

RAPPORT ANNUEL

2015

LFP RÉNOVIMMO



LA FRANÇAISE

LFP Rénovimmo

SCPI de déficit foncier à capital fixe

Assemblée générale ordinaire du 14 juin 2016

1	Conjoncture.....	2
2	Organes de direction et de contrôle.....	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015	6
4	Contrôle interne et gouvernance.....	10
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion.....	12
6	Rapport du conseil de surveillance	14
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire ...	15
8	Comptes au 31 décembre 2015.....	16
9	Annexe	19
10	Composition du patrimoine.....	22
11	Rapports du commissaire aux comptes	23

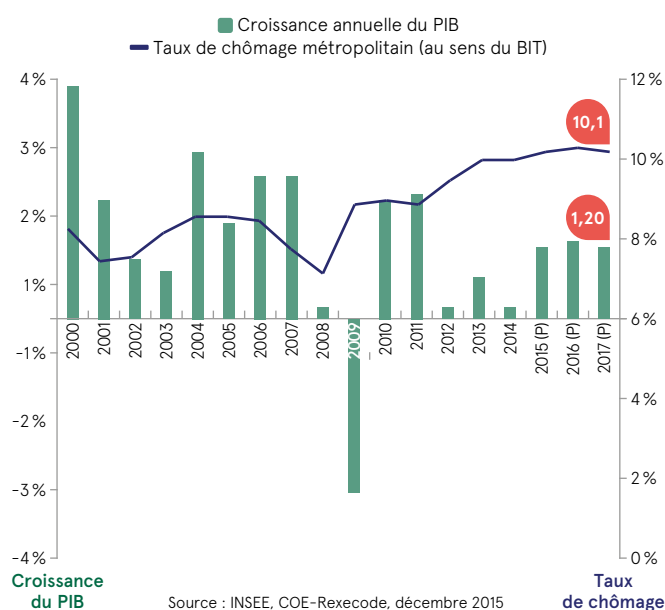




NET REGAIN DE DYNAMISME SUR LE MARCHÉ EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2 % en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3 % sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4 % contre 0,6 % en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant +0,2 % contre +0,4 % initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3^{ème} trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3^{ème} trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

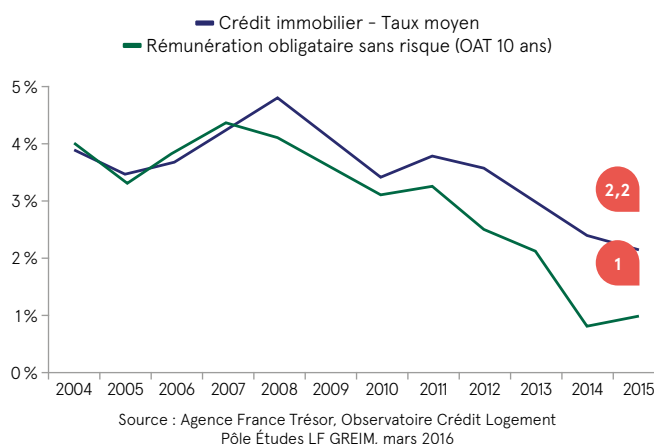
● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Dans cet environnement contrasté, les taux d'emprunt sont restés à des niveaux très bas. Ils s'établissaient à 2,20 % en décembre 2015 en moyenne pour un emprunt de 15 ans, leur plus faible niveau jamais observé en fin d'année. Ainsi, les facteurs de soutien au marché de l'immobilier résidentiel demeurent nombreux. La demande de logements reste en effet structurellement forte. Une démographie dynamique en comparaison avec les autres états de l'Union Européenne, le phénomène de décohabitation ainsi que la préparation de la retraite accentuent ce phénomène, d'autant que la pierre incarne la valeur refuge par excellence. D'un point de vue plus conjoncturel, la progressive amélioration de l'environnement macro-économique et des taux de crédit toujours très faibles restaurent le pouvoir d'achat des ménages. De plus, les nouvelles mesures en faveur du logement soutiennent enfin l'activité, dans le cadre d'un dispositif Pinel lisible et

amélioré par la révision des zones éligibles. Enfin, l'offre accrue de produits à la vente, sur le segment du neuf notamment, contribue à dynamiser l'activité, d'autant que les prix ont baissé de manière continue ces dernières années. L'augmentation des transactions tant dans le neuf que dans l'ancien reflète bien ces tendances.

