LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2020

SCPI
LF OPPORTUNITÉ IMMO



LF OPPORTUNITÉ IMMO

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 16 juin 2021









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 5

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 16

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 18

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 20

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 23

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 24

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 26

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 28

11/ COMPTES ANNUELS 30

12/ ANNEXE 33

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 39

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 41

1/ CONJONCTURE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNERAL

Une reprise conditionnée par la situation sanitaire en 2021

Les chiffres de la croissance française publiés par l'Insee, en repli de 8,3 % en 2020, ont constitué une bonne surprise. Au mois de décembre 2020, l'OCDE annonçait une baisse de 9,1 % du PIB tricolore. Il n'y a pas eu de rupture du système économique au dernier trimestre, contrairement à ce qui avait été constaté lors du confinement du printemps.

Alors que le premier confinement avait porté un coup d'arrêt à toute l'économie, l'effet du deuxième confinement se traduit principalement dans les dépenses de consommation des ménages. Moteur de l'activité, la consommation des ménages s'éloigne nettement de son niveau d'avant-crise alors qu'elle l'avait presque rattrapé au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année 2020, elle diminue de 7,1 %, après +1,5 % en 2019. En revanche, l'investissement poursuit sa reprise (+2,4 % après +24 %) et la production totale ne se replie que modérément (-0,7 %) en raison de la hausse de la production de biens qui progresse de 2,3 %.

Le commerce extérieur participe également positivement à la croissance au quatrième trimestre ; alors que les importations ralentissent suite au recul de la consommation domestique, les exportations poursuivent leur rétablissement et augmentent de 4,3 % au quatrième trimestre. En 2020, la contribution du commerce extérieur sur la croissance reste cependant négative à hauteur de 1,4 point de PIB.

La reprise devrait être progressive, à partir du second semestre 2021 soutenue par la consommation et par l'investissement avec la mise en œuvre du plan de relance. Si les facteurs de soutien à la croissance sont bien identifiés, la temporalité de la reprise reste incertaine et conditionnée par des hypothèses sanitaires fragiles.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Des investisseurs plus sélectifs qu'attentistes

Après six années de hausse continue qui avait culminé en 2019, avec un volume d'investissement de plus de 40 Mds d'euros, l'épidémie de Covid-19 a stoppé cette dynamique haussière. Pour autant le marché de l'investissement est resté soutenu, avec un total de 28,1 Mds d'euros investis en immobilier d'entreprise en 2020, un niveau significativement supérieur à la moyenne décennale (+10 %).

En 2020, les grandes transactions ont été moins nombreuses, pénalisant l'Île-de-France qui traditionnellement rassemble la vaste majorité des transactions supérieures à 100 M d'euros. Les régions, elles, signent une performance, certes en baisse mais honorable. Ainsi, les volumes investis à Lyon correspondent à la deuxième meilleure performance historique.

Les bureaux restent la classe d'actifs la plus liquide. Toutefois, face à un marché locatif fortement impacté par la crise et de nombreuses incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs core, offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

Sur le segment des commerces, la crise a accentué la défiance d'un certain nombre d'investisseurs envers une classe d'actifs dont le modèle économique sous-jacent apparaît remis en question. L'engouement pour la logistique s'est largement confirmé au cours de la pandémie, avec l'accent mis sur l'importance stratégique de la chaîne d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance du e-commerce.

La montée des incertitudes et la recherche de sécurité de la part des investisseurs a multiplié les marques d'intérêt pour les actifs de diversification, notamment le résidentiel géré. Toutefois la demande des investisseurs se heurte à la faible taille du marché.

Avec un OAT qui s'est maintenue autour de 0, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours attractive. Face à l'afflux de liquidités pour les actifs sécurisés, la concentration de la demande sur les actifs core a maintenu les taux prime à des taux plancher, voire les a davantage compressés sur les actifs de meilleure qualité. Les taux de rendement des bureaux prime parisiens sont ainsi restés sous le seuil des 3 %, quand ceux de la logistique passaient sous le seuil des 4 %. Seuls les taux de rendement prime des actifs commerces ont enregistré une correction à la hausse.

MARCHÉ DES BUREAUX

Un net ralentissement en 2020 et des perspectives de rebond pour les actifs répondant à l'évolution des usages des utilisateurs

En 2020, la crise sanitaire et les différentes périodes de confinement sont à l'origine du net ralentissement de l'activité transactionnelle. Avec 1,38 M de m² placés, l'Île-de-France enregistre son plus mauvais résultat sur les 20 dernières années. Les régions ont été moins impactées mais de manière hétérogène d'une ville à l'autre. Les villes les plus secondaires ont davantage souffert de la crise tandis que les marchés avec un bassin économique profond, une présence accrue de start-up et des secteurs d'activité bien diversifiés se portent mieux. Par ailleurs, les régions portées par une croissance endogène tirée particulièrement par les PME locales et le secteur public/para-public bénéficient d'amortisseurs de crise.

Très prudentes depuis le premier confinement, les entreprises sont restées concentrées sur la préservation du risque sanitaire et la préservation de leur activité plutôt que sur la redéfinition et la mise en œuvre d'une stratégie immobilière. La reprise de l'activité transactionnelle dépendra de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française. En 2021, la demande placée devrait être portée par le besoin de maîtrise des coûts immobiliers et la recherche d`actifs permettant le déploiement d'organisations hybrides.

Sans surprise, le ralentissement de la demande et la hausse des livraisons d'immeubles neufs ont fait progresser, chaque trimestre, le volume d'offre disponible. Fin 2020, le taux moyen de vacance en Île-de-France s'établissait à 6,3 % et s'échelonnait de 3,4 % dans Paris QCA(1) à plus de 13 % en Périphérie Défense. Si l'offre future devrait augmenter à court terme, les derniers mois de l'année ont déjà permis de constater un recul des mises en chantier et des dépôts de permis de construire, ainsi qu'un glissement de certains projets de développement.

En 2020, quelques signatures sur des surfaces significatives ont permis au loyer prime de Paris QCA(1) de se positionner autour de 900 €/m²/an en fin d'année, en progression de 3 % en un an. Sur les autres secteurs en Île-de-France ainsi qu'en régions, la tendance générale est plutôt à la stabilité à l'exception de La Défense et sa périphérie qui affichent une légère inflexion. Toutefois, si les valeurs faciales restent en moyenne relativement stables, les avantages commerciaux concédés par les propriétaires ont augmenté tout au long de l'année pour atteindre, en moyenne au niveau de l'Île-de-France, 21,3 % du loyer facial pour les transactions supérieures à 1 000 m² fin 2020.

L'évolution future de ces loyers doit s'analyser à l'aune des exigences qualitatives renforcées par les mutations actuelles de l'immobilier tertiaire et des attentes des utilisateurs. Ainsi, nous anticipons pour 2021, une relative stabilité des loyers prime, ceux des actifs qui bénéficieront toujours de la préférence des entreprises dans la recherche de leurs nouvelles implantations. L'équation est plus compliquée pour les actifs de seconde main. Les premiers ajustements de valeurs sont d'ores et déjà perceptibles et le phénomène devrait s'amplifier à mesure que le déséquilibre entre l'offre et la demande se creusera.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2020	2019	Évolution sur un an
Demande placée	1 321 000 m²	2 383 000 m²	▼
Taux de vacance	**6,3 %**	**4,7 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**789 €/m²/an**	**734 €/m²/an**	▲

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2020	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	27,9 Mds €	42,6 Mds €	▼
Bureau	18,3 Mds €	27,2 Mds €	▼
Commerce	4,6 Mds €	6,6 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2020	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	2,70 %	3,00 %	▼
Bureau Régions	3,50 %	3,70 %	▼
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,10 %	2,75 %	▲
Retail parks	5,30 %	5,00 %	▲

Source : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

[1] Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

1/ CONJONCTURE

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

Un marché porté par une demande solide

En 2020, le marché des utilisateurs reste en ligne avec la très bonne performance des cinq dernières années, notamment de par un net effet de rattrapage au 2e semestre 2020. Le confinement du printemps 2020 a en effet eu pour conséquence un report des commercialisations sur la deuxième partie d'année, qui concentre ainsi 71 % de la demande placée totale. Au final, la demande placée a atteint 3 millions de m² en immobilier logistique sur l'ensemble de l'année 2020, soit une baisse de 15 % par rapport à une année 2019 qui avait atteint un niveau exceptionnel.

