 12/2019	AUTOMOTIVE DATA ACCESS : bail commercial 6/9 ans sur 407 m² GAZ SERVICE RAPIDE : bail commercial 6/9 ans sur 407 m² BTL France : bail commercial 6/9 ans sur 1 248 m²
Location	Technoparc de Lamirault T2 D 8, rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	2 077	2 077	2 077 *100 %*	01/2019 03/2019 04/2019	GENECO : bail commercial 3/6/9 ans sur 589 m² CITELUM : bail commercial 3/6/9 sur 303 m² UPGC : bail commercial 3/6/9 ans sur 295 m² FROILABO : bail commercial 6/9/10 ans sur 439 m² AMED 2000 : bail commercial 3/6/9 ans sur 451 m²
Location Extension	Business Plaza - Bât. 3 & 4 159, rue Thor 34000 MONTPELLIER	ACT	3 698	1 118	1 118 *100 %*	01/2019 11/2019 12/2019	TEADS : extension de 369 m² au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans portant désormais sur 1 405 m² DOWEL STRATEGIE : bail commercial 3/6/9 ans sur 180 m² AVITI : bail commercial 3/6/9 ans sur 128 m² HOLDING CAPITAL FINANCE : bail commercial 3/6/9 ans sur 241 m² EVALANDGO : avenant d'extension de 200 m² portant la surface louée à 492 m²

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2019

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP * (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
ZAC des Ramassiers 3, allée Aristide Maillol 31770 COLOMIERS	ACT	10 173	3 792	3 792 *100 %*	12/2018 05/2019	RIVES DICONSTANZO sur 2 187 m² AERTEC sur 2 baux représentant 1 091 et 514 m²
Parc de la Grive 16, rue de Lombardie 69150 DÉCINES-CHARPIEU	ACT	5 720	954	954 *100 %*	04/2019	SOTEB
Technoparc de Lamirault C 6, rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	ACT	905	311	311 *100 %*	04/2019	GEFIX

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

Au 31 décembre 2019, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 8 335 m² (18 915 m² fin 2018) et se répartissent comme suit :

Paris	0 m²	soit 0 %
Île-de-France	4 500 m²	soit 54 %
Régions	3 835 m²	soit 46 %
Europe	0 m²	soit 0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2019 un loyer potentiel de 1,48 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2019 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP * (m²) *(%)*	Commentaires
Croissy Beaubourg - Bât. A et B 3, allée du 1er Mai 77183 BEAUBOURG	ACT	3 457	2 333	2 333 *100 %*	VEFA livrée en 11/2018. Fin de la garantie locative fin 11/2019. 3 Baux signés. Reste 6 lots à louer. Reprise de la commercialisation en direct.
Urban Valley - Tranche 1 Rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	ACT	4 100	2 038	2 038 *100 %*	VEFA livrée en 04/2019. 3 baux signés pour 4 lots au total. Plusieurs autres contacts en cours. Sous garantie locative.
Parc EverRest - Bât. A1 et A2 1, rue Marcel Dassault 69740 GENAS	ACT	2 473	1 163	1 163 *100 %*	Reste 2 lots à louer.
Parc de la Grive 16, rue de Lombardie 69150 DÉCINES-CHARPIEU	ACT	5 720	954	954 *100 %*	Bail sur la totalité des surfaces vacantes - effet 01/2020.
Floirac Tranche 2 5, avenue Jean Alfonséa 33270 FLOIRAC	ACT	3 356	759	759 *100 %*	VEFA livrée en 10/2019.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 2 229 m², soit 1,62 % de la surface en exploitation (137 867 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP * (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Parc des Scientifiques Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 186	1 460	1 460 *100 %*	01/2020 03/2020	HERPORT sur 821 m² ATS INTERNATIONAL sur 639 m²
10, avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	474	474 *100 %*	05/2020	RALOE MEDITERRANEO

* 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 74 022,25 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 109 116,17 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 35 093,92 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour créances douteuses s'établit à 195 943,44 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 grosses réparations existant au 31 décembre.

2019	En euros
Travaux réalisés	546 415,67
Provisions pour travaux au 31 décembre	95 482,76

Créations immobilisations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
6, allée du 7e Art	CORMEILLES-EN-PARISIS	Travaux d'aménagement dans le cadre de la prise à bail du locataire Chronopost	218 532,99
Parc EverRest - Tranche 1	GENAS	Travaux de maçonnerie	45 200,00

Gros entretiens couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Rue Henri Gautier	BOBIGNY	Création de sanitaires	27 433,20

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
ZAC des Ramassiers	COLOMIERS	Travaux de métrés et d'audits	19 815,90
Rue du commandant Rolland	LE BOURGET	Travaux de nettoyage et de bardage	17 056,00

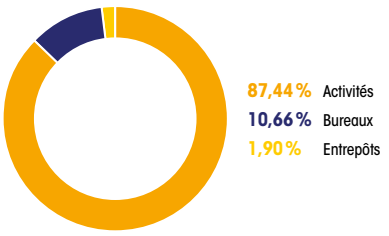
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Opportunité Immo s'établit au 31 décembre 2019 à 194 014 940 euros hors droits dont 167 075 000 euros d'actifs détenus en direct et 26 939 940 euros d'actifs détenus au travers d'une SCI. À périmètre constant, la valeur progresse de 4,03 % par rapport à l'exercice précédent.

