



# LFP OPPORTUNITÉ IMMO

R A P P O R T  
A N N U E L  
2 0 1 3



# LFP OPPORTUNITÉ IMMO

SCPI à capital variable

## ■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 12 juin 2014

---

	Page
Avant-propos	3
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	14
Rapport du conseil de surveillance	16
Textes des résolutions	17
Comptes au 31 décembre 2013	19
Annexe	22
Composition du patrimoine	25
Rapports du commissaire aux comptes	26

## Les SCPI d'immobilier d'entreprise de la Française REM dans leur environnement économique

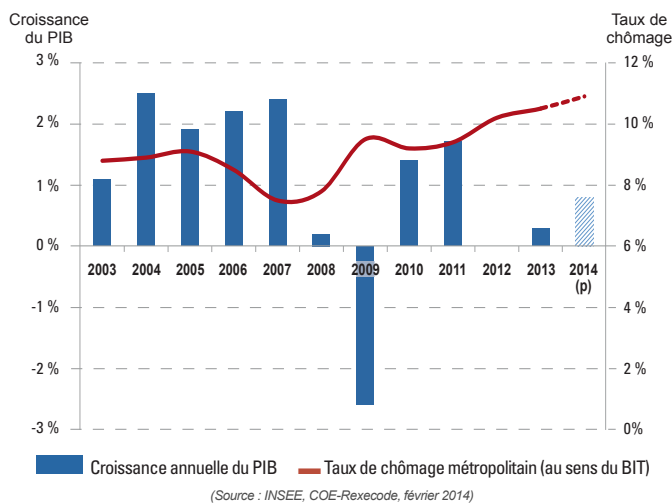
### ■ RETOUR SUR L'ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE DE 2013

En 2013, l'immobilier français s'est inscrit dans un contexte économique encore délicat : la croissance du PIB a atteint 0,3%. Si la résistance de la consommation des ménages a fait office d'amortisseur, le taux de chômage s'est maintenu à un niveau élevé et représente 10,2% de la population active en France métropolitaine au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. L'inflation demeure à un niveau très faible de 0,7% sur l'année et indique une activité atone. Toutefois, à l'instar de ses voisins européens, une légère reprise semble se profiler : l'indicateur INSEE du climat des affaires progresse depuis l'été, tandis que la production industrielle devrait repartir à la hausse en 2014.

L'environnement financier des marchés des pays développés, à la différence des années précédentes, a été à la fois calme et bien orienté. En Europe, la situation des pays périphériques s'est améliorée au cours de l'année 2013. Pour autant, la BCE a dû intervenir sous la crainte de pressions déflationnistes en abaissant ses taux directeurs en novembre 2013, sans toutefois recourir à des mesures non-conventionnelles de soutien de l'économie. Cet environnement monétaire très accommodant, maintenant la courbe des taux à un niveau historiquement faible, a permis une réduction de l'aversion au risque des investisseurs.

Ce changement de contexte a conduit à une recherche de performance plus élevée et a favorisé, dans les allocations d'actifs, les segments plus risqués tels que les obligations High Yield et les actions. Les marchés boursiers des pays développés ont ainsi connu un très bon millésime, comme le prouvent les performances totales des différents indices boursiers : + 18% pour le CAC 40, + 20,5% pour l'Euro Stoxx 50 et plus de 26% pour le Dow Jones, sa meilleure performance depuis 1996. Dans ce contexte, et après plusieurs années de surperformance, l'immobilier coté a été moins performant que les indices traditionnels : l'indice IEIF SIIC France (dividendes réinvestis) a augmenté de 12%.

### Croissance du PIB et taux de chômage en France



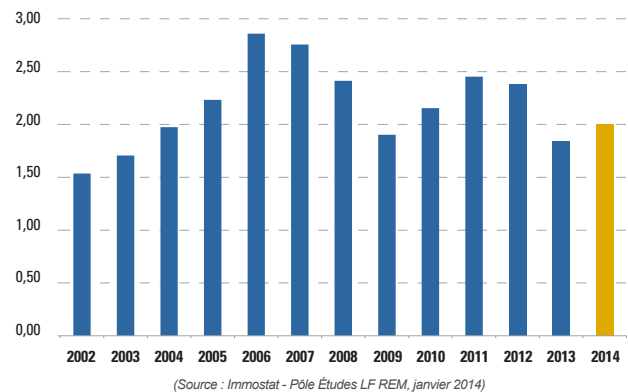
### ■ L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2013 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

#### Des marchés de bureaux sous pression

En 2013, l'activité locative a subi avec un léger décalage l'impact du ralentissement économique : 1,844 million de m<sup>2</sup> ont ainsi été placés en Île-de-France sur l'année, soit une baisse d'environ 25% par rapport à 2012 et un niveau d'activité inférieur à celui de 2009. Dans un contexte d'incertitude économique, fiscale et réglementaire, les entreprises ont préféré reporter leurs décisions immobilières.

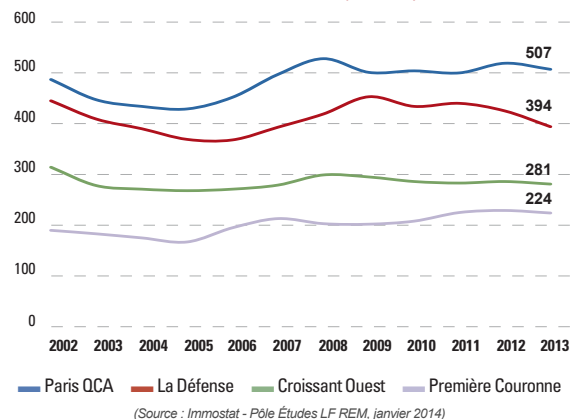
En conséquence, malgré un rebond au 4<sup>ème</sup> trimestre, le marché est resté bloqué tout au long de l'année par l'attentisme d'utilisateurs privilégiant les renégociations de baux, et par le recul de - 45% en un an des grandes transactions.

#### Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)



Si les valeurs locatives faciales ne se sont ajustées que légèrement en 2013 pour les surfaces de seconde main (environ - 2%), les mesures d'accompagnement continuent de croître, et atteignent jusqu'à 30% des loyers faciaux. Deux facteurs pèsent sur les revenus locatifs : d'une part, les efforts de franchise que les propriétaires sont prêts à offrir pour retenir leurs locataires, et d'autre part la progression ralentie de l'indexation.

#### Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (en m<sup>2</sup>)



En revanche, grâce à une relative maîtrise de la production neuve, le taux de vacance en Île-de-France reste à un niveau convenable de 7,5 % en moyenne. Seuls quelques marchés localisés, comme celui de La Défense avec un taux de vacance de 12 %, connaissent de véritables surcapacités, tandis que le marché parisien intra-muros reste en dessous de 5 %. On constate cependant que l'augmentation des libérations de surfaces de seconde main, qui atteignent 700 000 m<sup>2</sup>, accélère l'obsolescence du parc.

Sous la pression de la conjoncture qui contraint les entreprises à l'attentisme, la plupart des marchés régionaux marquent le pas en matière d'activité. Trois marchés - Lyon, Lille et Toulouse - portés par une certaine dynamique locale, conservent toutefois un véritable élan.