Le retrait du marché utilisateurs en 2020 s'explique notamment par un recul prononcé des opérations XXL. Les acteurs de la grande distribution constituent toujours un soutien essentiel du marché. Avec 1,6 million de m² acquis ou pris à bail, les prestataires effectuent quant à eux une de leurs meilleures performances de la décennie.

À l'échelle nationale, le stock d'offre immédiat s'élevait à 2 891 700 m² fin 2020 avec un taux de vacance de 5,7 %, retrouvant ainsi un niveau similaire à celui observé un an plus tôt. Le marché reste contrasté avec de grandes disparités sur les taux de vacance : d'un côté un marché lillois toujours en suroffre avec un taux de vacance de 11,4 % et de l'autre côté une situation de pénurie en Région Rhône-Alpes et en Provence-Alpes-Côte-d'Azur avec respectivement 1,3 % et 2,5 %. L'Île-de-France, avec un taux de vacance de 6,5 % et un stock immédiat de 907 600 m², continue à bénéficier d'un bon renouvellement de son offre.

Les tensions à l'offre commandent l'évolution des loyers qui ont globalement bien résisté, voire augmenté sur certains marchés. Les loyers de logistique urbaine continuent à augmenter du fait du manque d'offres récurrent.

À la différence d'autres marchés immobiliers, la crise sanitaire devrait avoir à moyen terme un impact positif sur la structure du marché des locaux d'activité. En provoquant la modification de nos habitudes de consommation, elle replace les lieux de production et de distribution au cœur des économies métropolitaines. Ce qui induit la nécessité de disposer de petites plateformes de diffusion des produits au cœur des bassins de consommation, permettant ainsi une livraison rapide. Les parcs d'activité répondent parfaitement à ce besoin et participent à l'essor de la logistique du dernier km avec un panel de surface élargie, allant vers la mutualisation des centres de distribution.

2/ FICHE D'IDENTITÉ

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
25 juillet 2012

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

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
24 juillet 2062

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2020
162 761 550 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
300 000 000 euros

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 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
Philippe DEPOUX, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
David RENDALL, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance
Patrick RIVIERE, Président
Pascale AUCLAIR
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
Daniel DAUDE
Philippe Georges DESCHAMPS
François GOUBARD
Guy LACAZE
Gabriel ROSNOBLET
BTP PRÉVOYANCE

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2022.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation France
167 quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice 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 2020

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DVM* 2020	PRIX DE SOUSCRIPTION	COLLECTE BRUTE 2020	INVESTISSEMENTS AEM**	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,52 %	200 €	23,9 M€	2,3 M€	–

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché. ** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

En 2020, LF Opportunité Immo a poursuivi sa politique d'investissement centrée sur les parcs d'activités de nouvelle génération situés dans des zones dynamiques et attractives qui lui permet d'afficher un des meilleurs taux de rendement du marché des SCPI.

La collecte nette de LF Opportunité Immo a atteint 18,5 millions d'euros dont plus de 50 % ont été réalisés sur le dernier trimestre. Ces nouvelles ressources ont été partiellement investies avec l'acquisition d'une nouvelle tranche d'un parc d'activités à Croissy-Beaubourg (77) pour un montant total de 2,3 M€ et un projet à l'étude en fin d'année qui a été concrétisé au premier trimestre 2021 à hauteur de 4,0 millions d'euros : un actif récent loué à Chelles (77).

L'année 2020 a été également marquée par la livraison et le remplissage progressif de 5 actifs acquis en VEFA* et une nouvelle amélioration de la situation locative de votre SCPI avec 21 000 m² loués dont d'importantes prises à bail :

- plus de 2 700 m² dans le parc d'activités du Tertre à Carquefou (44) – Quote-part 100 % ;
- près de 2 000 m² dans le Acti - Mitry Bât C (77) Quote-part 100 % ;
- plus de 1 500 m² allée du 1er mai à Croissy-Beaubourg (77) Quote-part 100 %.

Les indicateurs immobiliers sont en hausse en 2020 avec un taux d'occupation physique moyen qui s'affiche à 92,0 % (vs 88,8 % sur l'année 2019) et un taux d'occupation financier moyen en nette progression à 89,6 % (vs 85,5 % sur l'année 2019).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,09 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 1,03 % par rapport à 2019 : celle-ci ressort à 184,65 euros par part.

La confirmation de l'évolution du taux de recouvrement des loyers a permis de distribuer 9,03 euros par part. Le taux de distribution de LF Opportunité Immo atteint ainsi 4,52 %, en retrait certes par rapport aux prévisions annoncées il y a un an, mais de façon limitée face à l'ampleur de la crise sanitaire particulièrement ressentie parmi les PME-PMI. Ce taux reste supérieur au taux de distribution moyen des SCPI du marché qui s'élève à 4,18 %.

En 2021, LF Opportunité Immo poursuivra ses efforts afin de maintenir son taux d'occupation financier autour de 90 % avec un ralentissement du volume de livraisons des opérations en VEFA* et en privilégiant l'investissement dans des actifs achevés et loués.

En 2021 la société de gestion souhaite diversifier le patrimoine avec l'acquisition de locaux d'activités en Allemagne et de développer la classe d'actifs « logistique du dernier kilomètre ».

Par ailleurs, elle envisage d'avoir recours au financement bancaire sur le patrimoine existant afin d'optimiser la performance de votre SCPI. LF Opportunité vise un niveau de distribution en 2021 supérieur à 5%, hors impact sanitaire majeur.

*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Capital effectif	162 761 550 €
Nombre de parts	1 085 077
Capitalisation	217 015 400 €
Nombre d'associés	3 900
Valeur de réalisation	184,65 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	182,00 €
Distribution de l'exercice 2020*	9,03 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2020 (DVM)**	4,52 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2020***	0,00 %

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,21 %
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 versée 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)

	2020	2019
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	18 534 823,94	16 566 453,34
dont loyers	11 265 775,42	10 090 935,96
Total des charges	8 486 893,91	7 503 306,17
Résultat	10 047 930,03	9 063 147,17
Distribution	9 084 040,68	9 164 889,72
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	162 761 550,00	148 870 050,00
Total des capitaux propres	192 792 114,86	175 248 421,96
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	199 067 814,71	182 142 455,16

	Global 2020	Par part 2020
Autres informations		
Bénéfice	10 047 930,03	9,98*
Distribution	9 084 040,68	9,03*

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	212 239 939,39	195,60
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	206 479 333,80	190,29
Valeur comptable	192 792 114,86	177,68
Valeur de réalisation	200 356 599,98	184,65
Valeur de reconstitution	236 599 674,45	218,05

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	199 067 814,71
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(6 275 699,85)
Valeur comptable	**192 792 114,86**
Valeur comptable ramenée à une part	**177,68**

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 & des titres de sociétés immobilières	206 479 333,80
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(6 122 733,82)
Valeur de réalisation	**200 356 599,98**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**184,65**

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	200 356 599,98
Frais d'acquisition des immeubles	14 949 103,77
Commission de souscription	21 293 970,70
Valeur de reconstitution*	**236 599 674,45**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**218,05**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2020 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	92 610	8,53 %
Parts retirées avec contrepartie	27 039	2,49 %
Parts cédées de gré à gré	25 000	2,30 %
Parts transférées par succession et/ou donation	4 898	0,45 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2020	-	-

En 2020, le volume de souscriptions enregistré atteint 24 millions d'euros, en légère augmentation par rapport à 2019.

Compte tenu des retraits de 27 039 parts représentant 5,4 millions d'euros, les nouvelles ressources disponibles, à hauteur de 18,5 millions d'euros, ont permis de financer l'investissement décrit ci-après et d'étudier de nouveaux projets pour 2021.

