

**LFP OPPORTUNITE IMMO**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Siège social : 173 boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
752 974 089 RCS PARIS

**NOTE D'INFORMATION**

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>6</b>
1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS .....	6
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI .....	6
3. CAPITAL .....	7
3.1. Capital initial .....	7
3.1. Capital social maximum .....	7
3.2. Capital social et variabilité du capital .....	7
4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES .....	8
<b>CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b> .....	<b>9</b>
1. PARTS SOCIALES .....	9
1.1. Valeur nominale .....	9
1.2. Prime d'émission .....	9
1.3. Forme des parts .....	9
2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION .....	9
3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT .....	10
3.1. Composition du dossier de souscription .....	10
3.2. Minimum de parts à souscrire .....	10
3.3. Modalités de versement du montant des souscriptions .....	10
3.4. Jouissance des parts .....	10
4. DETAIL DES CONDITIONS DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC A COMPTER DU [•] .....	10
5. SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM .....	11
<b>CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE</b> .....	<b>12</b>
1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS .....	12
1.1. Retrait des associés .....	12
Blocage du marché des parts .....	13
1.2. Dispositions relatives aux cessions .....	14
1.2.1. Cession directe .....	14
1.2.2. Registre des ordres d'achat et de vente .....	15
Conditions d'inscription des ordres sur le registre .....	15
Mode de transmission des ordres .....	16
Couverture des ordres d'achat .....	16
Modification d'un ordre .....	16
Diffusion des informations dans le public .....	16
Confrontation et prix d'exécution .....	17
Blocage du marché des parts .....	17
Suspension des inscriptions sur le registre .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>CHAPITRE 3 - FRAIS</b> .....	<b>18</b>

<b>CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE .....</b>	<b>19</b>
1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES .....	19
1.1. Convocation.....	19
1.2. Ordre du jour – inscription de résolutions.....	19
1.3. Quorum et majorité.....	20
1.4. Consultation écrite .....	20
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ....	20
2.1. Dispositions générales.....	20
2.2. Acomptes trimestriels .....	20
3. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS .....	21
4. CONVENTIONS PARTICULIERES .....	21
5. REGIME FISCAL .....	21
5.1. Revenus fonciers .....	21
5.2. Revenus financiers .....	22
5.3. Plus-values sur cessions de valeurs mobilières.....	22
5.4. Plus-values immobilières .....	23
5.5. Prélèvements sociaux.....	23
6. MODALITES D'INFORMATION.....	24
6.1. Rapport annuel .....	24
6.2. Bulletin d'information .....	24
7. DEMARCHAGE ET PUBLICITE .....	24
<b>CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE .....</b>	<b>25</b>
1. SCPI .....	25
2. SOCIETE DE GESTION .....	25
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI.....	26
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	27
5. EXPERT IMMOBILIER.....	27
6. INFORMATION .....	27
7. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION .....	27

## **PREAMBULE**

### **RISQUES ASSOCIES**

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténuées par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI LFP Opportunité Immo est une SCPI pouvant recourir à l'endettement :

- à hauteur de 15% maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 25 juillet 2012,
- et en tout état de cause, dans la limite d'un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Le versement des premiers acomptes sur les premiers dividendes potentiels financiers et locatifs devraient intervenir en avril 2013 au titre du premier trimestre 2013.

## **INFORMATIONS SUR LES MODALITES DE SORTIE DU PRODUIT**

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes :

- le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la Société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds,
- la demande de cession de ses parts sur le marché hebdomadaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - o la Société de gestion, ainsi que les statuts lui en confère la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent,
  - o l'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-59-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI,

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la cession directe de ses parts sans intervention de la Société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

## INTRODUCTION

### 1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La Société LFP Opportunité Immo, a été constituée le 25 juillet 2012, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou « SCPI »).

La société La Française Real Estate Managers, filiale du Crédit Mutuel Nord Europe qui gère diverses SCPI à vocations multiples, est la Société de gestion de la SCPI.

Les associés fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de 150 € ; ainsi le capital social initial s'élève à 760 050 € divisé en 5 067 parts. Les associés fondateurs ont également versé une prime d'émission égale à 50 € par part dont 9 % HT (10,764 % TTC), destinés à rémunérer les frais de recherche des capitaux et des investissements.