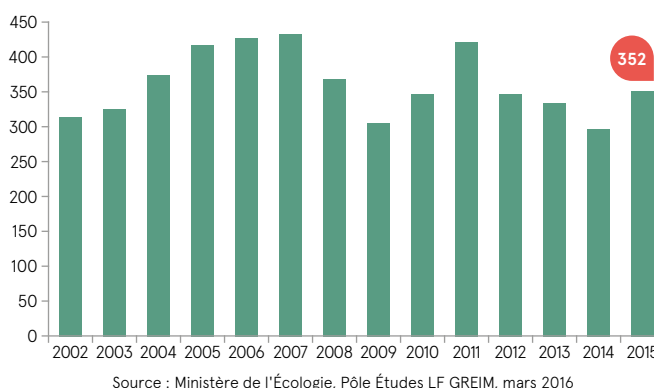
● Rendements obligataires et taux immobiliers



REDÉMARRAGE CONFIRMÉ DU MARCHÉ DU NEUF EN 2015

La hausse des ventes de logements neufs s'est fortement accélérée en fin d'année. Le nombre d'unités vendues a progressé de 18 % en 2015, pour dépasser les 100 000 unités, une première depuis 2011. Entre 2012 et 2014, les transactions sont en effet restées inférieures à 88 000. Depuis le 4^{ème} trimestre 2014, elles ont été portées par les investisseurs désireux de profiter du dispositif Pinel. Ils ont représenté 56 % des ventes enregistrées en 2015, en forte hausse de 44 % par rapport à 2014. Le délai d'écoulement s'est ainsi stabilisé au cours du second semestre 2015, après avoir fortement reculé en début d'année. L'offre disponible représentait 11,5 mois de vente au 4^{ème} trimestre 2015, en baisse de l'équivalent de plus de six mois par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Ce recul du délai d'écoulement en rythme annuel devrait se poursuivre courant 2016 et même s'intensifier en fin d'année. En effet, malgré des mises en chantier de logements neufs plus soutenues (elles progressent de 18 % en 2015 par rapport à une année 2014 timide), la demande devrait rester dynamique et permettre une absorption rapide de l'offre.

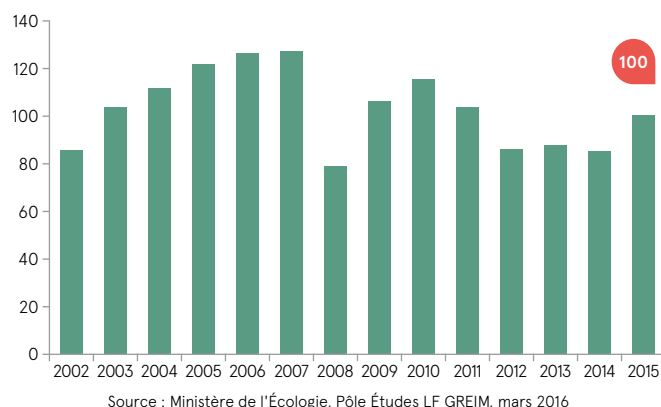
● Mises en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Cette accélération des mises en chantier depuis début 2015 permettra à la demande de se positionner à moyen terme sur un nombre accru de programmes.

De même, la progression des octrois de permis de construire s'est renforcée en 2015 (+4,5 % en rythme annuel) et contribuera, à plus long terme, à fluidifier le marché. Les mises en vente progressent néanmoins plus lentement que les ventes elles-mêmes, générant des tensions sur les prix. Ainsi, la hausse des prix de vente a accéléré en fin d'année. Elle s'établit à 1,1% entre le 4^{ème} trimestre 2014 et le 4^{ème} trimestre 2015, contre 0,8% en moyenne sur l'ensemble de l'année. Elle a été plus particulièrement marquée en Île-de-France, à 2,1%.

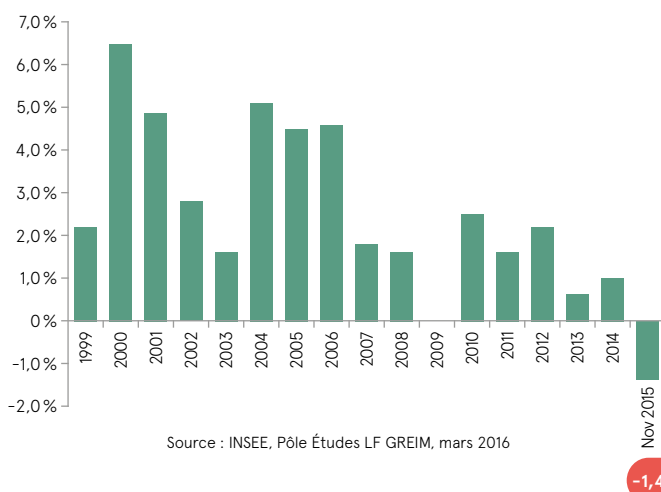
● Nombre de ventes de logements neufs en France (en milliers)