Au 31 décembre, la capitalisation de LF Opportunité Immo totalise 217 millions d'euros.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* EN DIRECT
32

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* VIA SCI
5

SURFACE EN EXPLOITATION
151 638 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL
89,6 %

* Détenus au 31/12/2020.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2020



Activités
78,93 %

Bureaux
18,57 %

Entrepôts
2,50 %

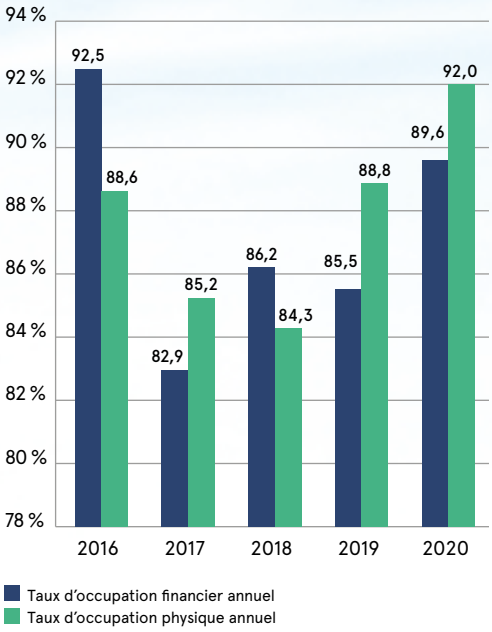


Île-de-France
52,16 %

Régions
47,84 %

TAUX D'OCCUPATION

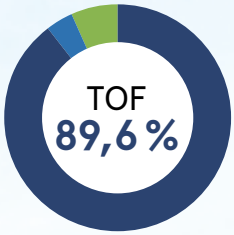
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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 perçus 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.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2020



LOCAUX OCCUPÉS

Taux d'occupation Financier

89,6 %

Sous franchise de loyer

3,8 %

LOCAUX VACANTS

En recherche de locataire

6,6 %

CONCENTRATION LOCATIVE

145
locataires

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

40 %
des loyers

5
principaux locataires

15 %
des loyers



TORDJMAN
4,3 %

TRANSPORTS JAMMET
3,0 %

S.A. COFELY GDF SUEZ ENERGIE SERVICES
2,8 %

DIRECCTE
2,5 %

INFRA-SPE
2,2 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

5,4 ans

Loyers 2020 déjà sécurisés pour 2021

77 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERMES DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Parc d'activités du Tertre - Bât C CARQUEFOU	9,5
My Valley CORMEILLES-EN-PARISIS	8,9
ACTI MITRY MORY Bât C - MITRY-MORY	8,7
Floirac Tranche 2 FLOIRAC	8,2
Croissy Beaubourg Bât A et B CROISSY-BEAUBOURG	8,1

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2020

En 2020, LF Opportunité Immo
a réalisé 1 investissement immobilier
pour un montant de

2,28 M€ HT AEM*

Cette acquisition a été réalisée en direct.



INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

77183 CROISSY-BEAUBOURG
3 ALLÉE DU 1er MAI

Il s'agit de l'acquisition de la 2e tranche de l'actif situé à Croissy-Beaubourg (Seine-et-Marne), dans la zone d'activité Pariest, à proximité immédiate de l'aérodrome de Lognes, au croisement de l'autoroute A4 et de la Francilienne. La première tranche avait été acquise en 2017. La présente acquisition porte sur le solde du bâtiment B d'une surface de 1 854 m². Cet actif a été acquis pour 2,3 M€ AEM*.

Surface : **1 854 m²**
Investissement de la SCPI : **2 287 000 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **30/06/2020**

ACTIVITÉ



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

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2020

Néant

GESTION LOCATIVE

Mouvements locatifs de l'exercice :

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2020

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	Parc d'activités du Tertre - Bât C 3 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	ACT	2 757	2 757	*2 757* *100 %*	06/2020	OTIS : bail commercial 6/9 ans sur 1 533 m² E-COBOT : bail commercial 6/10 ans sur 1 224 m²
Location	Acti Mitry Mory Bât C - 4-16 rue Gay Lussac - 77290 MITRY-MORY	ACT	2 972	1 980	*1 980* *100 %*	09/2020	LITTLE CIGOGNE : bail commercial 3/6/9 ans
Location	3 allée du 1er Mai - Bât. A et B 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ACT	5 311	1 536	*1 536* *100 %*	02/2020 08/2020 10/2020 12/2020	MCI MARBRES : bail commercial 3/6/9 ans sur 370 m² AMBI'COM : bail commercial 3/6/9 ans sur 396 m² TEO : bail commercial 3/6/9 ans sur 398 m² AB TRANS EXPRESS : bail commercial 3/6/9 ans sur 372 m²
Location	Technoparc de Lamirault T2 - 8 rue de Lamirault (Bât D) - 77090 COLLEGIEN	ACT	4 710	973	*973* *100 %*	01/2020	MESNIL ACCESSOIRES : bail commercial 9/10 ans
Location	Parc de la Grive - 16 rue de Lombardie 69150 DECINES-CHARPIEU	ACT	5 720	954	*954* *100 %*	01/2020	SERF SOCIETE D'ETUDES DE RECHERCHES ET DE FABRICATION : bail commercial 6/9 ans
Location	10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	946	*946* *100 %*	09/2020 11/2020	ECN EUROCAR NEGOCE : bail commercial 6/9 ans sur 472 m² IOMJE : bail commercial 3/6/9 ans sur 474 m²
Location	Le Couloud Tranche 1 - Lieu dit Le Couloud - 69200 VENISSIEUX	ACT	2 564	766	*766* *100 %*	11/2020	LES CLES DE L'ATELIER : bail commercial 3/6/9 ans sur 511 m² DALLMAYR : bail commercial 3/6/9 ans sur 255 m²
Location	Parc de l'Espace - 47 bis rue du Commandant Rolland - 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	646	*646* *100 %*	09/2020	DEMECOOL PARIS : bail commercial 4/6/9 ans
Location	21 rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	ACT	7 222	705	*705* *100 %*	12/2020	HOLDING FSD : bail commercial 4,5/6/9/10 ans
Location	Parc EverRest Tranche 1 - Everland Bât. A1 et A2 - 69740 GENAS	ACT	2 473	525	*525* *100 %*	06/2020	RK TRANSPORTS : bail commercial 1,5/3/6/9 ans

* Quote-Part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2020

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
Parc des Scientifiques Rue du Noyer - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 179	1 453	1 453 *100 %*	01/2020 05/2020	HERPORT sur 814 m² ATS INTERNATIONAL sur 639 m²
10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	946	946 *100 %*	12/2019 05/2020	LOCAPROD EVENEMENT sur 472 m² RALOE MEDITERRANEO SL sur 474 m²
Le Couloud Tranche 1 Lieu dit Le Couloud - 69200 VENISSIEUX	ACT	2 564	766	766 *100 %*	11/2020	FGEN
Parc de l'Espace - 47 bis rue du Commandant Rolland - 93350 LE BOURGET	ACT	9 110	646	646 *100 %*	07/2020	FIRST EVENEMENTS
21 rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	ACT	7 222	705	705 *100 %*	10/2020	SD SERVICES

* Quote-Part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

VACANTS

Au 31 décembre 2020, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 13 843 m² (8 335 m² fin 2019) et se répartissent comme suit :

Paris	0 m²	0 %
Île-de-France	12 695 m²	92 %
Régions	1 148 m²	8 %
Europe	0 m²	0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2020 un loyer potentiel de 0,95 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2020 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) (%)	Commentaires
Urban Valley Bât B - 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-ST-HONORINE	ACT	3 538	3 538	*3 538 100 %*	2e tranche livrée en 12/2020 avec une garantie locative de 24 mois. Pas de contact à ce jour (7 lots).
Croissy Beaubourg Bât A et B 3 allée du 1er Mai - 77183 BEAUBOURG	ACT	5 311	2 649	*2 649 100 %*	Solde après les 2 locations : TEO (10/2020) et AB TRANS EXPRESS (12/2020). Il reste 3 cellules à louer.
Urban Valley - 1 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS ST-HONORINE	ACT	4 100	2 038	*2 038 100 %*	1ère tranche sous garantie locative jusqu'en 04/2021. Signature en cours avec TIGROO effet 01/2021. Solde de 1 630 m².
Technoparc de Lamirault T2 - 8 rue de Lamirault (Bât D / E) - 77090 COLLEGIEN	ACT	4 710	1 660	*1 660 100 %*	Bât D : loué en totalité à 5 locataires. Bât E : signature en cours portant sur 549 m² et prospect sur les 2 cellules restantes.
Acti Mitry Mory Bât C 4-16 rue Gay Lussac - 77290 MITRY- MORY	ACT	2 972	992	*992 100 %*	Commercialisation en cours avec 2 cellules restants à louer.
Parc des Scientifiques Rue du Noyer - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 179	1 453	*1 453 100 %*	639 m² loués à BPW France effet 01/2021.