NOM ET PRENOM DES ASSOCIES FONDATEURS	NOMBRE DE PARTS SOUSCRITES	MONTANT TOTAL DU CAPITAL SOUSCRIT	MONTANT TOTAL DE LA SOUSCRIPTION (PRIME D'EMISSION INCLUSE)
<b>ACMN Vie, représentée par Hervé BOUCLIER</b>	<b>5061</b>	759 150	1 012 200 €
<b>GRENOUILLEAU Gilles</b>	<b>1</b>	150	200 €
<b>MAGHARIAN Judith</b>	<b>1</b>	150	200 €
<b>DESCOHAND Christophe</b>	<b>1</b>	150	200 €
<b>DELHOTEL Philippe</b>	<b>1</b>	150	200 €
<b>INIZIAN Christophe</b>	<b>1</b>	150	200 €
<b>CHEYNET Pascale</b>	<b>1</b>	150	200 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 067</b>	760 050 €	1 013 400 €

### 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

La SCPI LFP Opportunité Immo, SCPI de type « classique », vise à se constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifiés reposant principalement sur les besoins immobiliers des entreprises de type Petites et Moyennes, ou d'entités locales d'entreprises de taille plus importante. Elle recherchera par conséquent des locaux de toutes catégories (bureaux, commerces, entrepôts, locaux industriels, locaux techniques) fonctionnels et modulables, offrant une réponse adaptée et moderne aux PME et PMI.

Dans cet objectif, la SCPI privilégiera les investissements dans les ensembles immobiliers dédiés aux activités des PME et PMI, qu'elle cherchera, si possible, à acquérir dans l'intégralité de leurs locaux, permettant ainsi d'envisager une gestion d'ensemble et une animation dynamique des sites de nature à favoriser une fidélisation des locataires. Ces ensembles, sélectionnés en raison de leur emplacement stratégique à proximité des infrastructures de communication dans les zones urbaines et périurbaines des grandes régions économiques, telles, notamment, l'Île de France, la région Rhône-Alpes ou la région Lilloise, pourront être existants, récents, neufs ou en l'état futur d'achèvement avec une livraison progressive des locaux. Outre les acquisitions dans ces ensembles, le patrimoine immobilier de LFP Opportunité Immo pourra également comprendre des actifs sélectionnés à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles de province.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI sera recherchée au travers de la diversité des entreprises locataires et de la diversité de leurs secteurs d'activité.

Les investissements cibles seront acquis en état, productifs de revenus potentiels immédiats, ou dans le cadre de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), productifs de revenus à compter de leur mise en location.

La SCPI LFP Opportunité Immo pourra, de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 15% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI par décision de l'assemblée générale des associés du 25 juillet 2012. En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-16 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

### **3. CAPITAL**

#### **3.1. Capital initial**

Le capital initial de la SCPI, qui s'élève à 760 050 €, est divisé en 5 067 parts d'une valeur nominale unitaire de 150 €, qui ont été souscrites le 3 juillet 2012 par les fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 50 € par part.

Conformément à l'article L214-51 du Code Monétaire et Financier, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts de ces Associés fondateurs portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.

#### **3.1. Capital social maximum**

Le capital social statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 100 000 050 euros, divisé en 666 667 parts d'une valeur nominale de 150 €.

#### **3.2. Capital social et variabilité du capital**

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre, de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-39 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-64, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles si les trois-quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois n'ont pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI)

#### **Suspension de la variabilité du capital**

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elle représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

#### **Rétablissement de la variabilité du capital**

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du COMOFI.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du COMOFI, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix d'exécution constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

#### **4. RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code

Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.  
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## **CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

### **1. PARTS SOCIALES**

#### **1.1. Valeur nominale**

La valeur nominale des parts est fixée à 150 €.

#### **1.2. Prime d'émission**

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

#### **1.3. Forme des parts**

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestation de propriété, établis au nom des Associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des Associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

### **2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

Conformément aux dispositions de l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les valeurs :

- comptable
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année.  
La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

### **3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

#### **3.1. Composition du dossier de souscription**

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur un dossier comprenant :

- la note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation
- les statuts de la Société,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur.
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

#### **3.2. Minimum de parts à souscrire**

Le minimum de souscription pour les associés fondateurs est de 1 part.

Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 5 parts.

#### **3.3. Modalités de versement du montant des souscriptions**

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la Société de Gestion.

#### **3.4. Jouissance des parts**

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.

### **4. DETAIL DES CONDITIONS DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC A COMPTER DU 10 SEPTEMBRE 2012**

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 760 050 € au capital social statuaire de 100 000 050 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions sera publiée au BALO six jours avant ladite ouverture.

- Nombre de parts maximum à souscrire : 661 600
- Valeur nominale des parts : 150 €
- Prime d'émission : 50 €
- Prix de souscription d'une part : 200 €, net tout autre frais
- Commission de souscription par part : conformément aux dispositions figurant au Chapitre III–Frais, une commission de souscription de 9 % HT, soit 10,764 % TTC au taux de la TVA

actuellement en vigueur) du prix de souscription, soit 21,53 € TTC (au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur la prime d'émission

- Minimum de souscription : 5 parts pour tout nouvel associé
- Capital maximum statutaire : 100 000 050 €
- Date d'ouverture: [•]
- Modalités de règlement : le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription
- Entrée en jouissance des parts : l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du quatrième mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ainsi, des parts souscrites en août 2012 porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2012.
- La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait ni la cession.

## **5. SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM**

Conformément à l'article L.214-54 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum fixé par les statuts, soit 100 000 050 € doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 15 000 007,50 € (20 000 010 € prime d'émission incluse) dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société est dissoute et les Associés, fondateurs ou non, sont remboursés du montant de leur souscription, cette disposition résultant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.

Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, équivalente à 15% du montant du capital social maximum statutaire a été mise en place.

D'un montant total de 21 013 410 € couvrant le public et les fondateurs, cette garantie a été délivrée par la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe le 8 août 2012.

Elle ne pourra être mise en jeu que :

- Si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin des annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- Après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de gestion de la SCPI à l'Autorité des Marchés Financiers et à la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de la tenue de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser,
- Après remise par la Société de gestion à la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, de la liste complète des associés avec leur nom, adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE

### 1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de gestion),
- se substituant au retrait, dans le cas du blocage des retraits dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la vente directe de ses parts (cession directe de l'associé) sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire

La société ne garantit pas le rachat des parts

#### 1.1. Retrait des associés

##### **Principe du retrait**

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement ». Sur décision de l'assemblée générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

##### **Modalités de retrait**

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société de gestion et être accompagnée du certificat représentatif des parts objet du retrait.

Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande.

##### **Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement**

Dans l'objectif de mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté sur autorisation de l'Assemblée générale.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux Associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- 1) rappelant à l'Associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- 2) l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'Associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-36 du RG AMF en attente de souscriptions correspondantes.

### **Prix de retrait**

#### Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

Lorsque des demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription de 9 % HT.

#### Demande de retrait non compensée par des demandes de souscription

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers, est fixé par la Société de Gestion et porté à la connaissance des Associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-dessus « Modalités de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement ».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant des arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

### **Prix de retrait à dater de l'ouverture au public**

Les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, l'Associé se retirant perçoit 182 € par part, soit :

Prix de souscription	200,00 €
- Commission de souscription de 9 % HT	- 18,00 €
	-----
Prix de retrait	182,00 €

### **Effet du retrait**

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des Associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

### **Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital**

#### **1) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier**

En application des dispositions de l'article L.214-59-II du Code Monétaire et financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-22 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-59 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

## 2) **En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts**

En application des Statuts et conformément au paragraphe 3.2 de l'Introduction intitulé Capital social et Variabilité du capital, la Société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente .

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché il sera exécuté.

### **1.2. Dispositions relatives aux cessions**

#### **1.2.1. Cession directe**

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société. Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1873-4 du Code Civil. Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de gestion :

- de l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5%).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

### **1.2.2. Registre des ordres d'achat et de vente**

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L 214-59-II du Code Monétaire et Financier, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) prend une telle décision ou lorsque la Société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article VIII des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

La Société de gestion a dûment mandaté la société UFG Courtage, société du groupe La Française AM, à l'effet d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En conséquence, tout associé peut adresser à la Société UFG Courtage, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite Société, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par l'instruction de l'Autorité des marchés financiers.