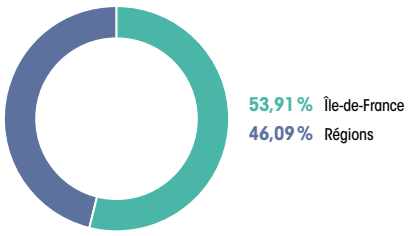
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, la surface du patrimoine de LF Opportunité Immo (VEFA inclus) est de 156 420 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2019



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019 *

	Bureaux	Activités	Entrepôts	Total en €	Total en %
Île-de-France		98 515 000,00		98 515 000,00	50,78 %
Régions	38 939 939,93	51 260 000,00	5 300 000,00	95 499 939,93	49,22 %
Total en €	**38 939 939,93**	**149 775 000,00**	**5 300 000,00**	**194 014 939,93**	
Total 2018	*36 159 939,49*	*129 600 000,00*	*5 440 000,00*	*171 199 939,49*	
Total %	**20,07 %**	**77,20 %**	**2,73 %**		**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 2019

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2019 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2018), multipliée par le nombre de parts au capital existant.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	25,00 %	43,89
Dettes et engagements	17,63 %	30,95
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée 2 ans)	3,85 %	6,75
- Dont emprunts court terme	5,13 %	9,00
- Dont opération immobilières en VEFA	8,66 %	15,20

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 19 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 qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associés en date du 27 juin 2019, il a été décidé 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.

Cette modification n'a pas nécessité la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

EVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise. Même si ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



PATRIMOINE IMMOBILIER

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2020.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

PERSONNES PHYSIQUES :

Gérard BAUDIFFIER – 63 ans
Détenant : 200 parts
Demeurant à : Châtellerault (86)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien ingénieur dans l'industrie aéronautique
Membre sortant

Olivier BLICQ – 62 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Lille (59)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur privé
Membre sortant

Jean-Luc BRONSART – 65 ans
Détenant : 191 parts
Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : bailleur et investisseur privé
Membre sortant

Michel CATTIN – 71 ans
Détenant : 182 parts
Demeurant à : Levier (25)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en stratégie entreprises agricoles
Secrétaire du conseil de surveillance sortant

Daniel DAUDE – 66 ans
Détenant : 445 parts
Demeurant à : Aurillac (15)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : notaire à la retraite
Membre sortant

Philippe Georges DESCHAMPS – 60 ans
Détenant : 225 parts
Demeurant à : Puy Sanières (05)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine
Membre sortant

François GOUBARD – 69 ans
Détenant : 15 parts
Demeurant à : Paris (75)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil aux entreprises et administrateur de société
Membre sortant

Guy LACAZE – 69 ans
Détenant : 55 parts
Demeurant à : Paris (75)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur grands comptes au sein d'un groupe immobilier
Membre sortant

Gabriel ROSNOBLET – 64 ans
Détenant : 375 parts
Demeurant à : Limonest (69)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable, investisseur privé
Membre sortant

Damien VANHOUTTE – 69 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : Le Cateau (59)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseil en gestion de patrimoine
Président du conseil de surveillance sortant

PERSONNE MORALE :

BTP PRÉVOYANCE
Détenant : 27 000 parts
Siège social : 7, rue du Regard - 75006 Paris
Numéro d'immatriculation au RCS : 394 164 966 RCS PARIS
Activité : caisse de prévoyance du Bâtiment et des Travaux publics
Membre sortant

NOTES

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 dudit promoteur.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

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

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

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

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

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

La Politique de rémunération est revue et validée par le conseil de surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 170 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 9 029 225,19 euros (dont 8 205 001,98 euros de part fixe et 824 223,21 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Francaise*.

https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/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 La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.
Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : ***https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite/***

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 [1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre [2]
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
2019	148 870 050,00	18 477 600,00	992 467	3 771	1 875 978,00	200,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Distribution versée au titre de l'année (euros) [1]	11,10	10,89	9,60	9,30	10,08
- dont distribution de report à nouveau (en %)			*9,58 %*		*1,09 %*
- dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [2]	5,55 %	5,45 %	4,80 %	4,65 %	5,04 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) [3]	0,07	0,57	0,02	0,18	0,08

[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 de parts (euros HT)
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
2019	11 837	1,32 %	1 mois		1 029,16