* Quote-Part de la SCPI.

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 7 009 m², soit 4,62 % de la surface en exploitation (151 638 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
1 rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	ACT	5 026	2 450	*2 450 100 %*	12/2020	LOCAFRAIS. Contact en cours pour la totalité.
Parc des Scientifiques - Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 179	1 282	*1 282 100 %*	12/2020	AIR FRANCE. Maintien en place sur la totalité, en cours de régularisation.
ZAC des Ramassiers - 3 allée Aristide Maillol - 31770 COLOMIERS	ACT	10 173	1 405	*1 405 100 %*	12/2020	MASER ENGINEERING sur 2 baux. Maintien en place sur celui de 514 m².
8 avenue Christian Doppler 77000 SERRIS	ACT	2 604	865	*865 100 %*	04/2021	FEERIE CAKE. Pas de contact pour le moment, travaux de rafraichissement à prévoir.

* 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 71 772,73 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 595 929,76 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 524 157,03 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour créances douteuses s'établit à 720 100,47 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci- dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (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.

2020	En euros
Travaux réalisés	314 462,10
Provisions pour travaux au 31 décembre	152 966,03

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Allée du 7e Art	CORMEILLES-EN-PARISIS	Travaux aménagement et d'adaptation pour la prise à bail du locataire Chronopost	194 432,86 €
Boulevard de Sarrebrück	NANTES	Travaux d'aménagement du hall et de la signalétique	34 250,00 €

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Chemin du bas des Indes	CORMEILLES-EN-PARISIS	Participation financière aux travaux du locataire AGI	50 000,00 €
Rue des noyers	ROISSY-EN-FRANCE	Travaux de remise en état locatif comprenant des divisions physiques et électriques	16 701,30 €
ZAC des Ramassiers	COLOMIERS	Travaux pour la relocation des locaux du locataire sortant AERTEC	15 065,86 €

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont le plus significatif est :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Rue des noyers	ROISSY-EN-FRANCE	Remplacement du rail de portail	8 482,76



3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Opportunité Immo s'établit au 31 décembre 2020 à 212 239 939 euros hors droits dont 185 055 000 euros d'actifs détenus en direct et 27 184 939 euros d'actifs détenus au travers d'une SCI. À périmètre constant, la valeur progresse de 1,09 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, la surface du patrimoine de LF Opportunité Immo (VEFA inclus) est de 158 142 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2020



Bureaux
10,80 %
Activités
87,28 %
Entrepôts
1,92 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2020



Île-de-France
53,39 %
Régions
46,61 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020*

	Bureaux	Activités	Entrepôts	Total en €	Total en %
Ile de France		110 705 000,00		110 705 000,00	52,16 %
Régions	39 409 939,39	56 825 000,00	5 300 000,00	101 534 939,39	47,84 %
Total €	**39 409 939,39**	**167 530 000,00**	**5 300 000,00**	**212 239 939,39**	
Total 2019	*38 939 939,93*	*149 775 000,00*	*5 300 000,00*	*194 014 939,93*	
Total %	**18,57 %**	**78,93 %**	**2,50 %**		**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 2020

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 2020 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	71,2
Dettes et engagements	5,84 %	13,9
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 1,00 ans)	2,80 %	6,6
- Dont emprunts court terme	-	-
- Dont opérations immobilières en VEFA	3,04 %	7,2

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

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

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 96 % de la valeur des actifs.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associés en date du 24 juillet 2020, 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 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI dont 25 % d'endettement bancaire, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

CRISE SANITAIRE COVID-19

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter du mois de février.

Les effets de cette crise se situent principalement au niveau du recouvrement des loyers des locataires en difficultés et sur la valorisation des actifs dont les locataires ont subi des fermetures administratives.

CHANGEMENT SUBSTANTIEL INTERVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION DISCLOSURE

Dans le cadre de l'application au 10 mars 2021 du règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 et portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, la SCPI a été classifiée en Article 9 comme poursuivant un objectif d'investissement durable de lutte contre le réchauffement climatique et la documentation précontractuelle de votre SCPI a été modifiée en conséquence afin d'insérer une description des risques en matière de durabilité.



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.

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 173 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 776 400,72 euros (dont 7 860 600,72 euros de part fixe et 915 800,00 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 Française*.

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. 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-et-de-cookies/***.

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.

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

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS

LE DISPOSITIF DISCLOSURE

Dans le cadre de l'application au 10 mars 2021 du règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 et portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, la stratégie d'investissement de votre SCPI a été modifiée.

Ce règlement impose aux acteurs financiers d'expliquer :

- Comment ils prennent en compte les risques liés au développement durable dans leurs décisions d'investissement ;
- Quelles sont les incidences négatives éventuelles de leurs produits et de les mesurer ;
- Quelles sont les caractéristiques des produits financiers qu'ils présentent comme durables.

Le règlement Disclosure s'impose à la fois à La Française Real Estate Managers en sa qualité de société de gestion de fonds d'investissement alternatif (FIA) et en tant que gestionnaire de FIA, et à votre SCPI en tant que FIA.

L'application de ce règlement implique la classification des fonds gérés en trois catégories ci-après détaillées :

- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable ;
- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

Indépendamment de la classification retenue, la documentation précontractuelle des fonds doit comprendre une description des risques en matière de durabilité, ou expliquer de façon claire et concise en quoi leur application au fonds n'est pas pertinente.

Le risque en matière de durabilité (SR pour « Sustainability risks ») se définit comme suit : événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

LA POSITION-RECOMMANDATION AMF 2020-03

D'application au 10 mars 2021 également, la Position-recommandation 2020-03, établie par l'Autorité des Marchés Financiers (l' « AMF »), définit quant à elle, les informations à fournir par les placements collectifs intégrant des approches extra-financières. Cette position-recommandation s'applique à tous les organismes de placement collectifs qui prennent en compte des critères extra-financiers dans leur gestion et sont commercialisés auprès d'une clientèle non-professionnelle en France, comme c'est le cas pour votre SCPI.

La Position-recommandation définit trois approches de gestion extra-financières servant à déterminer le niveau de communication à appliquer par les fonds développant de telles approches. S'agissant de SCPI :

1. Une approche significativement engageante, qui permet une communication centrale (i.e dans la dénomination du produit, le DICI, la note d'information et la documentation commerciale de la SCPI) ;
2. Une approche non significativement engageante, qui permet une communication réduite (i.e aucune mention dans la dénomination de la SCPI mais une communication réduite dans le DICI, la note d'information et la documentation commerciale) ;
3. Une approche n'atteignant pas les standards des communications centrale ou réduite, qui permet une communication dans la note d'information uniquement (i.e aucune mention dans la dénomination du produit, le DICI, la note d'information et la documentation commerciale).

VOTRE SCPI

En application du règlement UE 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit Règlement Disclosure et de la Position-recommandation AMF 2020-03, votre SCPI :

- **poursuit un objectif d'investissement durable : celui de la lutte contre le réchauffement climatique et est classée à ce titre en article 9 du règlement Disclosure,**

Plus précisément, votre SCPI vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'accord de Paris.

- **développe une approche significativement engageante, en poursuivant un objectif de réduction des émissions de CO2 du fonds.**

L'objectif et l'approche retenue sont développés dans la note d'information de la SCPI.



APPROCHE DE LA FRANCAISE

OBJECTIF DURABLE DU FONDS : LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le fonds vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'Accord de Paris. Il consiste à aligner les émissions de gaz à effet de serre des actifs du fonds, avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

En accord avec les objectifs de la COP 21, les trajectoires sont définies par réduction d'échelle du budget carbone global. Ce dernier est réduit une première fois pour calculer les efforts de décarbonation requis par l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne, puis réparti au secteur immobilier de l'UE, puis par pays et par typologie d'actifs immobiliers.