### Le segment des commerces entre résistance et mutation

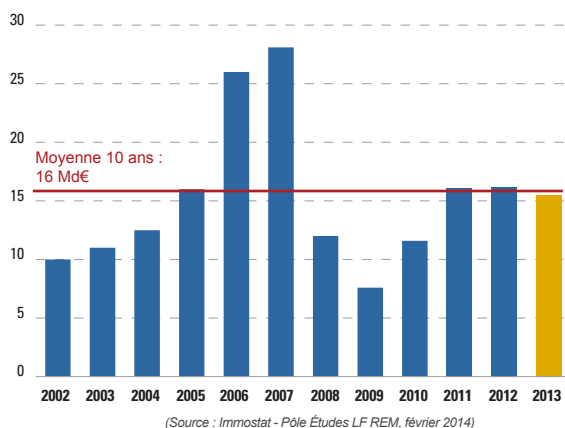
Les ventes dans le commerce de détail, qui ont souffert de la baisse de la consommation des ménages en 2012, se sont stabilisées en 2013. Des disparités sectorielles existent néanmoins : l'alimentaire résiste alors que l'équipement de la maison ou les biens culturels souffrent. Sur le segment des commerces de centre-ville, la concurrence s'est intensifiée pour les axes n°1, meilleurs emplacements commerciaux d'une ville, où les loyers continuent de progresser sous l'effet des stratégies d'implantation des grandes enseignes "mass market" (grande consommation). Les axes secondaires souffrent en revanche de la fragilité des commerces indépendants et de la concurrence du e-commerce.

### Un marché de l'investissement immobilier dynamique

Le marché de l'investissement en France a affiché une très bonne tenue tout au long de l'année 2013 avec 15,5 milliards d'euros investis. L'appétit des investisseurs s'est confirmé pour la classe d'actifs immobilière, voire accentué en 2013. Toutefois, si le marché a été animé par des transactions de grande envergure (40 opérations de plus de 100 millions d'euros pour 50 % des volumes), le nombre de transactions se trouve, quant à lui, en baisse de 20 %, faute d'une offre suffisante de produits sécurisés.

Les investisseurs maintiennent en effet leur aversion au risque : le bureau reste la classe d'actifs la plus prisée et totalise 67 % des volumes. L'Île-de-France représente, quant à elle, 75 % des volumes, alors que Lyon capte un tiers des engagements en région. Avec plus de 23 % des volumes investis en immobilier en France, le commerce continue à attirer des acquéreurs, qui ont une préférence pour le segment sécurisé des commerces de centre-ville (39 % des engagements).

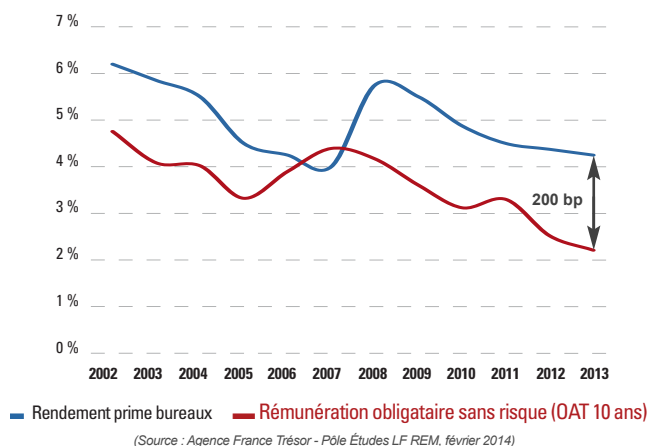
### Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)



Conséquence inattendue de l'engouement des investisseurs pour le segment le plus sécurisé, la part des transactions "core" a diminué en 2013, en raison d'un manque de produits de qualité proposés à la vente. L'échelle des taux de rendement immobiliers s'est stabilisée à des niveaux bas : le taux prime en bureaux se situe ainsi entre 4 % et 4,25 % à Paris QCA, entre 5 % et 6 % en première couronne, et entre 5,70 % et 6,50 % dans les principales agglomérations régionales. Les

taux prime en commerce ont par ailleurs continué de fléchir : moins de 4 % pour les pieds d'immeubles, 4,75 % pour les centres commerciaux et 5,75 % pour les "retail parks" (parcs d'activités commerciales à ciel ouvert). En revanche, les taux de rendement sur les actifs présentant des risques locatifs, techniques ou d'emplacement sont plutôt orientés à la hausse.

### Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



## LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE LA FRANÇAISE : ÉVOLUTION DES RÉSULTATS, DISTRIBUTION ET VALEURS

### Un marché des SCPI toujours très actif

Le succès des SCPI ne se dément pas depuis 2011. En 2013, la collecte brute des SCPI a atteint plus de 3 milliards d'euros, dont 2,5 milliards de nouveaux capitaux. Avec plus de 397 millions d'euros collectés, votre société de gestion se positionne au premier rang de la collecte brute 2013.

Le taux de rotation observé sur l'ensemble des SCPI du marché (nombre de parts cédées ou retirées comparé au nombre de parts au 31/12/2013) demeure quant à lui stable, à 1,94 %.

### Des résultats immobiliers fortement influencés par le contexte du marché locatif 2013

En 2013, l'activité commerciale sur l'ensemble des patrimoines SCPI a été particulièrement importante. 60 % de celle-ci a toutefois concerné le maintien en place des locataires contre 40 % pour la résorption du stock de locaux vacants.

La préférence des entreprises pour les locaux neufs et restructurés a également été largement observée. C'est une tendance que nous anticipons comme durable et qui confirme le bien fondé des efforts engagés ces dernières années en matière de travaux sur les immeubles les plus stratégiques du patrimoine des SCPI.

Dans un marché locatif moins demandeur, les délais de transactions ont été assez longs et les efforts commerciaux (franchises de loyers, réductions temporaires de loyers, mécanisme de paliers) plus importants que les années précédentes. La pression des renégociations de loyers par les locataires arrivant en période d'échéances triennales a aussi été particulièrement vive. Bien que les mesures d'accompagnement aient permis de ne pas augmenter sensiblement le niveau de vacance sur le patrimoine immobilier des SCPI, elles ont naturellement influé sur le niveau des produits locatifs encaissés.

Néanmoins, dans ce contexte, les résultats immobiliers atteints et les distributions en fin d'année sont globalement conformes aux prévisions budgétaires pour la plupart des véhicules.

## Des valeurs d'expertise et des valeurs de réalisation globalement stables

Les expertises menées entre septembre et novembre ont abouti pour l'ensemble des SCPI à une stabilité des valeurs, entre - 0,4 % à + 1,7 %.

Les valeurs de réalisation ont varié dans une fourchette de - 1,1 % à + 0,4 %. Les écarts de variation entre valeur d'expertise et valeur de réalisation reposent essentiellement :

- sur la réalisation de travaux de restructuration décaissés et dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée sur les valeurs d'expertise ;
- dans une moindre mesure, sur le recours aux réserves contribuant à l'écart entre les résultats et le niveau de distribution.

## LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE EN 2014 : PERSPECTIVES ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

### Des perspectives économiques qui s'éclaircissent

L'économie française débute l'année 2014 sur une meilleure note qu'elle n'avait abordé 2013. L'amélioration de la santé de ses partenaires commerciaux, notamment européens, la persistance d'un environnement monétaire accommodant et les prix mieux maîtrisés des matières premières constitueront des facteurs porteurs. Toutefois, le niveau du chômage, le déficit structurel de compétitivité, la forte pression fiscale et une situation budgétaire mal maîtrisée constitueront autant de freins à une reprise franche et durable de l'économie française, pas attendue avant 2015.

### La stratégie d'investissement 2014

Compte tenu du contexte de demande locative assez faible, les portefeuilles SCPI devraient connaître des évolutions mesurées. Les niveaux de distribution prévisionnelle pour 2014 devraient être comparables à ceux de 2013.

Sur le marché de l'investissement, la sélectivité demeurera de mise avec une vigilance sur les taux offerts pour rester en ligne avec les objectifs de taux de distribution des SCPI.

La stratégie d'investissement sur les SCPI classiques diversifiées, sauf thématique d'investissement particulière, devrait être répartie entre bureaux à 70 % et commerce à 30 % avec une diversification géographique en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales. Les actifs à revenus immédiats seront fortement privilégiés.