UN MARCHÉ LOCATIF À LA PEINE

La baisse des loyers a atteint 1,4 % entre janvier et août 2015. Leur redémarrage, traditionnellement observé pendant l'été, ne s'est pas produit en 2015, une première depuis 1998. Ce repli reflète un environnement macro-économique qui ne s'améliore que très lentement. Il atteste de l'augmentation de la solvabilité des ménages, qui deviennent plus facilement propriétaires au détriment de la location. La vacance poursuit ainsi sa progression : elle concerne désormais l'ensemble des régions. Elle permet une hausse continue de la mobilité résidentielle, observée depuis fin 2013, résultat de loyers en baisse et d'une indexation en faible progression. Elle reste néanmoins très inférieure à la moyenne nationale et se dégrade même rapidement dans les zones les plus tendues, à Paris, en 1^{ère} périphérie parisienne et en Rhône-Alpes en particulier. Les loyers de marché ont terminé l'année 2015 en baisse par rapport à 2014.

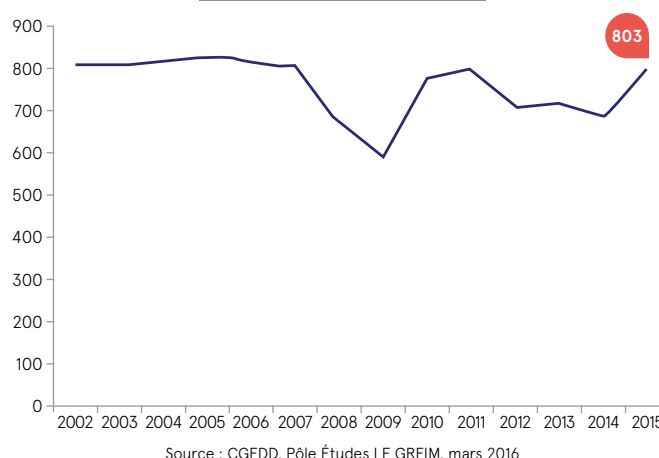
● Variations des loyers



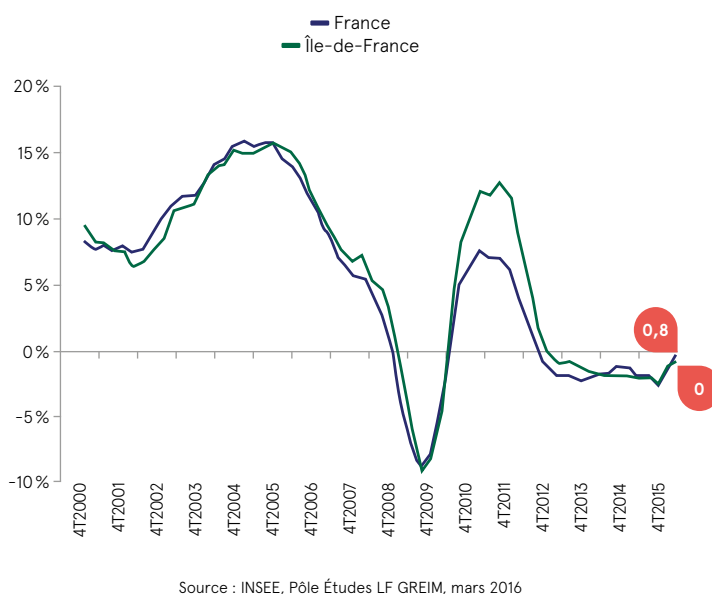
NETTE ACCÉLÉRATION DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

Les ventes de logements anciens ont poursuivi leur reprise ininterrompue depuis 2015. Ainsi 803 000 unités ont été vendues en 2015, en hausse sensible de 16 %, portée par une accélération marquée depuis juin dernier. Les transactions n'avaient pas connu de progression aussi franche depuis 2010. Elles sont soutenues principalement par les taux d'emprunt bas et des prix toujours légèrement orientés à la baisse. En effet, après avoir bien résisté à la crise financière, les prix ont entamé leur recul fin 2011. Celui-ci demeure modeste, proche de 7 %, comparé à la hausse cumulée de 150 % enregistrée entre 1998 et 2011. Si les prix se sont stabilisés en moyenne sur l'ensemble du territoire au 4^{ème} trimestre, ils accusent toujours un repli de 0,8 % en Île-de-France.