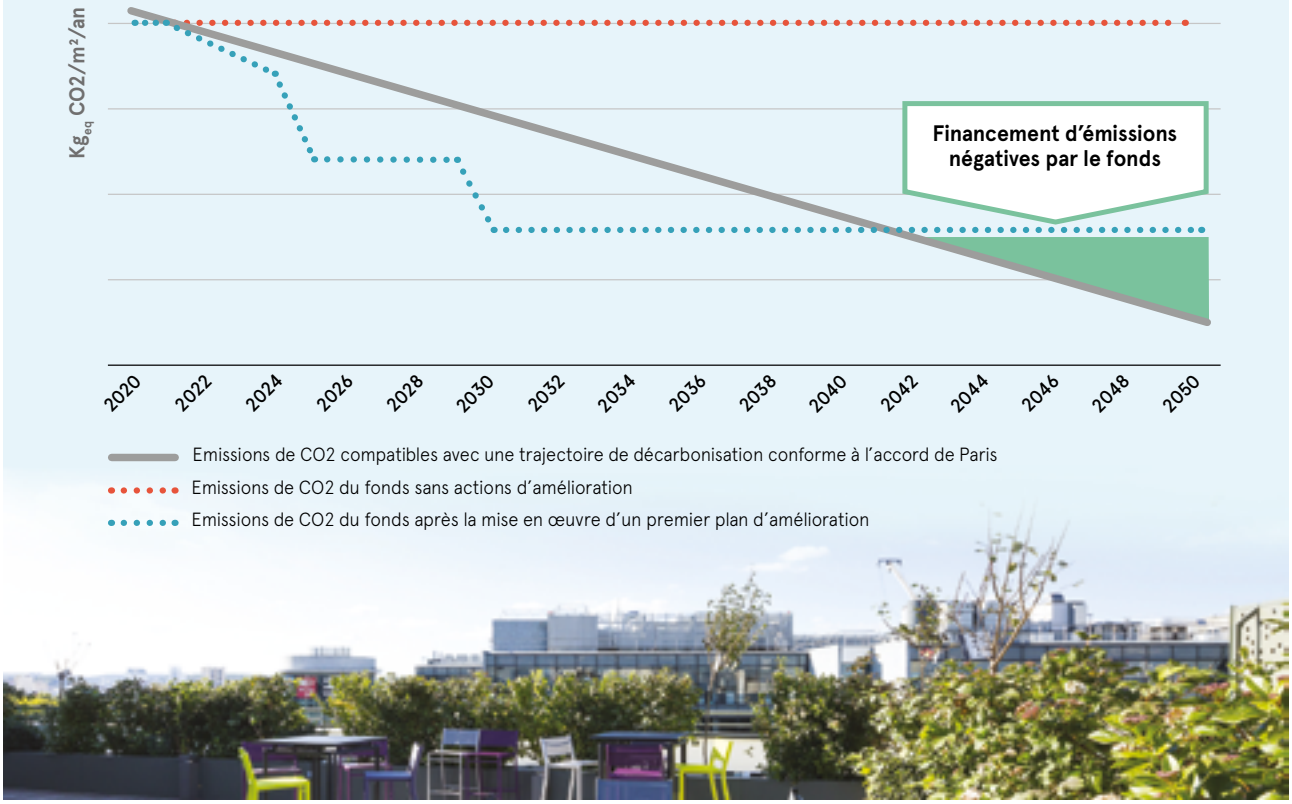
La stratégie adoptée est celle de l'ERC (Eviter, Réduire, Compenser). La meilleure façon de limiter les émissions de CO2 est de s'attacher, en premier lieu, à les éviter en procédant à une analyse précise des caractéristiques durables des actifs au moment de leur acquisition grâce à une évaluation de chaque actif via une matrice ESG.

Pour les émissions de CO2 qui ne peuvent être pleinement évitées à un coût raisonnable, la société de gestion définit des plans d'actions nécessaires à la réduction des émissions de CO2 via notamment la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique, l'adaptation des système énergétiques, le suivi des Plans Pluriannuels de Travaux (PPAT) verts et la sensibilisation des locataires.

En dernier recours, des mesures compensatoires seront engagées pour financer des pièges à carbone afin de ramener le niveau d'émission du fonds en dessous du seuil d'échouement. Le fonds pourra avoir recours à un ensemble de solutions qui permettent de capturer le surplus de dioxyde de carbone dans l'atmosphère.

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'atteinte de l'objectif, est la différence entre le volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO2 par m² et par an du fonds et le seuil d'émissions au-delà duquel le fond dépasse sa juste part d'émissions associés à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique.

ALIGNEMENT DES ÉMISSIONS DE CO2 DU FONDS AVEC UNE TRAJECTOIRE DE DÉCARBONATION CONFORME À L'ACCORD DE PARIS



6/ 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]
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
2020	162 761 550,00	18 522 000,00	1 085 077	3 900	2 153 682,00	200,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
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)	10,89	9,60	9,30	10,08	9,03
- 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)	5,45 %	4,80 %	4,65 %	5,04 %	4,52 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)(3)	0,57	0,02	0,18	0,08	0,97

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées).
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
[3] Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
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
2020	27 039	2,72 %	1 mois		488,72

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	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	12,46	97,60	9,30	84,47	9,94	80,93	12,38	96,61	12,52	96,97
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,26	2,05	0,47	4,29	0,74	6,04	0,43	3,37	0,36	2,79
Produits divers	0,05	0,36	1,24	11,24	1,60	13,02	0,00	0,02	0,03	0,24
Total des revenus	**12,76**	**100,00**	**11,01**	**100,00**	**12,28**	**100,00**	**12,81**	**100,00**	**12,91**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	0,15	1,16	1,17	10,67	1,17	9,55	1,38	10,80	1,39	10,74
Autres frais de gestion*	0,18	1,39	0,23	2,12	0,34	2,76	0,20	1,56	0,20	1,55
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,12	0,12	1,12	0,24	1,97	0,16	1,28	0,04	0,33
Charges immobilières non récupérées	0,70	5,50	0,75	6,79	0,77	6,31	1,09	8,49	0,69	5,34
Sous total - charges externes	**1,04**	**8,17**	**2,28**	**20,70**	**2,53**	**20,59**	**2,83**	**22,13**	**2,32**	**17,95**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,01	0,11	0,01	0,08	0,02	0,15	0,02	0,14	0,03	0,23
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,14	1,07			0,17	1,41	(0,05)	(0,39)	0,06	0,44
- dotation nette aux autres provisions**	0,04	0,31	0,04	0,34	0,06	0,45	0,04	0,30	0,52	4,03
Sous total - charges internes	**0,19**	**1,49**	**0,05**	**0,43**	**0,25**	**2,02**	**0,01**	**0,05**	**0,61**	**4,71**
Total des charges	**1,23**	**9,66**	**2,33**	**21,13**	**2,78**	**22,61**	**2,84**	**22,18**	**2,92**	**22,66**
Résultat	**11,53**	**90,34**	**8,68**	**78,87**	**9,50**	**77,39**	**9,97**	**77,82**	**9,98**	**77,34**
Variation du report à nouveau	0,64	5,01	(0,92)	(8,36)	0,20	1,63	(0,11)	(0,86)	0,95	7,36
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	10,89	85,31	9,60	87,20	9,30	75,73	10,08	78,69	9,03	69,95
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	10,81	84,68	9,43	85,66	9,02	73,45	9,95	77,67	8,93	69,18

* 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 31/12/2019*	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	198 493 400,00	18 522 000,00	217 015 400,00
Plus et moins-values sur cessions	(107 305,70)	20 934,20	(86 371,50)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(23 215 592,34)	(1 970 539,45)	(25 186 131,79)
Achats d'immeubles	(158 695 109,49)	(16 746 294,38)	(175 441 403,87)
Achats de parts de sociétés immobilières	(23 627 993,33)	1 582,49	(23 626 410,84)
Sommes restant à investir	**(7 152 600,86)**	**(172 317,14)**	**(7 324 918,00)**

* Depuis l'origine de la société.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés personnes physiques imposés en France.