### L'élargissement des investissements immobiliers des SCPI aux états de l'Union européenne

Pour compléter cette stratégie d'investissement, la société de gestion propose pour chaque SCPI d'élargir de manière accessoire les cibles d'investissement aux marchés immobiliers des États de l'Union européenne.

Cet élargissement des investissements en Europe s'inscrit dans la continuité d'une politique d'investissement qualitative et cohérente avec l'objectif des SCPI tourné vers l'optimisation des revenus et la préservation du patrimoine.

Dans un environnement facilité par la montée en puissance des investissements immobiliers transfrontaliers, une monnaie unique en zone Euro, des standards internationaux en matière de baux, cet élargissement permettra en outre, de tirer parti :

- de nouveaux territoires d'investissement aux cycles économiques et financiers différents ;
- des législations sur les baux souvent plus favorables aux propriétaires ;
- d'une réduction du risque de concentration locative sur les portefeuilles SCPI.

Ces investissements seront réalisés sur des marchés profonds et liquides sur la base de taux de rendement comparables à ceux du marché français et traditionnellement recherchés par vos SCPI.

**Les premiers investissements auront pour cible les marchés immobiliers allemands.** Ils seront facilités par les moyens importants dont s'est dotée votre société de gestion, avec une présence locale d'équipes en Allemagne et au Royaume-Uni.

**Cet élargissement devrait permettre**, dans des conditions fiscales non pénalisantes pour les associés, **de diversifier de manière encore plus pertinente aujourd'hui le patrimoine de vos SCPI.**

Cette proposition d'élargissement nécessite une actualisation de la politique d'investissement dans la note d'information. Elle fait donc l'objet d'une résolution spécifique dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire.

Enfin, ce projet d'élargissement a été présenté au mois de février dernier, lors d'une réunion spécifique, à l'ensemble des conseils de surveillance des SCPI. Aussi, votre conseil a pu disposer de toute l'information nécessaire en vue de l'établissement de son rapport sur cette proposition.

## MODIFICATIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

### La directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM)

Cette directive, issue de la commission européenne, a été transposée en droit français en juillet 2013. Elle vise à accroître la transparence des sociétés de gestion vis-à-vis de leur autorité de contrôle et des investisseurs. Elle a également pour objectif de réguler les principales sources de risques associés à la gestion des fonds d'investissement.

### L'aménagement des textes réglementaires SCPI

Parallèlement à la transposition en droit français de la directive AIFM, des aménagements sont intervenus pour améliorer la gestion des SCPI et renforcer la transparence concernant les frais.

L'ensemble de ces nouvelles règles mises en place pour protéger les épargnants doit être respecté par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014. Cela implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI, notamment les statuts et la note d'information. Les modifications des statuts vous sont présentées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, consultable pages 14 et 15.

Pour en savoir plus sur la directive AIFM et les modifications des textes applicables aux SCPI, vous pouvez consulter notre site internet [www.lafrancaise-am.com/actualites-reglementaires](http://www.lafrancaise-am.com/actualites-reglementaires).

## LE RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES (APPLICABLE À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2013)

Les cessions et retraits des parts de SCPI sont soumis à la taxation des plus-values immobilières.

Le calcul des abattements pour durée de détention est différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux<sup>(1)</sup>.

Pour l'impôt sur le revenu, l'exonération est complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1<sup>er</sup> septembre 2013 :

	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0
	De la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6% l'an
	La 22 <sup>ème</sup> année	4%
	De la 23 <sup>ème</sup> à la 30 <sup>ème</sup> année	-

Les cessions de parts de SCPI sont exclues du bénéfice de l'abattement exceptionnel de 25 % applicable à certaines cessions.

<sup>(1)</sup> Ce mode de calcul, initialement préconisé par une simple décision administrative, a été légalisé par l'article 27 de la loi de finances pour 2014 n°2013-1278 du 29 décembre 2013 (JO du 30 décembre 2013).

Type de SCPI	SCPI à capital variable
Adresse siège social	173 boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	25 juillet 2012
N° du registre du commerce et des sociétés	752 974 089 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	24 juillet 2062
Capital social maximum	100 000 050 euros
Capital social effectif au 31 décembre 2013	17 046 000 euros
Visa AMF	SCPI n°12-21 en date du 24 août 2012

## ■ SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 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

### Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Marc-Olivier PENIN, Directeur de la gestion des fonds

### Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

Groupe La Française

Caisse Centrale du Crédit Mutuel

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest

Crédit Mutuel Arkéa

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

### Commissaires aux comptes

**Titulaire** : Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

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

## ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance

Assurances Crédit Mutuel Nord Vie	<p><b>Fin du mandat :</b></p> <p>à l'issue de l'assemblée générale de 2016</p> <p>Il est ici précisé que 6 membres du conseil de surveillance ont souhaité démissionner à l'issue de la présente assemblée générale.</p>
Pascale CHEYNET	
Philippe DELHOTEL	
Christophe DESCOHAND	
Gilles GRENOUILLEAU	
Christophe INIZIAN	
Judith MARGHARIAN	

## ■ EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise - 19 rue des Capucines - 75001 Paris

Fin du mandat : assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016

## ■ COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

**Titulaire** : Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

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

Fin des mandats : assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018

# Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013

## Introduction

Créée en juillet 2012, LFP Opportunité Immo clôture son premier exercice comptable au 31 décembre 2013. La SCPI a distribué 12 euros par part, ce qui équivaut à un taux de distribution de 6%, conforme aux objectifs annoncés lors de son lancement.

Positionnée sur le segment des immeubles d'activités à destination des PME-PMI, la SCPI a prioritairement recherché des actifs situés aux meilleurs emplacements géographiques. La collecte de 22,7 millions d'euros enregistrée depuis sa création a permis de réaliser deux investissements de qualité, situés dans des parcs récents et des zones d'activités établies. Le total de ces investissements représente 18,8 millions d'euros.

La SCPI a d'abord acquis le 11 janvier 2013 le parc de l'Espace situé au Bourget. Livré en 2008, il développe une surface locative de 9 031 m<sup>2</sup>, avec 12 locataires en place.

Les actions commerciales menées ont permis d'enregistrer une nouvelle prise à bail en juin 2013 sur une cellule de 449 m<sup>2</sup>, d'un loyer de 85 €/m<sup>2</sup>/an. Cette signature a porté le taux d'occupation physique du parc à 91%. Les locataires sont des PME, comme par exemple La Quincaillerie Générale et Easy Bike.

Le 25 octobre 2013, la SCPI a réalisé sa deuxième opération en investissant dans le parc des Scientifiques situé à Roissy-en-France. Livré en deux tranches, en 2006 puis 2008, il développe une surface globale de 10 186 m<sup>2</sup> divisibles en 14 cellules, dont 12 sont actuellement louées à 9 locataires dont Air France, Dachser et Global Star International. Les actions commerciales sont en cours pour louer les deux dernières cellules, dont une de 648 m<sup>2</sup> fait l'objet de négociations avancées.

Pour répondre au mieux aux besoins des locataires, la SCPI adopte une gestion de proximité et a retenu la société STE pour l'animation commerciale de ces deux sites.

En 2014, LFP Opportunité Immo poursuivra la constitution de son patrimoine immobilier au rythme de sa collecte. Certains investissements sont d'ores et déjà identifiés, toujours dans des zones dynamiques et adaptées aux besoins des PME : accessibilité routière, qualité et ergonomie des bâtiments et bon équilibre des surfaces entre bureaux et activités.