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	12,47	97,57	12,46	97,60	9,30	84,47	9,94	80,93	12,38	96,61
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,30	2,33	0,26	2,05	0,47	4,29	0,74	6,04	0,43	3,37
Produits divers	0,01	0,10	0,05	0,36	1,24	11,24	1,60	13,02		0,02
TOTAL DES REVENUS	**12,78**	**100,00**	**12,76**	**100,00**	**11,01**	**100,00**	**12,28**	**100,00**	**12,81**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion			0,15	1,16	1,17	10,67	1,17	9,55	1,38	10,80
Autres frais de gestion *	0,32	2,50	0,18	1,39	0,23	2,12	0,34	2,76	0,20	1,56
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,31	0,02	0,12	0,12	1,12	0,24	1,97	0,16	1,28
Charges immobilières non récupérées	0,69	5,42	0,70	5,50	0,75	6,79	0,77	6,31	1,09	8,49
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**1,05**	**8,23**	**1,04**	**8,17**	**2,28**	**20,70**	**2,53**	**20,59**	**2,83**	**22,13**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)			0,01	0,11	0,01	0,08	0,02	0,15	0,02	0,14
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,19	1,46	0,14	1,07			0,17	1,41	(0,05)	(0,39)
- dotation nette aux autres provisions **	0,16	1,23	0,04	0,31	0,04	0,34	0,06	0,45	0,04	0,30
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**0,34**	**2,69**	**0,19**	**1,49**	**0,05**	**0,43**	**0,25**	**2,02**	**0,01**	**0,05**
TOTAL DES CHARGES	**1,40**	**10,92**	**1,23**	**9,66**	**2,33**	**21,13**	**2,78**	**22,61**	**2,84**	**22,18**
RÉSULTAT	**11,39**	**89,08**	**11,53**	**90,34**	**8,68**	**78,87**	**9,50**	**77,39**	**9,97**	**77,82**
Variation du report à nouveau	0,29	2,27	0,64	5,01	(0,92)	(8,36)	0,20	1,63	(0,11)	(0,86)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	11,10	86,84	10,89	85,31	9,60	87,20	9,30	75,73	10,08	78,69
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,05	86,45	10,81	84,68	9,43	85,66	9,02	73,45	9,95	77,67

* 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 (EUROS)

	Total au 31/12/2018 *	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	180 016 600,00	18 476 800,00	198 493 400,00
Plus et moins values sur cessions	(67 798,62)	(39 507,08)	(107 305,70)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(21 321 763,04)	(1 893 829,30)	(23 215 592,34)
Achats d'immeubles	(142 005 652,75)	(16 689 456,74)	(158 695 109,49)
Achats de parts de sociétés immobilières	(23 618 143,33)	(9 850,00)	(23 627 993,33)
Sommes restant à investir	**(6 996 757,74)**	**(155 843,12)**	**(7 152 600,86)**

* Depuis l'origine de la société.

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.

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

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'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 les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2019 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	11 234 716
Autres charges déductibles	3 205 586
Intérêts d'emprunts	205 579
Revenu net	7 823 552
Soit par part pleine jouissance	9,69
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	Néant

Revenu financier	En euros
Revenu	353 789
Soit par part pleine jouissance	0,39
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,26

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	9 063 147,17
Réintégration	181 253,23
Déduction (Plus values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	9 244 400,40

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	9 063 147,17
Réintégration	181 253,23
Déduction	
Résultat fiscal	9 244 400,40

* 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 1er janvier 2020 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
170,11	170,11

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2020.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2019								
Fournisseurs		396 995,48						396 995,48*
Fournisseurs d'immobilisations							1 383 157,84	1 383 157,84**
TOTAL À PAYER		**396 995,48**					**1 383 157,84**	**1 780 153,32**
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**

* 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 règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

NOTES

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 des modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie.

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)

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 **30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire** au lieu d'un taux actuel global de 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital.

Ce nouveau seuil globalisé permettra de maintenir le niveau de dette bancaire de la SCPI, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

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 correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, 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 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire.
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. »

Précision des modalités du traitement des demandes de souscriptions/retraits

Dans le cadre de la situation de crise inédite déclenchée en France par le Covid-19 au 1er trimestre de l'année 2020, la société de gestion a souhaité, au niveau des SCPI gérées, renforcer les outils de liquidité dont elles disposent.
Bien que nous constations à ce jour (soit à la date de convocation de la présente assemblée) une remarquable stabilité des demandes de retraits reçues par la SCPI, la société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.
Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant.
Ce mécanisme, pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retraits, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en permettant à la société de gestion de réagir plus rapidement. Pour y faire face, la société de gestion, pourra ainsi imputer les demandes de retraits sur les souscriptions reçues les deux mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

En conséquence, l'alinéa 2 « Valeur de retrait » de l'article VIII des statuts, relatif aux demandes de retraits, serait rédigé comme suit :

« 2. Valeur de retrait
Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes. ***Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.***
Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. »

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence

Depuis de nombreuses années, des sommes bloquées figurent sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés - succession non réglée faute d'héritiers qui se sont manifestés.

La société de gestion s'applique depuis des années, à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la société de gestion, étant donné le nombre de dossiers désormais concernés, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la société de gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la société de gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui n'a pas évolué depuis l'origine (hormis les indexations annuelles), et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la société de gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

En conséquence, le premier paragraphe de l'article XVIII-6 des statuts serait rédigé comme suit :

6. Frais administratifs

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

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

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

[…] »

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



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 2019 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 les informations nécessaires, et du commissaire aux comptes.

Notre conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice 2019 afin d'examiner les comptes de la période écoulée (visés par le commissaire aux comptes), le marché des parts, les projets d'investissements et la situation du patrimoine.