● Nombre de ventes de logements anciens en France (en milliers)



● Taux de croissance annuel du prix des logements anciens en France (glissement annuel-cvs)



L'année 2016 devrait marquer une reprise plus franche de l'activité immobilière, tant dans le neuf que dans l'ancien. La demande de logements se raffermira, soutenue par une reprise économique toujours faible mais qui gagne en dynamisme, et par des mesures gouvernementales entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016, qui prévoient une accession à la propriété favorisée, des logements neufs, grâce notamment à l'élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Le maintien des taux d'emprunt à un niveau durablement bas stimulera encore la production de nouveaux crédits, d'autant que le phénomène de renégociation s'essouffle. L'émission de crédits immobiliers se concentrera, en grande majorité, sur de nouvelles acquisitions donc sur un marché plus restreint, entraînant une concurrence accrue entre les banques sur les niveaux de taux.

L'offre de logements devrait, quant à elle, s'avérer plus abondante et œuvrera à une meilleure fluidité du marché. Les mises en chantier seront globalement en hausse : les livraisons de logements neufs ont atteint 100 206 unités en 2015 et devraient nettement les dépasser en 2016 avec 120 000 mises en vente attendues. Une disponibilité accrue de logements anciens est également anticipée pour 2016, mais elle masquera toujours des disparités régionales très importantes, l'offre demeurant très nettement insuffisante dans les zones les plus recherchées, l'Île-de-France notamment. Les ventes de logements neufs et anciens devraient donc progresser en 2016, soutenant les prix sur les deux segments. Ils resteront vraisemblablement en phase d'ajustement pour les logements anciens, bien que de manière plus modérée en 2016. Ils devraient légèrement progresser pour les logements neufs, reflétant un nouvel équilibre offre/demande sur la base de volumes plus importants.



FICHE D'IDENTITÉ LFP Rénovimmo



- **Type de SCPI**
SCPI à capital fixe
- **Siège social**
128, boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date de création**
25 octobre 2013

- **N° d'immatriculation au RCS**
798 151 502 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
24 octobre 2028
- **Capital social**
5 772 525 euros
- **Visa AMF**
SCPI n°13-34 en date du 30 octobre 2013

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

Xavier LEpine, Président
Patrick RIVIERE, Vice-Président
Marc BERTRAND, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

Titulaire : Deloitte & 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 :

Jean-Luc BRONSART, Président
Georges PUIPIER, Secrétaire
Laurent ALTMAYER
Paul-Louis BOUSQUET
Fabrice CAPOW
Michel CATTIN
Etienne CAVALLUCCI

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

VIF Expertise - 120, avenue du Général Leclerc - 75014 Paris

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Deloitte & 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 de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank France - 1-3, place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015



La SCPI est fermée avec une capitalisation de 6 997 000 euros dont 5 263 000 euros sur 2014. Quatre investissements ont été réalisés pour un montant global de 5 705 501,09 euros travaux compris hors droits. Le déficit foncier est réparti entre les associés 2013 et 2014 selon la méthode visée dans la note d'information dans le paragraphe « **Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices** ». Ce déficit sera réparti jusqu'à la déclaration sur les revenus 2016. Les associés devront conserver leurs parts pendant 3 ans après la dernière année d'imputation du déficit sauf à perdre le bénéfice de l'imputation susvisée. Par ailleurs, il leur est recommandé de les conserver jusqu'à la dissolution de la SCPI dont le terme statutaire a été fixé au 24 octobre 2028.

En l'état des investissements, la quote-part de déficit foncier est légèrement supérieure au taux de 54 % prévu dans la note d'information susvisée.