## I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2013

Capital effectif	17 046 000,00 €
Nombre de parts	113 640
Capitalisation	22 728 000 €
Nombre d'associés	417
Valeur de réalisation	173,67 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	182,00 €
Valeur ISF pour 2014*	182,00 €
Distribution de l'exercice 2013**	15,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 (DVM)***	6,00%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2013****	ND
Taux de rentabilité interne (TRI)	
- 5 ans	ND
- 7 ans	ND
- 10 ans	ND

\* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'IS.

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 31 décembre 2013.

\*\*\* Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division (taux ramené sur un an) :  
(i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;  
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

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

## II - CHIFFRES SIGNIFICATIFS (euros)

2013	
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>	
Produits de la SCPI	4 443 792,44
dont loyers	871 708,68
Total des charges	3 741 715,92
Résultat	702 076,52
Dividende	688 094,00

<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>	
Capital social	17 046 000,00
Total des capitaux propres	19 688 312,65
Immobilisations locatives	17 937 960,00

	Global 2013	Par part 2013
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	702 076,52	12,24*
Dividende	688 094,00	15,00**

<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	17 985 000,00	158,26
Valeur comptable	19 688 312,65	173,25
Valeur de réalisation	19 735 352,65	173,67
Valeur de reconstitution	22 928 719,46	201,77

\* Résultat par part annualisé.

\*\* Dividende par part en jouissance sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 31 décembre 2013.

## III - MARCHÉ DES PARTS EN 2013

	Nombre	En % du nombre de parts émises
Parts nouvelles	113 640	100
Parts retirées avec contrepartie	100	NS
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	1 212	1,06
Parts en attente de retrait	-	-

Depuis la création de la SCPI mi-2012, le volume des capitaux collectés auprès de 417 associés a représenté 22,7 millions d'euros, dont plus de 54 % durant l'année 2013. Les souscriptions enregistrées au cours des deux premiers mois de l'année 2014 atteignent près de 1,3 millions d'euros. Ces ressources ont permis le financement d'opérations décrites par ailleurs et autorisent l'étude de nouveaux projets à finaliser.

## IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

### A. Évolution du patrimoine

#### 1. Les acquisitions de l'exercice 2013

La SCPI LFP Opportunité Immo a réalisé deux investissements en 2013 pour un montant de 18 831 544 euros HT AEM\* et un rendement prévisionnel de 8,43 % AEM\* :

• Le 11 janvier 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition du parc d'activité de l'Espace, livré en 2008 et sous garantie décennale. Composé de 3 bâtiments, ce parc est divisible en 16 lots à partir de 487 m<sup>2</sup>. Il est situé à 8 kilomètres des portes Nord de Paris et à 10 minutes de l'aéroport Charles de Gaulle. Il bénéficie d'une localisation géographique privilégiée et d'une bonne desserte tant autoroutière que par les transports en commun (autoroute A1, autoroute A86 et RER B station "Le Bourget" à 800 mètres). Cette acquisition offre une rentabilité de 8,35 % AEM\*.

\* AEM : Acte En Main.

• Le 25 octobre 2013, la SCPI a procédé à l'acquisition du parc des Scientifiques dans la ZAC du Moulin situé à Roissy-en-France, à proximité immédiate de l'aéroport ainsi que du Hub Fedex. Il bénéficie donc d'une excellente desserte autoroutière (l'A1 et l'A3 à 1,2 kilomètres et l'A104 à 3 kilomètres). La zone accueille des sièges sociaux, des entrepôts logistiques et des sociétés de toute taille. L'activité tertiaire y est dominante avec la majorité des entreprises dans les secteurs du transport et du

commerce. Il s'agit d'un parc récent, construit entre 2006 et 2008, divisible en 14 lots indépendants pouvant être jumelés. Par ailleurs, il comprend 290 parkings extérieurs. Chaque lot bénéficie d'un accès camion de plain-pied et l'actif offre une cour fonctionnelle pour les manœuvres. Aujourd'hui, le parc est loué à 9 locataires, dont plusieurs sociétés de renom, comme Air France et Dachser. Cette acquisition offre une rentabilité immédiate de 8,51 % AEM\*.

### Les acquisitions de l'exercice 2013

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP SCPI	Nombre parkings (u)	Prix AEM HT (euros)
11/01/2013	Parc de l'Espace - 49 bis, rue du Cdt Rolland 93350 LE BOURGET	Activité	100%	9 031	145	8 808 144
25/10/2013	Parc des Scientifiques - ZAC du Moulin 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Activité	100%	10 186	290	10 023 400
<b>TOTAL</b>				<b>19 217</b>	<b>435</b>	<b>18 831 544</b>

### 2. Les cessions de l'exercice 2013

Néant.

## B. Gestion du patrimoine

### 1. 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 :

	2013
Taux d'occupation financier annuel	84,10%
Taux d'occupation physique moyen annuel	89,20%

### 2. Activité locative

Au cours de l'exercice 2013, 871 709 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Prise d'effet en m <sup>2</sup>	2013
Libérés	2 707
Reloués	449

Un dossier locatif a été signé en 2013, portant sur 449 m<sup>2</sup>. La prise d'effet est intervenue en 2013 : il s'agit d'une location résorbant le stock de locaux vacants.

### Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Le plus significatif est indiqué ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m <sup>2</sup> )	Date effet	Commentaire
Relocation	Parc de l'Espace - 49 bis, rue du Cdt Rolland 93350 LE BOURGET	Activité	449	06/2013	La Compagnie des Étoffes de Paris au titre d'un bail 3/6/9 ans.
<b>TOTAL</b>			<b>449</b>		

Au 31 décembre 2013, la surface vacante de la SCPI est de 2 258 m<sup>2</sup> et se répartit comme suit :

Paris	0 m <sup>2</sup>	soit 0%
Île-de-France	2 258 m <sup>2</sup>	soit 100%
Région	0 m <sup>2</sup>	soit 0%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2013 un loyer potentiel de 208 000 euros par an.



## Vacants

Les locaux vacants les plus significatifs en fin d'année 2013 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m <sup>2</sup> )	Commentaires
Parc des Scientifiques ZAC du Moulin 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	1 465	2 cellules : une de 817 m <sup>2</sup> , vide depuis l'origine en excellent état mais avec un accès poids lourd difficile, l'autre de 648 m <sup>2</sup> , en bon état. Des visites régulières et une négociation en cours pour la cellule de 648 m <sup>2</sup> .
Parc de l'Espace 49 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	793	1 cellule en excellent état non divisible, vide depuis la livraison de l'immeuble. Des visites régulières mais aucun prospect.
<b>TOTAL</b>		<b>2 258</b>	

## Résiliations

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 449 m<sup>2</sup>, soit 2,34 % de la surface en exploitation (19 210 m<sup>2</sup>).

Adresse	Type	Surface utile vacante (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Commentaires
Parc de l'Espace 49 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	449	30/06/2013	Résiliation de Sweat Paradise.
<b>TOTAL</b>		<b>449</b>		

## 3. Contentieux

L'apparition ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 27 231,06 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour créances douteuses s'établit donc à 27 231,06 euros.

## 4. 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 et travaux de restructurations ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2013.