Nous avons reçu sur ces points les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution, pour être 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 2019 s'est élevée à 20 844 400,00 euros, dont 2 367 400,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 18 477 000,00 euros correspondant à la souscription de 92 385 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 135 012 450,00 euros en début d'année, est ainsi porté à 148 870 050,00 euros au 31 décembre 2019, divisé en 992 467 parts sociales réparties entre 3 771 associés. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représente 198 493 400,00 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de nos réunions, 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 2019, la SCPI a réalisé de nouvelles acquisitions pour un montant total immobilier acte en mains de 17 350 450,00 euros.

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

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

Au niveau locatif, la surface en exploitation, au 31 décembre 2019, s'élève à 137 867 m². Malgré un contexte économique toujours plus difficile, 43 dossiers portant sur environ 37 054 m² ont été signés. La prise d'effet est intervenue en 2019 pour 38 d'entre eux, rétroactivement à 2019 pour 1 dossier et au-delà de 2019 pour les 4 derniers dossiers. 1 dossier prendra effet rétroactivement à 2019 et au-delà de 2019 pour les 4 dossiers restants.

Parallèlement notre SCPI, qui avait clôturé l'exercice précédent avec un total de 18 915 m² de locaux vacants, a terminé l'exercice 2019 avec un stock de vacants de 8 335 m² lié notamment aux livraisons des VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Enfin, nous constatons que les taux d'occupation financier et physique moyens s'élèvent respectivement à 85,5 % et à 88,8 % sur l'exercice 2019.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2019, à 188 168 232,44 euros, dont 167 075 000,00 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 21 093 232,44 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres de SCI.

La valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 215,88 euros contre 209,00 euros en 2018.

À ce jour, le prix de souscription de la part est resté inchangé, fixé à 200,00 euros.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2020, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2019 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 septième exercice social de la SCPI se solde par un bénéfice de 9 063 147,17 euros, soit 9,97 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2019 s'est élevée à 10,08 euros par part en jouissance, dont 0,11 euro prélevé sur le report à nouveau, soit un taux de distribution de 5,04 %.

PERSPECTIVES 2020

En ce qui concerne le budget 2020 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 10,75 euros.

La société de gestion espère pouvoir distribuer un dividende de 10,32 euros par part en jouissance.

Les membres du conseil de surveillance remercient la société de gestion pour les efforts consentis, qui ont conduit au redressement de notre SCPI. Ils demandent cependant une grande vigilance pour respecter l'adéquation collecte / investissements performants.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, telles que détaillées ci-dessous.

La société de gestion vous propose une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, ce qui permettra à la SCPI de maintenir le niveau de dette bancaire, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

La société de gestion vous propose également de modifier le montant du forfait administratif applicable sur la réalisation de parts sociales de gré à gré mentionné dans les statuts et qui n'a pas évolué depuis l'origine (hormis les indexations annuelles) et de l'étendre au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence. Le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

Enfin, la société de gestion vous propose d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Dans le cadre de la crise déclenchée en France au 1er trimestre 2020 relative au Covid-19, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant, afin de procurer une plus grande souplesse dans la gestion du marché des parts.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés en mars 2020 et qui vous sont soumis par la société de gestion n'appellent pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Les membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2019 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 voter par correspondance.

Pour le conseil de surveillance
de LF Opportunité Immo,
Damien VANHOUTTE, Président



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 2019 - 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 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 148 870 050,00 euros et un bénéfice net de 9 063 147,17 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 9 063 147,17 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 179 662,55 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 9 242 809,72 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 9 164 889,72 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 77 920,00 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 175 248 421,96 euros, soit 176,58 euros par part,
- valeur de réalisation :181 369 682,00 euros, soit 182,75 euros par part,
- valeur de reconstitution : 214 257 412,31 euros, soit 215,88 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 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 2020.

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 2019.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Nomination de sept associés candidats au moins et de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance

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

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

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022 : (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Personnes physiques		
Gérard BAUDIFFIER		
Olivier BLICQ		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Daniel DAUDE		
Philippe Georges DESCHAMPS		
François GOUBARD		
Guy LACAZE		
Gabriel ROSNOBLET		
Damien VANHOUTTE		
Personnes morales		
BTP PRÉVOYANCE		

SEPTIÈME 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'alinéa 4 de l'article XVI des statuts - Modification corrélative du paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la note d'information

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, 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 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, 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 4e alinéa de l' « article XVI : Attributions et pouvoirs de la société de gestion» comme suit :

ARTICLE XVI - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ 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 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.

[…] »

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 correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, 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 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. »

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 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire.

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

Précision de la période de traitement des demandes de souscriptions et retraits et modification corrélative de l'alinéa 2 « Valeur de retrait » de l'article VIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de souscriptions et de retraits seront traitées sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant et de modifier par conséquent l'alinéa 2 « Valeur de retrait » de l'article VIII des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE REDACTION

« […]

2. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

[…] ».

NOUVELLE RÉDACTION

« […]

2. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

[…] ».

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du premier paragraphe de l'article XVIII-6 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier le montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent le premier paragraphe de l'article XVIII-6 des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[…]

6. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la société de gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 62,85 € HT, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2012. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

[…] »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[…]

6. Frais administratifs

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

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

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

[…] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME 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.