Le résultat de la SCPI reste déficitaire en raison de l'absence de revenus sur l'exercice. Les charges proviennent essentiellement du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier et des frais d'informations, de conseils et d'assemblée. Sous réserve du rythme des livraisons et des mises en location, les premiers revenus devraient être distribués à compter de 2020.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital effectif	5 772 525,00 €
Nombre de parts	6 997
Capitalisation	6 997 000,00
Nombre d'associés	191
Valeur de réalisation	807,35 €
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur ISF pour 2016 *	807,35 €
Distribution de l'exercice 2015 **	Néant

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

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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015	2014
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	13 404,47	783 031,73
dont loyers		
Total des charges	51 401,52	800 139,19
Résultat	(37 997,05)	(17 107,46)
Dividende		
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	5 772 525,00	5 772 525,00
Total des capitaux propres	5 899 560,02	5 947 157,07
Immobilisations locatives	5 730 501,09	5 718 869,06
	Global 2015	Par part 2015
Autres informations		
Bénéfice	(37 997,05)	(5,43)*
Dividende		
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	5 480 000,00	783,19
Valeur comptable	5 899 560,02	843,16
Valeur de réalisation	5 649 058,93	807,35
Valeur de reconstitution	6 789 990,71	970,41

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

● Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine à la clôture de l'exercice, c'est-à-dire de la valeur bilantielle.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	5 730 501,09
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	169 058,93
Valeur comptable	5 899 560,02
Valeur comptable ramenée à une part	843,16

● Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur des immeubles « actuelle »	5 480 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	169 058,93
Valeur de réalisation	5 649 058,93
Valeur de réalisation ramenée à une part	807,35

● Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	5 649 058,93
Frais d'acquisition des immeubles	339 760,00
Commission de souscription	801 171,78
Valeur de reconstitution *	6 789 990,71
Valeur de reconstitution ramenée à une part	970,41

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2015 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

Au cours de l'exercice aucune part n'a fait l'objet de transaction. Aucun prix de confrontation n'a donc été déterminé. Seule la valeur de réalisation publiée par ailleurs peut servir de support à l'estimation du portefeuille détenu par les associés (notamment dans le cadre de déclaration fiscale).

Évolution du patrimoine

● Les acquisitions de l'exercice 2015

Politique d'investissement

En l'état de la trésorerie disponible, il n'est pas envisagé de procéder à de nouveaux investissements.

Investissements réalisés

DIEPPE

Dieppe est une commune située à 170 km de Paris qui offre un cadre privilégié (plage, casino, golf, hippodrome, port de plaisance, complexe balnéaire et de thalassothérapie avec piscine d'eau de mer en extérieur...). Elle bénéficie d'un potentiel touristique et économique important.

Le 23 décembre 2013, acquisition d'un immeuble à rénover sis à Dieppe, 9, rue d'Écosse comprenant 5 appartements, 2 T1, 1 T2, 2 T4 d'une surface totale prévisionnelle (carrez) de 269 m², pour un prix hors droits et hors frais de 370 800 euros.

C'est une bâtisse d'exception qui profite d'une situation idéale entre le centre-ville classé et le front de mer. Édifiée en 1624, elle a une façade de pans en bois classée « Monuments Historiques ».

Le budget travaux s'élève en l'état des études à 789 981 euros auxquels s'ajouteront des frais divers et le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La réception des travaux a été repoussée à avril 2016.

LYON

Avec 1,4 million d'habitants (INSEE 2010) et un fort dynamisme économique le marché immobilier du grand Lyon reste tonique malgré un très léger tassement sur la fin de l'année 2015. Le marché locatif est en forte demande.

Le 5^{ème} arrondissement est le centre historique de la ville, c'est également l'un des arrondissements les plus verts de l'agglomération avec pas moins de 46 hectares d'espaces verts.

Le 23 décembre 2014, acquisition dans un immeuble des années 50 à rénover sis à Lyon (5^{ème}), 11 Impasse de Choulans, de 1 T1, 3 T2, 3 T3 d'une surface totale prévisionnelle (carrez) de 399,01 m², pour un prix hors droits et hors frais de 858 000 euros.

Le budget travaux s'élève en l'état des études à 1 447 958 euros auxquels s'ajouteront des frais divers et le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La réception des travaux devrait avoir lieu au cours du 3^{ème} trimestre 2016 sous réserve d'éventuels retards.

TOULON

Toulon, préfecture du Var, est une ville portuaire commerciale et militaire à vocation mondiale. Cette commune est classée 7^{ème} des plus grandes villes françaises pour le dynamisme économique. Elle possède une université et des écoles supérieures reconnues ainsi que de nombreux équipements culturels de dimension régionale. Le projet de rénovation de la ville bénéficie d'un budget de 30 millions d'euros.