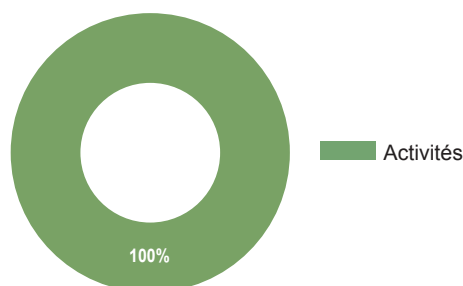
2013	(euros)
Travaux réalisés	589,88
Provisions pour travaux au 31 décembre	

## C. Expertises et répartition du patrimoine

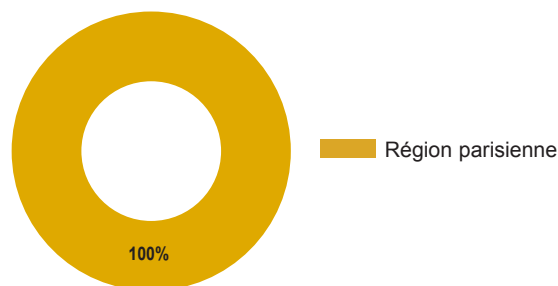
En 2013, le marché immobilier d'entreprise est resté assez actif, malgré une conjoncture économique fonctionnant au ralenti et une instabilité fiscale. Les taux de rendement sont restés relativement stables, avec néanmoins quelques corrections à la baisse pour les meilleurs actifs (localisation, flux sécurisés) et à la hausse pour les actifs secondaires (revenus non garantis à court/moyen terme). Le marché locatif quant à lui a été décevant : les volumes commercialisés ont baissé tandis que les taux de vacance et le délai de commercialisation moyen ont progressé.

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de LFP Opportunité Immo se compose de 2 actifs pour un montant global évalué à 17 985 000 euros hors droits.

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition du patrimoine en valeur vénale au 31 décembre 2013

	Activités	Total (euros)	Total (%)
Paris			
Région parisienne	17 985 000,00	<b>17 985 000,00</b>	<b>100,00%</b>
Province			
<b>Total (euros)</b>	<b>17 985 000,00</b>	<b>17 985 000,00</b>	
<b>Total (%)</b>	<b>100,00%</b>		<b>100,00%</b>

## V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

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

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	17 937 960,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 750 352,65
<b>Valeur comptable</b>	<b>19 688 312,65</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>173,25</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	17 985 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 750 352,65
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>19 735 352,65</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>173,67</b>
Valeur de réalisation	19 735 352,65
Frais d'acquisition des immeubles	1 115 070,00
Commission de souscription	2 078 296,81
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>22 928 719,46</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>201,77</b>

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

## VI - MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Six membres du conseil de surveillance démissionnant à l'issue de la présente assemblée, il vous est proposé de procéder à la nomination de leurs remplaçants. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2014.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement de 6 membres du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 membres au moins et 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Les membres seront élus pour une durée de 3 ans, leurs mandats expireront donc à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

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

### Gérard BAUDIFFIER - 56 ans

Détenant 70 parts

Demeurant : 46, rue des Naurais - 86100 Châtelleraut

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable d'un département de production en navigation inertielle chez Thalès Avionics.

### Olivier BLICQ - 56 ans

Détenant 10 parts

Demeurant : 26, rue Rabelais - 59000 Lille

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : inspecteur du travail.

### Jean-Luc BRONSART - 59 ans

Détenant 25 parts

Demeurant : 10, avenue de la Forêt - 44250 Saint-Brévin les Pins

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : bailleur privé, retraité de la fonction publique hospitalière.

### Michel CATTIN - 65 ans

Détenant 25 parts

Demeurant : 1, rue du Chalet "Le Souillot" - 25270 Levier

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en stratégie d'entreprise auprès d'organismes agricoles.

### Jean-Yves DAVID - 57 ans

Détenant 10 parts

Demeurant : 2, allée du parc de la montagne - 44380 Pornichet

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre hospitalier.

### Hélène KARSENKY - 65 ans

Détenant 30 parts

Demeurant : 174, Chemin de Pioch Courbi - 34150 Gignac

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil indépendant en contrôle de gestion immobilière.

### Guy LACAZE - 63 ans

Détenant 5 parts

Demeurant : 33, rue Orfila - 75020 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur immobilier en charge de l'annexe environnementale et économie d'énergie.

### François NETTER - 63 ans

Détenant 25 parts

Demeurant : 46, boulevard Emile Augier - 75116 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien Président d'une société immobilière cotée de conseil en stratégie d'entreprises.

### Georges PUIPIER - 67 ans

Détenant 15 parts

Demeurant : 33c, chemin de Marandon - 42000 Saint-Etienne

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur d'exploitation commerciale d'un groupe bancaire.

### Damien VANHOUTTE - 63 ans

Détenant 5 parts

Demeurant : 12, rue Charles Seydoux - 59360 Le Cateau

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion financière et patrimoniale au sein du Cabinet DVH Optis Gestion.

## VII - PROCÉDURES 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 la SCPI LFP Opportunité Immo, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne 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.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont 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.

# Tableaux complétant le rapport du liquidateur

## 1. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre <sup>(1)</sup> (euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1) (2)</sup> (euros)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions <sup>(1)</sup> (euros)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup> (euros)
2013	17 046 000,00	22 728 000,00	113 640	417	2 047 320,00	200,00

(1) Pour la période courant du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 31 décembre 2013.

(2) Diminué des retraits.

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

## 2. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	200,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros)	15,00
<i>dont distribution de report à nouveau (en %)</i>	
<i>dont distribution de réserves de plus values (en %)</i>	
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup> (en %)	6,00%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)	0,12

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> juillet 2012.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

(i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## 3. ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) <sup>1</sup>
2013	100	ND	1 mois	0	-

(1) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

## 4. ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DE L'EXERCICE (euros)

Libellés	2013	
	Montant	% du total du revenu
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes	15,20	93,97
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,94	5,84
Produits divers	0,03	0,19
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>16,18</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>		
Commission de gestion	1,94	12,00
Autres frais de gestion*	0,35	2,15
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,06
Charges immobilières non récupérées	1,16	7,17
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,46</b>	<b>21,38</b>
Amortissements nets		
- patrimoine		
- autres (charges à étaler)		
Provisions		
- dotation provision pour grosses réparations		
- dotation nette aux autres provisions**	0,47	2,94
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,47</b>	<b>2,94</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,93</b>	<b>24,32</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>12,24</b>	<b>75,68</b>
Variation du report à nouveau		
Revenus distribués avant prélèvement libératoire***	12,00	74,18
Revenus distribués après prélèvement libératoire***	10,26	63,42

\* 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.

\*\*\* Sur une base annualisée.

## 5. EMPLOI DES FONDs (euros)

	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	22 728 000,00	22 728 000,00
Cessions d'immeubles		
Plus et moins-values sur cessions		
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(3 053 669,87)	(3 053 669,87)
Achats d'immeubles	(17 937 960,00)	(17 937 960,00)
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>1 736 370,13</b>	<b>1 736 370,13</b>

## 6. DÉCLARATION FISCALE

### Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Les associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI LFP Opportunité Immo sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2013 :

REVENU FONCIER	(euros)
Revenu brut	948 873
Autres charges déductibles	353 171
Revenu net	595 703
Soit par part pleine jouissance*	10,39
REVENU FINANCIER	(euros)
Revenu	51 953
Soit par part pleine jouissance*	1,74
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	1,06

### Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC**	702 076,52
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	702 076,52
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS**	702 076,52
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	702 076,52

\* Parts en jouissances annualisées.

\*\* Plus ou moins-values comptables comprises.

## 7. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (euros)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2013, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	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
Fournisseurs		81 983,42						81 983,42*
Fournisseurs d'immobilisations								
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>81 983,42</b>						<b>81 983,42</b>

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

# Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire

Pour répondre aux objectifs européens (AIFM) et adapter les SCPI aux contraintes de marché actuelles, des modifications ont été apportées aux modalités de fonctionnement de ces dernières dans le Code monétaire et financier et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les nouvelles règles mises en place notamment pour protéger les épargnants doivent être respectées par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014, ce qui implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI et notamment les statuts (1) et la note d'information.

Nous vous avons donc réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes la mise en conformité des statuts de votre société avec ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires, compte tenu des caractéristiques qui lui sont propres.