« 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 2020 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	14 004 293
Autres charges déductibles	3 101 500
Intérêts d'emprunts	152 408
Revenu net	10 750 385
Soit par part pleine jouissance	10,68
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	Néant

Revenu financier	En euros
Revenu	303 231
Soit par part pleine jouissance	0,30
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,20

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	10 047 930,03
Réintégration	232 275,86
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	10 280 205,89

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	10 047 930,03
Réintégration	232 275,86
Déduction	
Résultat fiscal	10 280 205,89

* 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 2021 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
170,65	170,65

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2021.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 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 31/12/2020								
Fournisseurs		1 168 828,52						1 168 828,52*
Fournisseurs d'immobilisations							6 025 707,91	6 025 707,91**
Total à payer		**1 168 828,52**					**6 025 707,91**	**7 194 536,43**
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**

* 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.

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification statutaire de votre SCPI :

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ POUR LES ASSOCIÉS AYANT ACCEPTÉ DE RECOURIR À LA TÉLÉCOMMUNICATION ÉLECTRONIQUE DE VOTER PAR VOIE ÉLECTRONIQUE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Pour mémoire, les statuts de votre SCPI prévoient déjà la possibilité de recourir aux convocations par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation.

La société de gestion vous propose d'y adjoindre un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, afin que l'ensemble du processus de vote, de la convocation à l'expression du vote, soit dématérialisé.

En effet, cette modalité de vote présente l'avantage d'être simple, rapide et sécurisé tout en s'inscrivant dans la politique de développement durable du Groupe La Française et dans le contexte actuel de développement du recours aux voies de télécommunication dématérialisée.

En conséquence, le paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII des statuts relatif aux assemblées générales serait rédigé comme suit :

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du Code Monétaire et Financier.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

Nous espérons que cette proposition emportera votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver la résolution soumise à votre approbation.

La société de gestion

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s associé(e)s,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 quatre reprises au cours de l'exercice 2020 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 2020 s'est élevée à 23 929 800,00 euros, dont 5 407 800,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 18 522 000,00 euros correspondant à la souscription de 92 610 parts nouvelles.

Le capital social effectif, qui s'élevait à 148 870 050,00 euros en début d'année, est ainsi porté à 162 761 550,00 euros au 31 décembre 2020, divisé en 1 085 077 parts sociales réparties entre 3 900 associés. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représente 217 015 400,00 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 votre SCPI. Ainsi, au cours de l'année 2020, la SCPI a réalisé l'acquisition du parc d'activités de Croissy-Beaubourg (77) pour un montant total immobilier acte en mains de 2 287 000,00 euros.

Cet investissement étant présenté dans le 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 2020, s'élève à 151 638 m². Malgré un contexte économique toujours plus difficile, les taux d'occupation financier et physique s'élèvent respectivement à 89,6 % et à 92,0 % sur l'exercice 2020.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a indiqué réfléchir à élargir le sourcing des actifs susceptibles de rejoindre la SCPI LF Opportunité Immo en ouvrant la politique d'investissement actuelle à l'Allemagne et en développant la part de logistique du « dernier kilomètre ». Notre conseil adhère à cette réflexion, qui permettra d'apporter une nouvelle dynamique à votre SCPI et d'améliorer son résultat.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2020, à 206 479 333,80 euros, dont 185 055 000,00 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 21 424 333,80 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres de SCI.

La valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 218,05 euros contre 215,88 euros en 2019.

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

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 3 mars 2021, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2020 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 huitième exercice social de la SCPI se solde par un résultat net comptable de 10 047 930,03 euros, soit 9,98 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2020 s'est élevée à 9,03 euros par part en jouissance, soit un taux de distribution de 4,52 %.

La société de gestion a dû adapter les distributions réalisées au cours de l'année 2020 au contexte sanitaire et économique particulier lié à la Covid-19, dans le souci permanent de l'intérêt des porteurs de parts et de votre SCPI.

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

Notre 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 la modification statutaire proposée, qui a été débattue au sein de notre conseil de surveillance.

En effet, la société de gestion nous propose d'introduire la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales, ce qui permettra de simplifier la communication.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés en mars 2021 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.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2020 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 vous invitons à voter par correspondance.

Pour le conseil de surveillance de LF Opportunité Immo,

Damien VANHOUTTE, Président.

9/ 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 2020 – 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 2020 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 162 761 550,00 euros et un bénéfice net de 10 047 930,03 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 10 047 930,03 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 85 328,80 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 10 133 258,83 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 9 084 040,68 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 1 049 218,15 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2020

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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 192 792 114,86 euros, soit 177,68 euros par part ;
- valeur de réalisation : 200 356 599,98 euros, soit 184,65 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 236 599 674,45 euros, soit 218,05 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » – Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours des exercices clos les 31 décembre 2019 et 31 décembre 2020.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

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 2020.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150 € HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales – Modification corrélative du paragraphe 4 « Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance » de l'article XXIII 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 d'ajouter au paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII des statuts, un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLEES GENERALES

[...]

4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés.

[...] »



NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLEES GENERALES

[...]

4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même sonPrésident. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés.

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME 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.



11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**175 441 403,87**	**185 055 000,00**	**158 514 461,83**	**167 075 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	169 523 212,82	179 525 000,00	151 889 938,76	159 940 000,00
Immobilisations en cours	5 918 191,05	5 530 000,00	6 624 523,07	7 135 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(152 966,03)**		**(95 482,76)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(152 966,03)		(95 482,76)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**23 626 410,84**	**21 424 333,80**	**23 627 993,33**	**21 093 232,44**
Immobilisations financières contrôlées	23 626 410,84	21 424 333,80	23 627 993,33	21 093 232,44
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**198 914 848,68**	**206 479 333,80**	**182 046 972,40**	**188 168 232,44**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passif d'exploitation	**5 060,76**	**5 060,76**	**5 060,76**	**5 060,76**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	5 060,76	5 060,76	5 060,76	5 060,76
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**5 098 694,21**	**5 098 694,21**	**4 371 373,33**	**4 371 373,33**
Locataires et comptes rattachés	2 756 035,45	2 756 035,45	2 185 583,45	2 185 583,45
Provisions pour dépréciation des créances	(720 100,47)	(720 100,47)	(195 943,44)	(195 943,44)
Autres créances	3 062 759,23	3 062 759,23	2 381 733,32	2 381 733,32
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**6 538 302,62**	**6 538 302,62**	**7 909 742,40**	**7 909 742,40**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 538 302,62	6 538 302,62	7 909 742,40	7 909 742,40
Total III (Actifs d'exploitation)	**11 642 057,59**	**11 642 057,59**	**12 286 176,49**	**12 286 176,49**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(17 766 142,33)**	**(17 766 142,33)**	**(19 084 726,93)**	**(19 084 726,93)**
Dettes financières	(3 218 674,23)	(3 218 674,23)	(11 146 282,10)	(11 146 282,10)
Dettes d'exploitation	(2 325 735,24)	(2 325 735,24)	(1 517 167,64)	(1 517 167,64)
Dettes diverses	(12 221 732,86)	(12 221 732,86)	(6 421 277,19)	(6 421 277,19)
Total IV (passifs d'exploitation)	**(17 766 142,33)**	**(17 766 142,33)**	**(19 084 726,93)**	**(19 084 726,93)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1 350,92	1 350,92		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)	**1 350,92**	**1 350,92**		
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**192 792 114,86**		**175 248 421,96**	
Valeur estimée du patrimoine		**200 356 599,98**		**181 369 682,00**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation au 31/12/2020
Capital	**148 870 050,00**		**13 891 500,00**	**162 761 550,00**
Capital souscrit	148 870 050,00		13 891 500,00	162 761 550,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**26 407 757,66**		**2 659 960,55**	**29 067 718,21**
Prime d'émission	49 623 350,00		4 630 500,00	54 253 850,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(23 215 592,34)		(1 970 539,45)	(25 186 131,79)
Ecarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart 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	**(107 305,70)**		**20 934,20**	**(86 371,50)**
Réserves				
Report à nouveau	**179 662,55**	**(101 742,55)**	**7 408,80**	**85 328,80**
Résultat de l'exercice	**(101 742,55)**	**101 742,55**	**963 889,35**	**963 889,35**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	9 063 147,17	(9 063 147,17)	10 047 930,03	10 047 930,03
Acomptes sur distribution	(9 128 266,31)	9 128 266,31	(9 054 262,82)	(9 054 262,82)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(36 623,41)	36 623,41	(29 777,86)	(29 777,86)
Total général	**175 248 421,96**	**0,00**	**17 543 692,90**	**192 792 114,86**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020	31/12/2019
Produits immobiliers		
Loyers	11 265 775,42	10 090 935,96
Charges facturées	3 012 528,02	2 566 890,64
Produits des participations contrôlées	1 332 003,42	1 161 578,74
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**15 610 306,86**	**13 819 405,34**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 012 528,02	2 566 890,64
Travaux de gros entretiens	8 482,76	27 433,20
Charges d'entretien du patrimoine locatif	42 230,68	148 804,04
Dotations aux provisions pour gros entretiens	70 966,03	23 482,76
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	680 789,55	1 079 688,92
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	**3 814 997,04**	**3 846 299,56**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**11 795 309,82**	**9 973 105,78**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	302 207,52	208 231,00
Reprises de provisions d'exploitation	13 482,76	69 025,00
Transfert de charges d'exploitation	2 143 432,65	2 000 716,00
Reprises de provisions pour créances douteuses	71 772,73	74 022,25
Total I : Produits d'exploitation	**2 530 895,66**	**2 351 994,25**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 395 447,64	1 258 070,62
Charges d'exploitation de la société	48 105,41	59 381,15
Diverses charges d'exploitation	2 251 433,11	1 934 045,30
Dotations aux amortissements d'exploitation	331 826,34	224 910,76
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	595 929,76	109 116,17
Total II : Charges d'exploitation	**4 622 742,26**	**3 585 524,00**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(2 091 846,60)**	**(1 233 529,75)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	362 954,88	392 985,81
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**362 954,88**	**392 985,81**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	49 150,86	71 472,00
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**49 150,86**	**71 472,00**
Résultat financier C = (I - II)	**313 804,02**	**321 513,81**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	30 666,54	2 067,94
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**30 666,54**	**2 067,94**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	3,75	10,61
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**3,75**	**10,61**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**30 662,79**	**2 057,33**
Résultat net (A+B+C+D)	**10 047 930,03**	**9 063 147,17**