5/7/9 rue Henri Seillon

Immeuble de centre-ville

Le 26 décembre 2014, acquisition dans un immeuble en copropriété à rénover sis à Toulon, 5/7/9 rue Henri Seillon, de 2 T1 et 4 T4 d'une surface prévisionnelle totale (carrez) de 353 m², pour un prix hors droits et hors frais de 375 028 euros.

Le budget travaux s'élève en l'état des études à 1 448 761 euros dont 144 757,08 euros non défiscalisables. À ces travaux s'ajouteront des frais divers et le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

En raison de l'effondrement d'un immeuble contigu nécessitant des mesures de renforcement, la réception prévisionnelle des travaux devrait être repoussée de plusieurs mois, et devrait être effectuée au cours du premier semestre 2017.

4, rue Victor Micholet

Immeuble de centre-ville

Le 26 décembre 2014, acquisition dans un immeuble en copropriété à rénover sis à Toulon, 4, rue Victor Micholet, de 2 T2 d'une surface prévisionnelle totale (carrez) de 91,5 m², pour un prix hors droits et hors frais de 160 125 euros.

Le budget travaux s'élève en l'état des études à 279 848 euros. À ces travaux s'ajouteront des frais divers et le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La réception des travaux devrait avoir lieu au cours du 3^{ème} trimestre 2016 sous réserve d'éventuels retards.

Au global la S.C.P.I. a acquis 20 appartements répartis dans 4 immeubles situés dans 3 communes différentes pour un prix global hors frais et droits de 1 904 276,87 euros.

Les travaux de rénovation de ces actifs s'élèveront en l'état des prévisions à la somme de 3 984 603,69 euros TTC dont 3 839 846,61 euros pourront être imputés sur les revenus.

Gestion du patrimoine

● Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations),
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2015	En euros
Travaux réalisés	11 632,03

Nature des travaux réalisés en 2015

Travaux de restructurations

dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
9, rue d'Écosse	DIEPPE	Honoraires de maîtrise d'ouvrage	8 756,23
11, impasse de Choulans	LYON	Honoraires de maîtrise d'ouvrage	1 290,00
5/7/9, rue Henri Seillon	TOULON	Honoraires de maîtrise d'ouvrage	1 189,35

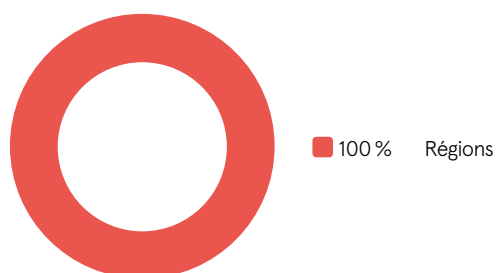
Expertises et répartition du patrimoine

L'expertise a été réalisée par la société VIF EXPERTISE. La valeur globale est maintenue à 5 480 000,00 euros dans l'hypothèse d'une rénovation des immeubles acquis.

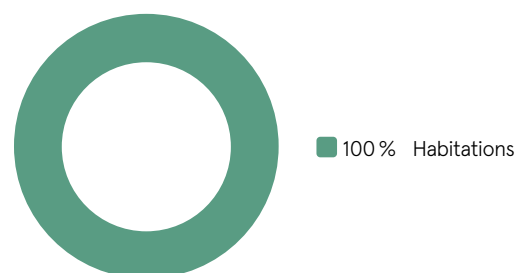
● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, la surface en exploitation de Rénovimmo est de 1 125 m².

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015

	Habitations	Total en euros	Total en %
Régions	5 480 000,00	5 480 000,00	100,00%
TOTAL 2015 (€)	5 480 000,00	5 480 000,00	
Total 2014	5 480 000,00	5 480 000,00	
TOTAL 2015 (%)	100,00 %		100,00 %

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2016.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

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 :

Laurent ALTMAYER – 38 ans

Détenant : 10 parts

Demeurant : 11, rue Bartholdi – 68400 Riedisheim

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur en informatique de gestion

Membre sortant

Paul-Louis BOUSQUET – 73 ans

Détenant : 60 parts

Demeurant : 35, rue Brancas – 92310 Sèvres

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur retraité, ancien responsable de directions informatiques de groupes industriels et financiers

Membre sortant

Jean-Luc BRONSART – 61 ans

Détenant : 50 parts

Demeurant : 10, avenue de la Forêt –

44250 Saint-Brévin les Pins

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur, bailleur privé, gérant de patrimoine

Président du Conseil de surveillance sortant

Michel CATTIN – 68 ans

Détenant : 8 parts

Demeurant : 1, rue du Chalet – « Le Souillot » – 25270 Levier

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : consultant en stratégie d'entreprise en milieu rural