Afin que vous puissiez appréhender toutes les modifications apportées aux statuts, nous joignons au présent rapport le projet des statuts faisant apparaître les modifications.

Par ailleurs, à l'occasion de cette même assemblée générale, nous vous proposons de procéder à des modifications non liées à AIFM élargissant la politique d'investissement de votre SCPI pour lui permettre de réaliser à titre accessoire des investissements dans des États membres de l'Union européenne, et prévoir des outils permettant de réaliser les investissements de votre SCPI (2).

## 1. PRINCIPALES MODIFICATIONS STATUTAIRES

### AIFM

#### Désignation d'un dépositaire

Comme annoncé lors de l'assemblée générale annuelle de 2013, un dépositaire doit désormais être nommé pour votre SCPI.

Un appel d'offres a été réalisé. Suite à cela la société CACEIS a été retenue. Le coût estimatif de sa mission est estimé à 0,03 euro par part, le montant de ses prestations dépend du nombre d'actifs détenus par la SCPI et de sa valeur de réalisation.

Afin de prendre en compte ce nouvel acteur de la gestion des SCPI, nous vous proposons de l'intégrer dans les statuts au même titre que le commissaire aux comptes, et ainsi ajouter un nouvel article, à savoir :

#### **"Article XXII - Dépositaire**

*Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."*

#### Aménagements des dispositions applicables aux SCPI

##### Élargissement de l'objet social et adaptation de la politique d'investissement aux nouvelles possibilités issues de la réglementation

Du fait de l'assouplissement des règles législatives et réglementaires applicables en matière d'investissement, les SCPI peuvent désormais détenir des immeubles directement ou indirectement par le biais de sociétés répondant à des critères définis par les textes. Elles peuvent également faire construire des immeubles en vue de les louer.

Nous vous proposons donc, comme les textes l'autorisent dorénavant, d'élargir l'objet social de la société en modifiant l'article II des statuts ainsi qu'il suit :

**"Article II - Objet** - La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

*Pour les besoins de sa gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier."*

Les modifications qui précèdent, si elles sont approuvées par l'assemblée, seront également retranscrites dans la politique d'investissement de la SCPI mentionnée dans la note d'information.

#### Assouplissement en matière de gestion d'actifs

La loi a supprimé l'obligation de recueillir l'autorisation de l'assemblée générale préalablement à toute cession. Ainsi, il vous est proposé de prendre acte de cette modification de la législation dans les statuts. Votre société de gestion continuera à vous faire état des opérations de cession réalisées au cours de l'exercice.

Nous vous proposons donc de modifier les statuts afin de les adapter aux dispositions dorénavant applicables aux SCPI.

#### La gestion du passif

Les nouveaux textes applicables aux SCPI visent à simplifier la gestion de la SCPI notamment au travers des modifications suivantes :

- Suppression de l'obligation d'avoir investi les  $\frac{3}{4}$  au moins du montant des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation du capital pour procéder à une nouvelle augmentation du capital social ;
- En cas de suppression de la variabilité :
  - il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu par la réglementation pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ;
  - l'instauration d'un délai de validité d'un ordre de vente d'une année avec une obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.

#### L'affichage des commissions

Dans un souci de transparence, le règlement général de l'AMF a modifié la nature et la présentation de la rémunération de la société de gestion. Ainsi, nous vous proposons que les rémunérations afférentes d'une part aux acquisitions ou aux cessions, et d'autre part au suivi et au pilotage des travaux, qui étaient jusqu'ici fixées dans le cadre d'une convention réglementée approuvée par l'assemblée générale annuellement, soient désormais intégrées dans les statuts sans que le taux ou l'assiette ne soient modifiés.

L'article XVIII des statuts serait alors complété par deux nouveaux paragraphes comme suit :

**"4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.**

*Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :*

- à 1,25% hors taxes 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 ;
- à 1,25% hors taxes 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, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.*

**5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.**

*Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés."*

Le reste de l'article demeure inchangé.

**Les évaluateurs immobiliers**

La durée des fonctions de l'évaluateur est dorénavant de cinq ans au lieu de quatre ans.

La convention conclue avec l'expert immobilier sera donc portée à 5 ans.

**Possibilité de diffuser les documents d'information par "télécommunication électronique"**

La communication avec les associés s'adapte aux nouvelles technologies. Ainsi les associés qui en feront la demande pourront demander à recevoir tous les documents contractuels, y compris ceux relatifs aux assemblées générales par internet, les autres continueront à recevoir des documents par courrier. Cette modification pourrait permettre à la SCPI de faire des économies.

Cette modalité de communication sera intégrée dans les statuts.

**2. ÉLARGISSEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT (MODIFICATION NON LIÉE À AIFM)**

**Endettement**

**Autorisation d'emprunter dans la limite de 15%**

Dans le prolongement de ces dispositions et afin de permettre à la société de gestion de mener à bien la politique d'investissement de la SCPI, nous vous demandons de l'autoriser à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite maximum de 15% de la capitalisation de la société au 31 décembre de l'année qui précède. C'est-à-dire dans la limite d'un montant proche de la capacité d'arbitrage de la SCPI au cours d'un exercice, telle que fixée dans le Code monétaire et financier. Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes

ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quel que motif que ce soit (diminution du prix de la part ou du nombre de parts), à excéder le montant maximum ainsi fixé, la société de gestion disposerait alors d'un délai d'un an, à compter du fait générateur, pour prendre toutes mesures lui permettant de rétablir la situation.

L'autorisation étant demandée jusqu'à nouvelle décision, nous vous proposons de l'introduire dans les statuts et de modifier en conséquence l'avant-dernier alinéa de l'article XVI "Attributions et Pouvoirs de la société de gestion".

**L'endettement**

Du fait de la possibilité offerte aux SCPI de pouvoir réaliser des investissements directement ou indirectement et ainsi de détenir des parts de sociétés, les dispositions du Code monétaire et financier ont précisé que :

- le ratio d'endettement de la SCPI devra prendre en compte l'endettement des sociétés mentionnées à l'article 2° I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles elle détiendrait des parts ;
- la société de gestion peut consentir au nom et pour le compte de la SCPI des avances en compte courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social ;
- la société de gestion peut consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier au nom et pour le compte de la société.

**Élargissement de la politique d'investissement**

Parallèlement aux adaptations législatives et réglementaires et dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous soumettons à votre approbation la possibilité d'élargir à titre accessoire la politique d'investissement hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux États de l'Union européenne.

Cet élargissement géographique poursuit essentiellement une logique de diversification de la politique d'investissement.

En se tournant vers d'autres pays que la France mais toujours en Europe, votre SCPI pourra bénéficier d'un choix plus large en termes d'agglomérations et d'actifs pouvant répondre aux caractéristiques fondamentales recherchées pour investir.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information intégrera la possibilité d'investir dans les actifs "situés en France et accessoirement dans des États de l'Union européenne".

Ainsi, nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence.

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation et, restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

**Le société de gestion.**

# Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, premier exercice social de la SCPI.

Réuni le 28 février 2014, votre conseil a pu examiner l'évolution du capital, les projets d'investissement et les comptes de la société. Les représentants de la société de gestion, présents lors de cette réunion, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

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

## 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LFP Opportunité Immo, ouverte en septembre 2012, a augmenté progressivement au cours de ce premier exercice. Ainsi, au 31 décembre 2013, le capital social s'élève à 17 046 000 euros divisé en 113 640 parts réparties entre 417 associés.

La capitalisation s'établit à 22 728 000 euros.

À noter que les capitaux collectés ont permis de satisfaire une demande de retrait de 100 parts.