10

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**158 514 461,83**	**167 075 000,00**	**141 468 047,45**	**144 060 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	151 889 938,76	159 940 000,00	123 211 482,61	125 843 000,00
Immobilisations en cours	6 624 523,07	7 135 000,00	18 256 564,84	18 217 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(95 482,76)**		**(141 025,00)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(95 482,76)		(141 025,00)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**23 627 993,33**	**21 093 232,44**	**23 618 143,33**	**21 321 540,91**
Immobilisations financières contrôlées	23 627 993,33	21 093 232,44	23 618 143,33	21 321 540,91
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**182 046 972,40**	**188 168 232,44**	**164 945 165,78**	**165 381 540,91**
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 passifs 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	**4 371 373,33**	**4 371 373,33**	**2 919 167,43**	**2 919 167,43**
Locataires et comptes rattachés	2 185 583,45	2 185 583,45	1 363 624,46	1 363 624,46
Provisions pour dépréciation des créances	(195 943,44)	(195 943,44)	(160 849,52)	(160 849,52)
Autres créances	2 381 733,32	2 381 733,32	1 716 392,49	1 716 392,49
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**7 909 742,40**	**7 909 742,40**	**6 318 807,03**	**6 318 807,03**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 909 742,40	7 909 742,40	6 318 807,03	6 318 807,03
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**12 286 176,49**	**12 286 176,49**	**9 243 035,22**	**9 243 035,22**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(19 084 726,93)**	**(19 084 726,93)**	**(15 398 129,41)**	**(15 398 129,41)**
Dettes financières	(11 146 282,10)	(11 146 282,10)	(10 709 897,56)	(10 709 897,56)
Dettes d'exploitation	(1 517 167,64)	(1 517 167,64)	(849 172,10)	(849 172,10)
Dettes diverses	(6 421 277,19)	(6 421 277,19)	(3 839 059,75)	(3 839 059,75)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(19 084 726,93)**	**(19 084 726,93)**	**(15 398 129,41)**	**(15 398 129,41)**
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)	**175 248 421,96**		**158 790 071,59**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**181 369 682,00**		**159 226 446,72**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
Capital	**135 012 450,00**		**13 857 600,00**	**148 870 050,00**
Capital souscrit	135 012 450,00		13 857 600,00	148 870 050,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**23 682 386,96**		**2 725 370,70**	**26 407 757,66**
Prime d'émission	45 004 150,00		4 619 200,00	49 623 350,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(21 321 763,04)		(1 893 829,30)	(23 215 592,34)
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	**(67 798,62)**		**(39 507,08)**	**(107 305,70)**
Réserves				
Report à nouveau	**14 453,51**	**148 579,74**	**16 629,30**	**179 662,55**
Résultat de l'exercice	**148 579,74**	**(148 579,74)**	**(101 742,55)**	**(101 742,55)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	7 686 049,18	(7 686 049,18)	9 063 147,17	9 063 147,17
Acomptes sur distribution	(7 442 801,54)	7 442 801,54	(9 128 266,31)	(9 128 266,31)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(94 667,90)	94 667,90	(36 623,41)	(36 623,41)
TOTAL GÉNÉRAL	**158 790 071,59**		**16 458 350,37**	**175 248 421,96**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	10 090 935,96	7 292 365,97
Charges facturées	2 566 890,64	1 885 698,18
Produits des participations contrôlées	1 161 578,74	745 738,75
Produits annexes		7 887,35
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**13 819 405,34**	**9 931 690,25**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 566 890,64	1 885 698,18
Travaux de gros entretiens	27 433,20	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	148 804,04	195 839,91
Dotations aux provisions pour gros entretiens	23 482,76	140 375,12
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 079 688,92	707 734,63
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**3 846 299,56**	**2 929 647,84**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**9 973 105,78**	**7 002 042,41**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	208 231,00	81 367,28
Reprises de provisions d'exploitation	69 025,00	
Transfert de charges d'exploitation	2 000 716,00	1 759 417,28
Reprises de provisions pour créances douteuses	74 022,25	61 369,92
TOTAL I : Produits d'exploitation	**2 351 994,25**	**1 902 154,48**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	1 258 070,62	948 047,97
Charges d'exploitation de la société	59 381,15	49 155,74
Diverses charges d'exploitation	1 934 045,30	1 894 895,73
Dotations aux amortissements d'exploitation	224 910,76	96 670,10
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	109 116,17	106 268,74
TOTAL II : Charges d'exploitation	**3 585 524,00**	**3 095 038,28**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(1 233 529,75)**	**(1 192 883,80)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		17 984,73
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	392 985,81	582 161,68
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**392 985,81**	**600 146,41**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	71 472,00	8 796,36
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**71 472,00**	**8 796,36**
Résultat financier C = (I - II)	**321 513,81**	**591 350,05**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	2 067,94	1 285 549,19
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**2 067,94**	**1 285 549,19**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	10,61	8,67
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**10,61**	**8,67**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**2 057,33**	**1 285 540,52**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**9 063 147,17**	**7 686 049,18**

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 des paiements d'appels de fonds effectués, sans comptabilisation d'engagements au passif.

La dette promoteur sera indiquée en engagement hors bilan.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024. 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 2019 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 2019 des immeubles locatifs : 194 014 939,93 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3°du I de l'article L214-115 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 2019, la provision pour gros entretiens s'élève à 95 482,76 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.

ÉVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise, nous pouvons cependant apporter les commentaires ci-après.

Les transactions locatives vont certainement être ralenties, à la fois dans le rythme des locations mais aussi celui des congés. Les travaux de remise en état vont également être retardés.

Votre SCPI continuera à être protégée par des baux de long terme et par la mutualisation des risques intrinsèque aux SCPI.

Certaines entreprises de petite taille pourraient rencontrer des difficultés suite au ralentissement économique observé. Les mesures massives de soutien annoncées par le gouvernement devraient permettre de soutenir l'économie en général et ces petites entreprises en particulier.

Le premier trimestre de loyers a été normalement encaissé. Votre SCPI pourrait être provisoirement impactée en cas de support à apporter aux locataires, de légers décalages dans les programmes d'investissements ou de relocations.

Même si ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	11 221 670,29	12 000 000,00	363 000,00	363 000,00
Locaux d'activité	135 723 718,47	142 640 000,00	117 903 932,61	120 040 000,00
Entrepôts	4 944 550,00	5 300 000,00	4 944 550,00	5 440 000,00
TOTAL	**151 889 938,76**	**159 940 000,00**	**123 211 482,61**	**125 843 000,00**
Immobilisations en cours				
Bureaux			8 987 254,90	8 657 000,00
Locaux d'activité	6 624 523,07	7 135 000,00	9 269 309,94	9 560 000,00
Entrepôts				
TOTAL	**6 624 523,07**	**7 135 000,00**	**18 256 564,84**	**18 217 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**23 627 993,33**	**21 093 232,44**	**23 618 143,33**	**21 321 540,91**
TOTAL GÉNÉRAL	**182 142 455,16**	**188 168 232,44**	**165 086 190,78**	**165 381 540,91**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2018		**141 468 047,45**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018		**123 211 482,61**
Compléments prix sur VEFA livrées		**846 095,72**
MARQUETTE-LEZ-LILLE - 191, rue de Menin	72 429,00	
MASSY - Urban Valley Bât. A	127 892,39	
FLOIRAC - 5, avenue Jean Alfonséa	305 774,33	
CORMEILLES-EN-PARISIS - 6, allée du 7e Art	340 000,00	
Livraisons VEFA		**27 518 368,84**
NANTES - Boulevard de Sarrebrück	10 858 670,29	
COLLÉGIEN (Bât. D) - Rue de Lamirault	2 865 884,05	
CONFLANS-STE-HONORINE - Urban - Tranche 2	5 813 202,00	
MITRY-MORY - 4-16, rue Gay Lussac - Tranche 2	3 672 225,00	
FLOIRAC - 5, avenue Jean Alfonséa - Tranche 2	4 308 387,50	
Acquisitions de travaux immobilisés		**315 605,49**
Renouvellements de climatisations existantes		**39 507,08**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(39 507,08)**
Autres variations		
Agencements, Aménagements, Installations		**15 065,86**
Nouveaux agencements		
Agencements, Aménagements et Installations en cours	15 065,86	
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations		**(16 679,76)**
Dotations de l'exercice	(16 679,76)	
Reprises de l'exercice		
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019		**151 889 938,76**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018		**18 256 564,84**
Acquisitions de VEFA		**3 950 735,57**
CARQUEFOU - Rue du Tertre - Bât. C	1 793 284,40	
CONFLANS-STE-HONORINE - Rue de l'Hautil - Bât. B	960 127,20	
CARQUEFOU - Rue de la Mainguais - Bât. B	619 246,95	
FLOIRAC - Avenue Marcel Paul - Tranche 3	369 525,00	
COLLÉGIEN - Le Lamirault - Bât. E	208 552,02	
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(15 582 777,34)**
MITRY-MORY - 4-16, rue Gay Lussac - Bât. A	(1 084 462,50)	
FLOIRAC - 5, avenue Jean Alfonséa - Tranche 2	(1 099 484,38)	
NANTES - Boulevard de Sarrebrück	(8 987 254,90)	
CONFLANS-STE-HONORINE - Urban - Bât. A	(4 268 265,54)	
COLLÉGIEN - Le Lamirault - Bât. D	(143 310,02)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019		**6 624 523,07**
IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2019		**158 514 461,83**

TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS AU 31/12/2018		**23 618 143,33**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018		**23 618 143,33**
Acquisitions		**9 850,00**
Régularisation Frais acquisitions SCI Bureaux Régions	9 850,00	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019		**23 627 993,33**
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS AU 31/12/2019		**23 627 993,33**

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2018	**5 060,76**
Solde des immobilisations financières autre que les titres de participations au 31/12/2018	**5 060,76**
Solde des immobilisations financières autre que les titres de participations au 31/12/2019	**5 060,76**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2019	**5 060,76**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur bilantielle des titres financiers détenus par votre SCPI
SCI LF BUREAUX RÉGION 1	448 487	21 093 279,47	4 484 870,00	401 499,35	16 350 234,00	99,99%	23 627 993,33

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)	Compte à compte 2019*	Dotation 2019	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)
Agencements, aménagements, installations	5 ans	26 945,87		16 679,76	43 625,63