Membre sortant

Etienne CAVALLUCCI – 42 ans

Détenant : 60 parts

Demeurant : 16, rue Ferme – 41100 Vendôme

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise

Membre sortant

Bernard DESTOMBES – 67 ans

Détenant : 10 parts

Demeurant : 120, avenue Raymond Poincaré –

59700 Marcq-en-Barœul

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : commissaire aux comptes retraité

Jean-François GARETON – 77 ans

Détenant : 40 parts

Demeurant : 51, rue de la Citadelle – 91210 Draveil

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine

Georges PUIPIER – 70 ans

Détenant : 10 parts

Demeurant : 33C, chemin de Marandon – 42000 Saint-Etienne

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité – ancien cadre de direction au sein d'un groupe bancaire

Secrétaire du Conseil de surveillance sortant



GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI LFP Rénovimmo, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

● Les travaux de Contrôle Interne, Risques financiers et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

● Le processus s'organise en trois niveaux :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

ACCÈS À L'INFORMATION

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

● Profil de risque

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

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

Risque de marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

● Suivi et évaluation des risques

Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- identification des risques ;
- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« **Directive AIFM** »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 véhicules gérés.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « **Population Identifiée** »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion

<https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>



Siège social La Française : 128, boulevard Raspail, 75006 Paris – Agence Franklin Azzì Architecture® – Promoteur : Alatreia Cogedim Entreprise

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EN EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la Société de Gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2013	1 430 550,00	1 734 000,00	1 734	59	208 008,59	1 000,00
2014	5 772 525,00	5 263 000,00	6 997	191	527 878,90	1 000,00
2015	5 772 525,00		6 997	191		1 000,00

⁽¹⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	1 000,00	1 000,00	1 000,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	Néant	Néant	Néant
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	ND	ND	ND
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	(4,34)	(3,52)	(8,95)

⁽¹⁾ Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

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

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année n.

⁽³⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'exercice aucune part n'a fait l'objet de transaction.

Aucun prix de confrontation n'a donc été déterminé. Seule la valeur de réalisation publiée par ailleurs peut servir de support à l'estimation du portefeuille détenu par les associés (notamment dans le cadre de déclaration fiscale).

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS TTC ET EN % DES REVENUS)

Compte tenu de la constitution récente de la SCPI, seuls les exercices depuis la constitution sont mentionnés ci-dessous.

	2013		2014		2015	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS						
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,57	100,00	1,09	99,79	0,54	99,98
Produits divers				0,21		0,02
TOTAL DES REVENUS	0,57	100,00	1,09	100,00	0,54	100,00
CHARGES						
Commission de gestion	0,07	11,96	0,13	12,00	0,07	12,03
Autres frais de gestion *	4,84	847,53	3,02	276,78	3,76	691,77
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						
Charges immobilières non récupérées			0,39	35,53	2,15	394,94
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	4,91	859,49	3,53	324,31	5,97	1 098,75
TOTAL DES CHARGES	4,91	859,49	3,53	324,31	5,97	1 098,75
RÉSULTAT	(4,34)	(759,49)	(2,44)	(224,31)	(5,43)	(998,75)
Variation du report à nouveau	(4,34)	(759,49)	(0,82)	(75,23)	(5,43)	(998,75)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire						
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire						

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2014 *	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	6 997 000,00		6 997 000,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(841 463,27)		(841 463,27)
Achats d'immeubles	(5 718 869,06)	(11 632,03)	(5 730 501,09)
Frais d'acquisition des immobilisations	(183 738,65)	(9 600,00)	(193 338,65)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	252 929,02	(21 232,03)	231 696,99

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs 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 Renovimmo 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 en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2015 :

Revenu foncier	(euros)	Revenu financier	(euros)
Revenu brut		Revenu	Néant
Autres charges déductibles	1 239 858	Soit par part pleine jouissance	Néant
Revenu net	(1 239 858)	Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant
Soit par part pour associés ayant souscrit en 2013			
Soit par part pour associés ayant souscrit en 2014	(234,44)		

Personnes morales

	(euros)		(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	(37 997,05)	Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	(37 997,05)
Réintégration		Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)		Déduction	
Résultat fiscal	(37 997,05)	Résultat fiscal	(37 997,05)

* Plus ou moins-values comptables comprises.