## 2. SITUATION DU PATRIMOINE

La collecte a ainsi permis à la SCPI de procéder à l'acquisition de deux actifs répondant à la stratégie d'investissement décrite dans la note d'information.

Le 11 janvier 2013, un actif situé au Bourget a été acquis pour un montant de 8 808 144 euros HT actes en mains. Il s'agit de trois bâtiments livrés en 2008 et développant une surface utile de 9 031 m<sup>2</sup>, dont 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux et le solde de locaux d'activité. Ces locaux sont loués à une dizaine de sociétés.

Un second investissement a été réalisé le 25 octobre 2013 à Roissy-en-France pour un montant de 10 023 400 euros AEM. Développant une surface globale de 10 186 m<sup>2</sup>, il est composé de 14 cellules dont 2 vacantes.

Ainsi le taux d'occupation physique sur l'exercice s'élève à 89,2%.

## 3. COMPTE DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Le premier exercice social de la SCPI se solde par un bénéfice de 702 076,52 euros composé des recettes locatives et de produits financiers issus du placement des capitaux collectés en attente d'être investis.

La distribution de l'exercice 2013 s'est élevée à 12 euros par part générant ainsi un taux de distribution de 6%.

Pour l'exercice 2014, les prévisions présentées par la société de gestion affichent un résultat par part en progression à 13,05 euros. La distribution devrait être maintenue à 12 euros par part.

## 4. CONVENTIONS

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

## 5. PROJETS DE RESOLUTIONS

Les projets de résolutions à caractère ordinaire qui vous sont soumis par la société de gestion n'appellent pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus.

Concernant les projets de résolutions à caractère extraordinaire, nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées, nécessaires suite à la transposition en droit français de la directive AIFM, et relatives notamment à l'élargissement de l'objet social et de la politique d'investissement de la SCPI, la désignation statutaire d'un dépositaire et l'harmonisation des statuts avec la réglementation en vigueur.

De même, après avoir exposé les nouveaux moyens dont elle dispose en Europe, notre société de gestion nous a montré tout l'intérêt que pourrait procurer pour notre SCPI l'élargissement géographique de nos investissements immobiliers. Ces nouvelles opportunités nous semblent être des atouts supplémentaires et bénéfiques que l'on souhaite vous voir également partager.

Par conséquent nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions, ordinaires et extraordinaires, qui vous sont présentées.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre conseil, et tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour nous permettre d'accomplir notre mission.

**Le conseil de surveillance.**



# Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2013 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 17 046 000 euros et un bénéfice net de 702 076,52 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

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 702 076,52 euros somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 688 094 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 13 982,52 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2013, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 19 688 312,65 euros,  
soit 173,25 euros par part ;
- valeur de réalisation : 19 735 352,65 euros,  
soit 173,67 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 22 928 719,65 euros,  
soit 201,77 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la 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

L'assemblée générale, après avoir pris acte de la démission de six membres du conseil de surveillance à l'issue de la présente assemblée générale, nomme en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de 2016, les six au moins et douze au plus associés candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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.



# **T**exte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire

## PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide d'appliquer à la société les possibilités offertes par la loi et de modifier en conséquence l'article II des statuts tel que suit :

**“Article II - Objet** - La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

*Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier”.*

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XVIII des statuts en y insérant deux paragraphes, comme suit :

### **“4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.**

*Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :*

- à 1,25% hors taxes 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 ;
- à 1,25% hors taxes 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, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.*

### **5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.**

*Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.”*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu des dispositions applicables aux SCPI, décide d'adopter un nouvel article dans les statuts de la société tel que suit :

### **“Article XXII - Dépositaire**

*Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.”*

## QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion :

- autorise la société de gestion, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions à terme au nom de la société, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède ;
- décide, en conséquence, de modifier comme suit l'article XVI des statuts Attributions et pouvoirs de la société de gestion :

### **Ancienne rédaction**

*“Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après :*

- effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite Assemblée fixera.”

### **Nouvelle rédaction**

*“La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.*

*Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.*

*Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée pour une décision d'assemblée générale extraordinaire.*

*... / ...”*

## CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir accessoirement la zone d'investissement aux États de l'Union européenne.

En conséquence, la mention suivante “et accessoirement dans des États de l'Union européenne” sera intégrée à la fin de la première phrase du premier paragraphe de la “Politique d'investissement de la SCPI”, mentionnée dans la note d'information.

## SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

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.

**ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)**

	01/07/2012 - 31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>17 937 960,00</b>	<b>17 985 000,00</b>
Terrains et constructions	17 937 960,00	17 985 000,00
Constructions sur sol d'autrui		
Immobilisations corporelles en cours		
Autres immobilisations locatives		
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices		
Autres provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL I</b>	<b>17 937 960,00</b>	<b>17 985 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Actifs immobilisés</b>		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
<b>Créances</b>	<b>244 697,00</b>	<b>244 697,00</b>
Locataires et comptes rattachés	101 733,30	101 733,30
Provisions pour dépréciation des créances	(27 231,06)	(27 231,06)
Créances fiscales et sociales	161 916,23	161 916,23
Fournisseurs et comptes rattachés		
Autres créances	8 278,53	8 278,53
Provisions pour dépréciation des autres créances		
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>2 469 300,32</b>	<b>2 469 300,32</b>
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	2 469 300,32	2 469 300,32
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>		
<b>Dettes</b>	<b>(964 680,67)</b>	<b>(964 680,67)</b>
Dettes financières	(434 670,95)	(434 670,95)
Dettes d'exploitation	(152 373,82)	(152 373,82)
Dettes diverses	(377 635,90)	(377 635,90)
<b>TOTAL II</b>	<b>1 749 316,65</b>	<b>1 749 316,65</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>		
Charges constatées d'avance	6 744,50	6 744,50
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance	(5 708,50)	(5 708,50)
<b>TOTAL III</b>	<b>1 036,00</b>	<b>1 036,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>19 688 312,65</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>19 735 352,65</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2013 (euros) <sup>(1)\*</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>		<b>17 046 000,00</b>	<b>17 046 000,00</b>
Capital souscrit		17 046 000,00	17 046 000,00
Capital en cours de souscription			
<b>Primes d'émission</b>		<b>2 628 330,13</b>	<b>2 628 330,13</b>
Prime d'émission		5 682 000,00	5 682 000,00
Prime d'émission en cours de souscription			
Prélèvement sur prime d'émission		(3 053 669,87)	(3 053 669,87)
Écarts sur remboursements de parts			
<b>Primes de fusion</b>			
Primes de fusion			
Prélèvement sur prime de fusion			
<b>Écarts d'évaluation</b>			
Écart de réévaluation			
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation			
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif			
<b>Réserves indisponibles</b>			
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>			
<b>Plus ou moins-values sur cession d'immeubles</b>			
<b>Réserves</b>			
Fonds de réinvestissement			
<b>Report à nouveau</b>			
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>13 982,52</b>	<b>13 982,52</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire		702 076,52	702 076,52
Acomptes, sur distribution		(681 236,02)	(681 236,02)
Prélèvement libératoire payé pour compte		(6 857,98)	(6 857,98)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>19 688 312,65</b>	<b>19 688 312,65</b>

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine

\* L'exercice 2013 couvre la période du 26 juillet 2012 au 31 décembre 2013

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)

<b>CHARGES</b>	<b>01/07/2012 - 31/12/2013</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>527 370,72</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	305 578,24
Charges d'entretien du patrimoine locatif	589,88
Grosses réparations et travaux exceptionnels	
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>221 202,60</b>
Charges locatives non récupérables	7 255,14
Charges locatives sur locaux vacants	29 553,91
Autres charges immobilières non récupérables	184 393,55
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 214 340,96</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>2 178 960,03</b>
Rémunération de la Société de Gestion	111 319,17
Honoraires	12 000,00
Autres services extérieurs	7 966,69
Impôts, taxes et versements assimilés	354,17
Autres charges	2 047 320,00
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>1 008 149,87</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>27 231,06</b>
Provisions pour créances douteuses	27 231,06
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	
Provisions pour risques et charges	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>4,24</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 741 715,92</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)</b>	<b>702 076,52</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 443 792,44</b>

<b>PRODUITS</b>	<b>01/07/2012 - 31/12/2013</b>
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>1 179 086,66</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>1 177 286,92</b>
Loyers	871 708,68
Charges facturées	305 578,24
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>1 799,74</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 210 553,48</b>
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	<b>1 008 149,87</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	
Provisions pour risques et charges	
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>2 202 403,61</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>54 151,24</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>54 151,24</b>
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1,06</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>1,06</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 443 792,44</b>

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

### Durée de l'exercice

L'exercice 2013 couvre la période allant du 25 juillet 2012 (date de sa création) au 31 décembre 2013.

### Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les "Immobilisations locatives" représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les "Terrains et constructions" ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1998, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "immobilisation en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

### Réforme de l'Imposition des plus-values immobilières

Les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquiescer, 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.

Au cours de l'exercice 2013, il n'a pas été réalisé de plus-values relevant du régime des particuliers.

### Valeur vénale des immeubles locatifs

En application des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, 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 SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode suivante basée sur le plan d'entretien de la SCPI.

Cette méthode vise à répartir le montant prévisionnel sur 6 ans des travaux de grosses réparations en maintenant une provision au moins égale à 5 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans.

Il a été décidé de ne pas doter la provision pour grosses réparations en 2013. En effet, la SCPI est constituée de deux actifs à ce jour (Le Bourget - acquisition en janvier 2013 et Le Bourget - acquisition en octobre 2013) qui sont encore sous garantie décennale et pour lesquels aucuns travaux n'ont été identifiés (pas de plan d'entretien).

### **Amortissements et prélèvements sur prime d'émission**

Les agencements, aménagements et installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

### **Provisions pour créances douteuses**

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

### **Rémunération de la gérance**

Conformément aux statuts ratifiés par l'assemblée générale de constitution du 16 août 2012, la rémunération de la société de gestion est de 12 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 111 319,17 euros.

### **Informations diverses**

Au cours de l'exercice 2013, les ensembles immobiliers suivants ont été acquis :

- Le Bourget, 47 rue du Commandant Rolland ;
- Roissy-en-France, ZAC du Moulin.

Depuis la création de la SCPI courant 2012, le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 113 740 parts, 113 640 parts ont été portées en augmentation de capital et 100 parts ont compensé des retraits.

## B. TABLEAUX CHIFFRÉS (euros)

### ■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>		
Locaux d'activité	17 937 960,00	17 985 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>17 937 960,00</b>	<b>17 985 000,00</b>

### ■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

<b>Terrains et constructions</b>		
<b>Acquisitions</b>		<b>17 937 960,00</b>
LE BOURGET - Parc de l'Espace	8 622 960,00	
ROISSY-EN-FRANCE - Parc des Scientifiques	9 315 000,00	
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2013</b>		<b>17 937 960,00</b>

### ■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Compte à compte 2013*	Dotation 2013	Montant des amortissements au 31/12/2013
Agencements, aménagements installations	5 ans			

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

### ■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Augmentation des charges à étaler 2013	Compte à compte 2013*	Dotation 2013	Montant des charges à étaler au 31/12/2013
Frais d'acquisition des immobilisations	1 008 149,87		(1 008 149,87)	
<b>TOTAL</b>	<b>1 008 149,87</b>		<b>(1 008 149,87)</b>	

### ■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Dotation 2013	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2013
Pour grosses réparations			
Pour risques et charges			
Pour créances douteuses	27 231,06		27 231,06
<b>TOTAL</b>	<b>27 231,06</b>		<b>27 231,06</b>

### ■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

<b>Charges à payer</b>	
Fournisseurs factures non parvenues	17 500,00
Locataires et comptes rattachés	1 945,00
Autres dettes d'exploitation	74 515,69
Intérêts courus à payer	
<b>TOTAL</b>	<b>93 960,69</b>

<b>Produits à recevoir</b>	
Locataires factures à établir	
Autres créances d'exploitation	8 278,53
Intérêts courus à recevoir	835,67
<b>TOTAL</b>	<b>9 114,20</b>

## ■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	35 598,56
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	66 134,74
<b>TOTAL</b>	<b>101 733,30</b>

## ■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	2,94
<b>TOTAL</b>	<b>2,94</b>

## ■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rompus	0,70
<b>TOTAL</b>	<b>0,70</b>

## ■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	79 772,74
<b>Cautions bancaires reçues des fournisseurs</b>	

## ■ PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations de valorisation	Néant

## **T**ableau de composition du patrimoine

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

Activités	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)
793350 LE BOURGET Parc de l'Espace	11/01/2013	100,00%	9 031,00	8 622 960,00		8 622 960,00
95700 ROISSY-EN-FRANCE Parc Les Scientifiques	25/10/2013	100,00%	10 186,00	9 315 000,00		9 315 000,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>19 217,00</b>	<b>17 937 960,00</b>		<b>17 937 960,00</b>

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



# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier LFP OPPORTUNITE IMMO, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 25 juillet 2012. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## 1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

## 2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2014

**Le commissaire aux comptes Deloitte et Associés,  
Jean-Pierre VERCAMER.**

# Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

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

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

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 avons été informés de l'exécution des conventions suivantes, intervenues 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.

### ■ Convention conclue avec la société de gestion

Par convention du 27 février 2013, votre SCPI a adhéré à la convention de prestations de services du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS assure pour le compte de LFP OPPORTUNITÉ IMMO diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et des arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS a confié à NEXITY PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

Les conventions du 2 novembre 2006 et du 30 décembre 2009 modifiées par les avenants du 5 juillet 2010 et du 19 juillet 2012 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redditions antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;

- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.

Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;

- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire étant fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;

- de commercialisation des locaux :

- pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;

- pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;

- pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;

- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;

- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;

- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :

- à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;

- à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

- la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;

- garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;

- la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;

- le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

La traduction chiffrée enregistré au titre de l'exercice clos le 31/12/2013, est présentée dans le tableau ci-dessous :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 euro HT/m <sup>2</sup> pour les redditions 2009 et 0,88 euro HT/m <sup>2</sup> pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	-
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de dommage-ouvrage	Forfait annuel de 2200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.	-	-
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.	-	-
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.	-	-
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnosics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.	-	-
	Au maximum 3 % HT du cout global TTC du chantier effectivement réalisé, auquel il faut rajouter les rémunérations suivantes :	-	-
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200 euros HT par immeuble.	-	-
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance en fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.	-	-
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC des prestations stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	600,00	-
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI :	-	-
	• 1,25 % HT facturés à la cession ;		
Réinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ;	-	-
Surinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.	-	-
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension	Honoraire fixé 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.	-	-
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	-	-

#### Entité concernée :

- LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, société de gestion de votre SCPI et actionnaire détenant indirectement plus de 10 % de NEXITY PM.

#### ■ Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS, depuis le 25 juillet 2012, date de constitution de votre société.

L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

#### ■ Convention conclue avec la société de gestion

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) Un montant égale à 12 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par votre société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2013 s'élève à :  
111 319,17 euros HT.

2) Un montant de 9 % HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2013 s'élève à :  
à 2 047 320,00 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2014

Le commissaire aux comptes Deloitte et Associés,  
Jean-Pierre VERCAMER.



G0 0019 - © Photo : Fotolia - DR