12/ 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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2023. 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'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 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2020 la valeur d'expertise des immeubles locatifs 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 2020 des immeubles locatifs : 212 239 939,39 euros.

12/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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 A D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3°du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L. 214-115 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 2020, la provision pour gros entretiens s'élève à 152 966,03 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 :
- pothèque, Privilège de préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

Il est à noter que l'exercice 2021 s'est ouvert dans un contexte de pandémie lié à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement Français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français (couvre-feu, fermeture de certains commerces etc.). A ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	11 255 920,29	12 225 000,00	11 221 670,29	12 000 000,00
Locaux d'activité	153 322 742,53	162 000 000,00	135 723 718,47	142 640 000,00
Entrepôts	4 944 550,00	5 300 000,00	4 944 550,00	5 300 000,00
Total	**169 523 212,82**	**179 525 000,00**	**151 889 938,76**	**159 940 000,00**
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux d'activité	5 918 191,05	5 530 000,00	6 624 523,07	7 135 000,00
Entrepôts				
Total	**5 918 191,05**	**5 530 000,00**	**6 624 523,07**	**7 135 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**23 626 410,84**	**21 424 333,80**	**23 627 993,33**	**21 093 232,44**
Total général	**199 067 814,71**	**206 479 333,80**	**182 142 455,16**	**188 168 232,44**

12/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2019		**158 514 461,83**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019		**151 889 938,76**
Acquisitions		**17 378 210,02**
Venissieux - Lieu Dit « Le Couloud »	146 779,00	
Croissy Beaubourg - 3 Allée du 1er Mai	2 239 200,00	
Collegien - 8 Rue de Lamirault (Bât D)	3 498 987,00	
Conflans Ste Honorine - 5, Rue de L'Hautil	415 413,00	
Mitry Mory - 4-16 Rue Gay Lussac	3 294 994,02	
Carquefou - 3 Rue du Tertre	3 080 001,00	
Conflans Ste Honorine - 5 Rue de L'Hautil	4 702 836,00	
Acquisitions de travaux immobilisés		**228 682,86**
Renouvellements de climatisations existantes		**(20 934,20)**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**20 934,20**
Autres variations		
Agencements, Aménagements, Installations 2020		**56 000,00**
Nouveaux agencements	87 767,16	
Agencements, Aménagements et Installations en cours		
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(31 767,16)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2020		**(29 618,82)**
Dotations de l'exercice	(29 618,82)	
Reprises de l'exercice		
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2020		**169 523 212,82**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019		**6 624 523,07**
Acquisitions de VEFA et appels de fonds sur VEFA en cours		**6 987 719,10**
Carquefou - Rue du Tertre Bât B	2 958 619,10	
Floirac - Avenue Marcel Paul	1 970 800,00	
Croissy Beaubourg Bat.B - 3 Allée du 1er Mai	2 058 300,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(7 694 051,12)**
Croissy Beaubourg Bat.B - 3 Allée du 1er Mai	(2 058 300,00)	
Carquefou Bat.C - 3 Rue du Tertre	(1 793 284,40)	
Mitry Mory Bat.C - 4-16 Rue Gay Lussac	(2 673 787,50)	
Conflans Ste Honorine Bat.B - 5 Rue de L'Hautil	(960 127,20)	
Collegien Bat.E - 8 Rue de Lamirault (Bât D)	(208 552,02)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2020		**5 918 191,05**
Immobilisation locatives au 31/12/2020		**175 441 403,87**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2019		**23 627 993,33**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019		**23 627 993,33**
Acquisitions		**(1 582,49)**
Régularisation Frais acquisitions SCI Bureaux régions	(1 582,49)	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020		**23 626 410,84**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2020		**23 626 410,84**

Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2019	**5 060,76**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2019	**5 060,76**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020	**5 060,76**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020	**5 060,76**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
SCI BUREAUX REGION 1	448 487	21 424 381,57	4 484 870,00	698 394,96	15 716 623,65	99,99 %	23 626 410,84
Total							**23 626 410,84**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)	Compte à compte 2020* (euros)	Dotation 2020 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	43 625,63		29 618,82	73 244,45

* 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 31/12/2019 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2020 (euros)	Compte à compte 2020 (euros)	Dotation 2020 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2020 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		302 207,52		(302 207,52)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)	Dotation 2020 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)
Pour gros entretiens	95 482,76	70 966,03	13 482,76	152 966,03
Pour créances douteuses	195 943,44	595 929,76	71 772,73	720 100,47
Total	**291 426,20**	**666 895,79**	**85 255,49**	**873 066,50**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2019	**9 063 147,17**
Report à nouveau 2019	179 662,55
Total distribuable	**9 242 809,72**
Distribution 2019	**9 164 889,72**
Reconstitution du report à nouveau *	7 408,80
Report à nouveau après affectation du résultat	**85 328,80**

* 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	317 280,19
Locataires et comptes rattachés	205 361,63
Autres dettes d'exploitation	736 725,60
Intérêts courus à payer	
Total	**1 259 367,42**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	782 034,27
Autres créances d'exploitation	256 007,49
Intérêts courus à recevoir	107 373,31
Total	**1 145 415,07**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	694 776,48
Locataires : factures à établir	782 034,27
Locataires : créances douteuses	1 279 224,70
Total	**2 756 035,45**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	12 500,00

12/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	3,75
Total	**3,75**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	1 000,00
Reprise d'une provision de 2019 concernant des honoraires de relocations non facturés au locataire SQLI	23 719,26
Soldes sinistres sur les immeubles d'Heyrieux et Colomiers	5 942,07
Rompus	5,21
Total	**30 666,54**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	290 000,00
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Nantissements de parts sociales	21 424 332,29
Hypothèques	Néant

Dettes promoteurs hors bilan	
Avenue Marcel Paul Tranche 3 - FLOIRAC	147 810,00
Rue du Tertre Bâtiment B - CARQUEFOU	743 096,34

PROMESSE D'ACHAT D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
6 rue des Nonettes CHELLES	Activités	05/11/2020	3 543 925,00
Parc du Tertre - Rue de la Mainguais - Tranche 3 - CARQUEFOU	Activités	22/02/2019	2 707 250,00
Rue de Lamirault - Bâtiment F et G - COLLEGIEN	Activités	22/12/2017	9 355 266,00

13/ 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

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.