#### **Conditions d'inscription des ordres sur le registre**

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction l'Autorité des marchés financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder quatre périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée illimitée, sauf annulation ;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,25 %TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C- 1<sup>o</sup>e du Code Général des Impôts), tel que stipulé au chapitre – Frais - ci-après, le prix d'exécution correspondra à 93,75 % du prix offert par l'acquéreur, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe - Couverture des ordres, du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société UFG Courtage les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

## **Mode de transmission des ordres**

Les ordres peuvent être adressés directement à la société UFG Courtage ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie ou mail avec envoi d'un accusé de réception

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

## **Couverture des ordres d'achat**

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits, ou de l'ordre de virement.

Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, les fonds sont encaissés par UFG Courtage et virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet. Le solde de l'ordre non exécuté sera remboursé à l'issue de sa période de validité si l'ordre n'est pas satisfait dans sa totalité.

Dans le cadre d'une exécution totale de l'ordre, les fonds sont encaissés par UFG Courtage et virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30 000,00 €, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été encaissés. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre ne soit pas, pour quel que motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

## **Modification d'un ordre**

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite s'il s'agit d'un ordre de vente ou le diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

## **Diffusion des informations dans le public**

Toutes les informations relatives :

- au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution,

sont rendues publiques sur le site internet de La Française AM ([www.lafrancaise-am.com](http://www.lafrancaise-am.com)) ou sur simple appel téléphonique au 01 53 62 40 60, où ces informations seront disponibles en permanence.

### **Confrontation et prix d'exécution**

**Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts.** Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet [www.lafrancaise-am.com](http://www.lafrancaise-am.com), téléphone 01 53 62 40 60). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La société de gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence hebdomadaire chaque mercredi à 12 heures. En cas de jour férié, la confrontation est reportée au jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation le mercredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés par UFG Courtage au plus tard la veille, le mardi à 15 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30.000 € (couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront, en outre, avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique excepté dans le cas d'un règlement par chèque de banque.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique (site internet [www.lafrancaise-am.com](http://www.lafrancaise-am.com), téléphone 01 53 62 40 60) dans les mêmes délais.

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité :

- les ordres d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé ;
- les ordres de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

### **Blocage du marché des parts**

#### ▪ Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

#### ▪ Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### **1.2.3. Effet de la cession**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

### **1.2.4. Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés.
- pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

### **1.2.5. Revente des parts**

La société ne garantit pas la revente des parts

## **CHAPITRE 3 - FRAIS**

Les frais incombant aux associés sont couverts par les rémunérations suivantes :

- une **commission de souscription** perçue par la société de gestion correspondant à 9 % HT (soit 10,764 % TTC au taux actuel de TVA) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.
- une **commission de gestion** perçue par la société de gestion pour l'administration de la société et correspondant à 12 % HT (14,352 % TTC) du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par la société. Sont couverts par cette commission les frais relatifs à l'administration de la société, et notamment la préparation de l'information des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées, la distribution des revenus, la gestion des biens sociaux de la société (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, etc., paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles).
- **en cas de cessions de parts :**
  - Pour toutes cessions de parts sans intervention de la société de gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la société de gestion, par cessionnaire ou par bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de 62,85 € HT (soit 75,17 € TTC) pour 2012, montant qui est indexé chaque année à la date du 1<sup>er</sup> janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année N-1.
  - Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par le vendeur à la société UFG Courtage, une commission de cession calculée au taux de

6,25 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C- 1<sup>o</sup>e du Code Général des Impôts) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

## **CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES**

Les associés sont réunis, chaque année en assemblée générale par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales extraordinaires.

#### **1.1. Convocation**

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux associés.

Sous condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

#### **1.2. Ordre du jour – inscription de résolutions**

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros

- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

### **1.3. Quorum et majorité**

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, l'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation peut délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts participant au vote.

### **1.4. Consultation écrite**

La société de gestion peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée Générale.