* 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 31/12/2018 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2019 (euros)	Compte à compte 2019 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2019 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		208 231,00		(208 231,00)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2018 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)
Pour gros entretiens	141 025,00	23 482,76	69 025,00	95 482,76
Pour créances douteuses	160 849,52	109 116,17	74 022,25	195 943,44
TOTAL	**301 874,52**	**132 598,93**	**143 047,25**	**291 426,20**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2018	7 686 049,18
Report à nouveau 2018	14 453,51
TOTAL DISTRIBUABLE	**7 700 502,69**
Distribution 2018	7 537 469,44
Reconstitution du report à nouveau *	16 629,30
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**179 662,55**

* 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	609 507,71
Locataires et comptes rattachés	19 919,62
Autres dettes d'exploitation	635 160,76
Intérêts courus à payer	3 800,00
TOTAL	**1 268 388,09**

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	374 027,85
Autres créances d'exploitation	170 161,38
Intérêts courus à recevoir	120 060,35
TOTAL	**664 249,58**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 317 783,19
Locataires : factures à établir	374 027,85
Locataires : créances douteuses	493 772,41
TOTAL	**2 185 583,45**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	12 500,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	10,61
TOTAL	**10,61**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Solde compte locataire	1 040,70
Indemnité de co-gérance SCI	1 000,00
Rompus	27,24
TOTAL	**2 067,94**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	290 000,00
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Nantissements de parts sociales	21 093 232,44
Hypothèques	Néant

Dettes promoteurs hors bilan	
4/16, rue Gay Lussac - Bâtiment C - MITRY-MORY	356 505,00
Avenue Marcel Paul - Tranche 3 - FLOIRAC	2 527 770,00
Rue de Lamirault - Bâtiment E - COLLÉGIEN	3 962 488,38
Rue de l'Hautil - Bâtiment B - CONFLANS-SAINTE-HONORINE	4 608 610,56
Rue de la Mainguais - Bâtiment B - CARQUEFOU	4 210 879,26
Rue de la Mainguais - Bâtiment C - CARQUEFOU	724 758,72

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
Rue de Lamirault - Bâtiments F et G - COLLÉGIEN	Activité	22/12/2017	9 355 266,00
3, allée du 1er Mai - Bâtiments B et C - CROISSY-BEAUBOURG	Activité	10/07/2017	4 798 000,00
Parc du Tertre - Rue de la Mainguais - Tranche 3 - CARQUEFOU	Activités	22/02/2019	2 707 250,00

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
ACTIVITÉS							
ZAC des Ramassiers 31770 COLOMIERS	17/12/2015	100,00%	10 172,99	9 247 709,52	15 065,86	9 262 775,38	9 247 709,52
Floirac Tranche 1 5, avenue Jean Alfonséa 33270 FLOIRAC	12/12/2016	100,00%	3 553,14	4 564 900,59		4 564 900,59	4 259 126,26
Floirac Tranche 2 5, avenue Jean Alfonséa 33270 FLOIRAC	23/08/2018	100,00%	3 356,42	4 308 387,50		4 308 387,50	
Le Lazaro 191, rue de Menin 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	09/09/2016	100,00%	5 113,10	6 801 215,00		6 801 215,00	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 DÉCINES-CHARPIEU	17/12/2015	100,00%	5 720,20	5 800 000,00		5 800 000,00	5 800 000,00
Le Couloud - Tranche 1 Lieu dit Le Couloud 69200 VÉNISSIEUX	24/02/2017	100,00%	2 564,20	2 844 800,00		2 844 800,00	2 825 950,00
Parc EverRest - Tranche 1 Everland - Bât. A1 et A2 69740 GENAS	04/12/2017	100,00%	2 473,40	2 890 528,96		2 890 528,96	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 de Lamirault A et B 2-4, rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	08/07/2016	100,00%	3 605,90	4 983 785,63		4 983 785,63	4 983 785,63
Technoparc de Lamirault C 6, rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	06/02/2015	100,00%	905,00	1 309 540,00		1 309 540,00	1 309 540,00
Technoparc de Lamirault T2 D Rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	22/12/2017	100,00%	2 077,00	2 865 884,05		2 865 884,05	
Croissy Beaubourg - Bât A et B 3, allée du 1er Mai 77183 CROISSY-BEAUBOURG	28/11/2017	100,00%	3 457,20	4 227 000,00		4 227 000,00	4 227 000,00
Acti Mitry-Mory - Bât. A 4-16, rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00%	2 915,00	3 662 325,00		3 662 325,00	
Acti Mitry-Mory - Bât. B 4-16, rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00%	2 800,00	3 166 328,22		3 166 328,22	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
Urban Valley - Tranche 1 5, rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	27/12/2017	100,00%	4 100,00	5 813 202,00		5 813 202,00	
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 6, route de la Bonde 91300 MASSY	20/11/2017	100,00%	2 873,00	4 303 597,00		4 303 597,00	4 303 597,00
Urban Valley - Bât. A 6, route de la Bonde 91300 MASSY	17/10/2016	100,00%	2 895,00	4 223 464,44		4 223 464,44	4 095 572,05
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	4 803,34	8 627 763,34	8 631 591,34
Le Méga 2 112, quai de Bezon 95100 ARGENTEUIL	08/06/2015	100,00%	2 612,70	2 967 634,00	27 032,40	2 994 666,40	3 003 677,20