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Activités							
ZAC des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol - 31770 COLOMIERS	17/12/2015	100,00 %	10 172,99	9 247 709,52	12 744,24	9 260 453,76	9 262 775,38
Espace Garonne Tranche 2 5 Avenue Jean Alfonséa - 33270 FLOIRAC	23/08/2018	100,00 %	3 356,42	4 308 387,50		4 308 387,50	4 308 387,50
Espace Garonne Tranche 1 5 Avenue Jean Alfonséa - 33270 FLOIRAC	12/12/2016	100,00 %	3 553,14	4 564 900,59		4 564 900,59	4 564 900,59
Parc d'activités du Tertre - Bât C 1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	22/02/2019	100,00 %	2 757,40	3 080 001,00		3 080 001,00	
Le Lazaro - 191 rue de Menin 59520 MARQUETTE-LEZ- LILLE	09/09/2016	100,00 %	5 113,20	6 801 215,00		6 801 215,00	6 801 215,00
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 16 rue de Lombardie - 69150 DECINES-CHAPIEU	17/12/2015	100,00 %	5 720,30	5 800 000,00		5 800 000,00	5 800 000,00
Le Couloud Tranche 1 - 10A avenue du 11 Novembre 1918 - 69200 VENISSIEUX	24/02/2017	100,00 %	2 564,20	2 991 579,00		2 991 579,00	2 844 800,00
Everland Bât. A1 et A2 1 rue Marcel Dassault - 69740 GENAS	04/12/2017	100,00 %	2 473,40	2 890 528,96	5 668,85	2 896 197,81	2 890 528,96
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 - Bât D et E 8-10 rue de Lamirault - 77090 COLLEGIEN	22/12/2017	100,00 %	4 710,00	6 364 871,05		6 364 871,05	3 074 436,07
Technoparc de Lamirault - Bât A et B 2 et 4 rue de Lamirault - 77090 COLLEGIEN	08/07/2016	100,00 %	3 605,90	4 983 785,63		4 983 785,63	4 983 785,63
Technoparc de Lamirault - Bât C 6 rue de Lamirault - 77090 COLLEGIEN	06/02/2015	100,00 %	905,00	1 309 540,00		1 309 540,00	1 309 540,00
Bât A et B - 3 allée du 1er Mai 77183 CROISSY- BEAUBOURG	28/11/2017	100,00 %	5 310,70	6 466 200,00		6 466 200,00	4 227 000,00
Acti Mitry Mory - Bât C 10 rue Gay Lussac - 77290 MITRY	01/01/2018	100,00 %	2 982,74	3 123 965,52		3 123 965,52	
Acti Mitry Mory - Bât B 6-8 rue Gay Lussac - 77290 MITRY	01/01/2018	100,00 %	2 800,00	3 166 328,22		3 166 328,22	3 166 328,22
Acti Mitry Mory - Bât A 2-4 rue Gay Lussac - 77290 MITRY	01/01/2018	100,00 %	2 915,00	3 833 353,50		3 833 353,50	3 662 325,00
8 avenue Christian Doppler 77700 SERRIS	07/07/2015	100,00 %	2 603,53	2 802 000,00		2 802 000,00	2 802 000,00
Urban Valley - Bât B - 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-STE-HONORINE	18/12/2019	100,00 %	3 538,00	4 702 836,00		4 702 836,00	
Urban Valley - Bât A - 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-STE-HONORINE	27/12/2017	100,00 %	4 100,00	6 228 615,00		6 228 615,00	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	4 223 464,44
103 rue Henri Gautier 93000 BOBIGNY	05/10/2017	100,00 %	5 178,80	9 670 000,00		9 670 000,00	9 670 000,00
Parc de l'Espace - 47 bis rue du Commandant Rolland - 93350 LE BOURGET	11/01/2013	100,00 %	9 109,65	8 622 960,00		8 622 960,00	8 627 763,34
Le Méga 2 112 Quai de Bezon - 95100 ARGENTEUIL	08/06/2015	100,00 %	2 612,70	2 967 634,00	18 021,60	2 985 655,60	2 994 666,40
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

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Activités (suite)							
My Valley - 6 allée du 7e Art 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	04/08/2017	100,00 %	3 152,50	4 401 965,85		4 401 965,85	4 207 532,99
Urban Valley - 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	09/12/2015	50,00 %	6 149,50	8 815 661,50	42 295,08	8 857 956,58	8 815 661,50
Parc des Scientifiques Rue du Noyer - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	25/10/2013	100,00 %	10 179,00	9 315 000,00	19 191,75	9 334 191,75	9 339 638,74
Total activités			**131 524,22**	**153 224 821,01**	**97 921,52**	**153 322 742,53**	**135 723 718,47**
Bureaux							
Le Cabestan 82 boulevard de Sarrebrück - 44000 NANTES	03/07/2017	100,00 %	4 257,38	11 255 920,29		11 255 920,29	11 221 670,29
Total bureaux			**4 257,38**	**11 255 920,29**		**11 255 920,29**	**11 221 670,29**
Entrepots							
ZI du Buclay 38540 HEYRIEUX	06/02/2015	100,00 %	3 042,20	4 944 550,00		4 944 550,00	4 944 550,00
Total entrepots			**3 042,20**	**4 944 550,00**		**4 944 550,00**	**4 944 550,00**
Immobilisations en cours							
Parc d'activités du Tertre - Bât B Rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	12/12/2019	100,00 %	4 062,70	3 577 866,05		3 577 866,05	619 246,95
Espace Garonne Tranche 3 Avenue Marcel Paul - 33270 FLOIRAC	14/11/2019	100,00 %	2 438,00	2 340 325,00		2 340 325,00	369 525,00
Parc d'activités du Tertre - Bât B Rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU	22/02/2019	100,00 %					1 793 284,40
Acti Mitry Mory - Bât C - 4-16 rue Gay Lussac 77290 MITRY MORY	01/01/2018	100,00 %					2 673 787,50
Urban Valley Bât B - 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS STE HONORINE	18/12/2019	100,00 %					960 127,20
Technoparc de Lamirault T2 - 8 rue de Lamirault (Bât E) - 77090 COLLEGIEN	22/12/2017	100,00 %					208 552,02
Total immobilisations en cours			**6 500,70**	**5 918 191,05**		**5 918 191,05**	**6 624 523,07**
Total général			**145 324,50**	**175 343 482,35**	**97 921,52**	**175 441 403,87**	**158 514 461,83**

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 :

SCI	Quote-part détenue
SCI BUREAUX REGION 1	99,99 %

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux							
Business Plaza 159 rue Thor - 34000 MONTPELLIER	09/02/2017	100,00 %	3 697,50	5 749 474,20		5 749 474,20	5 936 023,59
Oxygène Bât A 13 rue Chappe - 35510 CESSON- SEVIGNE	09/02/2017	100,00 %	2 728,26	4 845 103,57		4 845 103,57	5 009 910,95
Le Newton 50 boulevard Albert Einstein - 44000 NANTES	09/02/2017	100,00 %	2 052,50	3 717 342,42		3 717 342,42	3 848 175,36
Green Park 5 chemin de La Chatterie - 44800 SAINT-HERBLAIN	09/02/2017	100,00 %	1 898,00	3 300 944,55		3 300 944,55	3 410 369,55
4 route de Bassens 33310 LORMONT	09/02/2017	100,00 %	2 442,00	3 864 377,34		3 864 377,34	3 992 476,16
Total SCI BUREAUX REGIONS 1			**12 818,26**	**21 477 242,08**	**0,00**	**21 477 242,08**	**22 196 955,61**

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier LF OPPORTUNITE IMMO

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LF OPPORTUNITE IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées 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 DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 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. 441-6 du Code de commerce.

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la 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 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 14 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

14/ 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 2020

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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 € 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 €.

14/ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2020 :

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	23 200,00
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	5 534,73
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 2020 s'élève à 1 395 447,64 € 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 2 153 682 € HT au titre de l'exercice 2020.

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 2020 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 2020.

Paris-La Défense, le 14 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

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 2021 - G00098 - Crédit photo : @ Michel Blossier