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES**

### **2.1. Dispositions générales**

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

### **2.2. Acomptes trimestriels**

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la société de gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

### **3. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS**

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers.

La dotation annuelle à la provision pour grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien, visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5 % du montant des loyers quittancés.

### **4. CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

La société de gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

### **5. REGIME FISCAL**

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> Août 2012, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

Les SCPI sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit l'imposition des revenus entre les mains des Associés.

Les associés sont imposés, non sur les revenus distribués, mais sur la part correspondant à leurs droits dans les revenus bruts de la société, avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissement et de provision.

Ces revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus fonciers auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidant en France:

#### **5.1. Revenus fonciers**

##### **a) Personnes physiques**

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite actuelle de 10 700 € appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans, décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI LFP Opportunité Immo peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

##### **b) Personnes morales**

Si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts.

## **5.2. Revenus financiers**

### a) Personnes physiques

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la Société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La possibilité est offerte aux Associés d'opter pour le prélèvement libératoire. L'alternative se présente ainsi :

- soit l'Associé déclare lui-même sa quote-part de revenus financiers perçue et règle directement l'impôt correspondant,
- soit il charge la Société de procéder au prélèvement forfaitaire au taux en vigueur sur ces revenus financiers, la somme retenue étant reversée au Trésor.

L'Associé est alors définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant.

Le taux de ce prélèvement libératoire forfaitaire est actuellement de **24 %**, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de **15,50 %**. Le prélèvement total est ainsi de **39,50 %** pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de Gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

Il est ici précisé que les prélèvements sociaux font l'objet d'une retenue à la source lors de leur versement aux associés, que ceux-ci aient opté ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

### b) Personnes morales

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts.

## **5.3. Plus-values sur cessions de valeurs mobilières**

### a) Personnes physiques

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).

Les produits perçus sont taxés, au titre de la fiscalité des plus-values sur cessions de valeurs mobilières, au taux en vigueur de **19 %**, soit **34,50 %** prélèvements sociaux compris.

La Société fournit en temps utile, aux porteurs de parts, les éléments nécessaires à leur déclaration.

En cas de modification de la législation fiscale, les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

### b) Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu.

Les associés soumis à l'impôt sur les sociétés sont imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions de parts de S.C.P.I., sur leur déclaration de résultats.

#### **5.4. Plus-values immobilières**

##### a) Personnes physiques

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts.

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

- **2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième,**
- **4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième,**
- **8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.**

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de **19 %** auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux actuellement en vigueur de **15,50 %**. L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

Il convient de noter que l'abattement progressif conduit à constater l'exonération de toute plus-value au bout de 30 ans.

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé ci-dessus.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant (au taux actuel de **34,50 %** prélèvements sociaux compris) sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de Gestion en informerait les Associés par le biais du bulletin d'information.

##### b) Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu.

Les associés non soumis à l'impôt sur le revenu demeurent imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions d'actifs par la S.C.P.I., sur leurs déclarations de résultats.

#### **5.5. Prélèvements sociaux**

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de **15,5 %** se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 8,2 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le prélèvement social de 5,4%,
- la contribution de solidarité, additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,3 %,
- la Contribution de revenu de solidarité active (RSA), au taux de 1,1 %.

## **6. MODALITES D'INFORMATION**

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers et complétée le cas échéant de son actualisation, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.

### **6.1. Rapport annuel**

La société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

### **6.2. Bulletin d'information**

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux Associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin du trimestre.

## **7. DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI LFP Opportunité Immo prévoient cette limitation.

Pour le démarchage des parts de la SCPI LFP Opportunité Immo, il est fait appel à la Société La Française AM Finance Services qui a le statut d'entreprise d'investissement.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la Société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1. SCPI