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
ACTIVITÉS (SUITE)							
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
My Valley 6, allée du 7e Art 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	04/08/2017	100,00%	3 152,50	4 207 532,99		4 207 532,99	3 649 000,00
Urban Valley 16, chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	09/12/2015	50,00%	6 149,50	8 815 661,50		8 815 661,50	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	24 638,74	9 339 638,74	9 343 479,70
TOTAL ACTIVITÉS			**117 766,38**	**135 652 178,13**	**71 540,34**	**135 723 718,47**	**117 903 932,61**
BUREAUX							
Le Cabestan Boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	03/07/2017	100,00%	4 257,38	11 221 670,29		11 221 670,29	363 000,00
TOTAL BUREAUX			**4 257,38**	**11 221 670,29**		**11 221 670,29**	**363 000,00**
ENTREPÔTS							
Zi Du Buclay 38540 HEYRIEUX	06/02/2015	100,00%	3 042,00	4 944 550,00		4 944 550,00	4 944 550,00
TOTAL ENTREPÔTS			**3 042,00**	**4 944 550,00**		**4 944 550,00**	**4 944 550,00**
IMMOBILISATIONS EN COURS - ACTIVITÉS							
Floirac Tranche 3 Avenue Marcel Paul 33270 FLOIRAC	14/11/2019	100,00%	2 438,00	369 525,00		369 525,00	
Floirac Tranche 2 5, avenue Jean Alfonséa 33270 FLOIRAC	23/08/2018	100,00%					1 099 484,38
Parc du Tertre - Tranche 1 - Bât. C Rue du Terte 44470 CARQUEFOU	22/02/2019	100,00%	2 782,00	1 793 284,40		1 793 284,40	
Parc du Terte - Tranche 2 - Bât. B Rue du Terte 44470 CARQUEFOU	12/12/2019	100,00%	4 168,00	619 246,95		619 246,95	
Technoparc de Lamirault T2 D 8, rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	22/12/2017	100,00%					143 310,02
Technoparc de Lamirault T2 E 10, rue de Lamirault 77090 COLLÉGIEN	22/02/2019	100,00%	2 637,00	208 552,02		208 552,02	
Acti Mitry-Mory - Bât. C 4-16, rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00%	2 982,74	2 673 787,50		2 673 787,50	1 188 350,00
Acti Mitry-Mory - Bât. A 4-16, rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00%					2 560 000,00
Acti Mitry-Mory - Bât. B 4-16, rue Gay Lussac 77290 MITRY-MORY	01/01/2018	100,00%					9 900,00
Urban Valley - Tranche 2 5, rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	18/12/2019	100,00%	3 535,00	960 127,20		960 127,20	
Urban Valley - Tranche 1 5, rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	27/12/2017	100,00%					4 268 265,54
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - ACTIVITÉS			**18 542, 74**	**6 624 523,07**		**6 624 523,07**	**9 269 309,94**
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX							
Le Cabestan Boulevard de Sarrebrück 44000 NANTES	03/07/2017	100,00%					8 987 254,90
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX							**8 987 254,90**
TOTAL GÉNÉRAL			**143 608,50**	**158 442 921,49**	**71 540,34**	**158 514 461,83**	**141 468 047,45**

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

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

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

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

	% de détention
SCI LF BUREAUX RÉGIONS 1	100,00%

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX							
Avenue de La Gardette 33310 LORMONT	09/02/2017	100,00%	2 442,00	3 992 476,16		3 992 476,16	4 120 596,16
Business Plaza 159, rue Thor 34000 MONTPELLIER	09/02/2017	100,00%	3 697,50	5 936 023,59		5 936 023,59	6 129 627,59
Oxygène - Bât. A 13, rue Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	09/02/2017	100,00%	2 728,26	5 009 910,95		5 009 910,95	5 174 745,95
Le Newton 50, boulevard Albert Einstein 44000 NANTES	09/02/2017	100,00%	2 052,50	3 848 175,36		3 848 175,36	3 979 031,36
Green Park 5, chemin de La Chatterie 44800 SAINT-HERBLAIN	09/02/2017	100,00%	1 898,00	3 410 369,55		3 410 369,55	3 524 727,55
TOTAL SCI BUREAUX RÉGIONS 1			**12 818,26**	**22 196 955,61**		**22 196 955,61**	**22 928 728,61**

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 11 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement 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, arrêté le 11 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 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 SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

Paris-La Défense, le 20 mai 2020

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



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 2019

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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS en date du 31 juillet 2014 par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif,
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif et par contrôle,
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 € HT par actif,
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 € 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 € 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 € HT par certification ou labellisation,
- relocations : 15 % HT taxe du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée,
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 5 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 10 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €,
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 800 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 1 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €.



Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2019 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	15 100,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	50 856,24
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	•Pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	

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 2019 s'élève à 1 258 070,62 € HT.

2) Commission de souscription

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

Elle s'élève à 1 875 978 € HT au titre de l'exercice 2019.

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

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

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

Le montant comptabilisé au titre de la commission d'acquisition en 2019 s'élève à 6 057 € HT.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

Paris-La Défense, le 20 mai 2020

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 2020 - G00096