<b>Dénomination sociale :</b>	LFP Opportunité Immo
<b>Siège social :</b>	173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
<b>Nationalité :</b>	Française
<b>Forme :</b>	Société Civile autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-50 et suivants, R214-116 et suivants et L214-119 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.
<b>Statuts :</b>	Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris
<b>Registre du Commerce :</b>	752 974 089 RCS PARIS
<b>Objet social :</b>	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
<b>Durée de la Société :</b>	50 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
<b>Exercice social :</b>	du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le 1 <sup>er</sup> exercice social commence à a date d'immatriculation de la Société au registre du Commerce et des Sociétés de Paris pour s'achever le 31 décembre 2013.
<b>Capital initial:</b>	760 050 € divisé en 5 067 parts de 150 €, de valeur nominale
<b>Capital maximum statutaire :</b>	100 000 050 €

### 2. SOCIETE DE GESTION

<b>Dénomination :</b>	<b>La Française Real Estate Managers</b>												
<b>Siège social :</b>	<b>173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS</b>												
<b>Nationalité :</b>	<b>Française</b>												
<b>Forme Juridique :</b>	<b>S.A.S</b>												
<b>N° de RCS :</b>	399 922 699 RCS PARIS												
<b>Objet Social</b>	en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,</li><li>▪ la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,</li><li>▪ le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,</li><li>▪ l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,</li><li>▪ la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.</li></ul>												
<b>Capital :</b>	1 220 384€ réparti comme suit : <table><tr><td>▪ Groupe La Française AM</td><td>86,24%</td></tr><tr><td>▪ Crédit Mutuel Arkéa</td><td>9,71%</td></tr><tr><td>▪ CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest</td><td>1,70%</td></tr><tr><td>▪ CFCM du Centre</td><td>1,19%</td></tr><tr><td>▪ CFCM Anjou</td><td>0,60%</td></tr><tr><td>▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel</td><td>0,55%</td></tr></table>	▪ Groupe La Française AM	86,24%	▪ Crédit Mutuel Arkéa	9,71%	▪ CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,70%	▪ CFCM du Centre	1,19%	▪ CFCM Anjou	0,60%	▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel	0,55%
▪ Groupe La Française AM	86,24%												
▪ Crédit Mutuel Arkéa	9,71%												
▪ CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,70%												
▪ CFCM du Centre	1,19%												
▪ CFCM Anjou	0,60%												
▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel	0,55%												

▪ Autres personnes physiques et morales

0,01%

**Directoire :**

- Xavier LEPINE           Président
- Patrick RIVIERE       Vice-président
- Jean-Marc COLY        Directeur Général
- Marc BERTRAND        Directeur Général

**Conseil de Surveillance :**

- Eric Charpentier, Président
- Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT
- Caisse Fédérale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE
- Crédit Mutuel Arkéa, représentée par Humbert de FRESNOYE
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI
- La Française AM, représenté par Nicolas SALMON

**Agrément délivré par l'AMF :** GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCV et des SCPI

**3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI**

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le conseil de surveillance est actuellement composé des membres suivants. Leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de la présente assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

- **ACMN Vie, entreprise d'assurance représentée par Hervé Bouclier, Directeur Général,**
- **GRENOUILLEAU Gilles, Directeur Commercial au sein du Groupe La Française AM**
- **MAGHARIAN Judith, Responsable Commercial Plateformes au sein du Groupe La Française AM**
- **DESCOHAND Christophe, Directeur Développement Gestion Privée au sein du Groupe La Française AM**
- **DELHOTEL Philippe, Directeur Animation réseaux bancaires au sein du Groupe La Française AM**

- **INIZIAN Christophe, Responsable Commercial Réseaux Financiers au sein du Groupe La Française AM**
- **CHEYNET Pascale, Directeur Marketing et Communication au sein du Groupe La Française AM**

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la société de gestion procédera à un appel de candidatures.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par mandats impératifs.

#### **4. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 :

- en tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly –sur-Seine (92524)
- en tant que suppléant : BEAS, situé 7-9 villa Houssay à Neuilly-sur-Seine (92524)

#### **5. EXPERT IMMOBILIER**

La société Crédit Foncier Foncier Expertise, 24, rue de Lisbonne – 75008 Paris, nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'assemblée de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

#### **6. INFORMATION**

La personne chargée de l'information est Patrice CRETE - 173, boulevard Haussmann - 75508 PARIS 01.44.56.10.00.

#### **7. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

La Française Real Estate Managers représentée par Xavier LEPINE.

#### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers, a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 12-21 en date du 24 août 2012

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.