* Plus ou moins-values comptables comprises.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

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 31/12/2015, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2015								
Fournisseurs		3 038,61						3 038,61*
Fournisseurs d'immobilisations						561 157,36		561 157,36**
TOTAL À PAYER		3 038,61				561 157,36		564 195,97
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs		359,46						359,46
Fournisseurs d'immobilisations						1 802 598,37		1 802 598,37
TOTAL À PAYER		359,46				1 802 598,37		1 802 957,83

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

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



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 2015, troisième exercice social de la SCPI.

Réuni le 8 mars 2016, 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.

CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

Au cours du troisième exercice, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente. Au 31 décembre 2015, le capital effectif s'élevait à 5 772 525 euros. La capitalisation de la SCPI est ainsi de 6 997 000 euros.

SITUATION DU PATRIMOINE

Les rénovations des quatre immeubles dont la SCPI est propriétaire (Dieppe) ou copropriétaire (Lyon, Toulon Seillon et Toulon Micholet) se sont poursuivies au cours de l'exercice. La livraison de l'immeuble de Dieppe est prévue pour le deuxième trimestre 2016, celle de Lyon au cours du troisième trimestre 2016, celle de Toulon Micholet au cours du troisième trimestre 2016 et celle de Toulon Seillon mi 2017 selon l'avancement des travaux.

Les associés ayant souscrit en 2014 pourront imputer sur leur revenu global 2015 (avec un maximum de 10 700 euros) une quote-part du déficit foncier résultant des règlements effectués ; les associés ayant souscrit en 2013 ayant déduit leur quote-part sur les déclarations 2013 et 2014.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

S'agissant du troisième exercice social, le résultat de la SCPI LFP RENOVIMMO, affiche un résultat déficitaire de 37 997,05 euros ; montant qu'il est proposé d'affecter au report à nouveau.

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.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus.

Nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

**Pour le Conseil de Surveillance,
Monsieur Jean-Luc BRONSART, Président**



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 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir une perte de 37 997,05 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'une perte de 37 997,05 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau, dont le solde déficitaire sera porté à 62 638,06 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 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
5 889 560,02 euros, soit 843,16 euros par part,
- valeur de réalisation :
5 649 058,93 euros, soit 807,35 euros par part,
- valeur de reconstitution :
6 789 990,71 euros, soit 970,41 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

- Monsieur Laurent ALTMAYER
- Monsieur Paul-Louis BOUSQUET
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Fabrice CAPOW
- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Etienne CAVALUCCI
- Monsieur Georges PUIPIER

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de 2018 : *(Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :*

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Laurent ALTMAYER		
Paul-Louis BOUSQUET		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Etienne CAVALUCCI		
Bernard DESTOMBES		
Jean-François GARETON		
Georges PUIPIER		

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.



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	5 730 501,09	5 480 000,00	5 718 869,06	5 480 000,00
Terrains et constructions	5 730 501,09	5 480 000,00	5 718 869,06	5 480 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	5 730 501,09	5 480 000,00	5 718 869,06	5 480 000,00
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances				
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales et sociales				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances				
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	751 100,84	751 100,84	2 090 652,92	2 090 652,92
Valeurs mobilières de placement	707 754,54	707 754,54	2 089 885,41	2 089 885,41
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	43 346,30	43 346,30	767,51	767,51
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(582 041,91)	(582 041,91)	(1 862 364,91)	(1 862 364,91)
Dettes financières	(3 219,69)	(3 219,69)	(48 221,76)	(48 221,76)
Dettes d'exploitation	(17 664,86)	(17 664,86)	(11 290,58)	(11 290,58)
Dettes diverses	(561 157,36)	(561 157,36)	(1 802 852,57)	(1 802 852,57)
TOTAL III	169 058,93	169 058,93	228 288,01	228 288,01
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL IV				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	5 899 560,02		5 947 157,07	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		5 649 058,93		5 708 288,01

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS) ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital	5 772 525,00			5 772 525,00
Capital souscrit	5 772 525,00			5 772 525,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	199 273,08		(9 600,00)	189 673,08
Prime d'émission	1 224 475,00			1 224 475,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(1 025 201,92)		(9 600,00)	(1 034 801,92)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	(7 533,55)	(17 107,46)		(24 641,01)
Résultat de l'exercice	(17 107,46)	17 107,46	(37 997,05)	(37 997,05)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal libératoire	(17 107,46)	17 107,46	(37 997,05)	(37 997,05)
Acomptes sur distribution				
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	5 947 157,07		(47 597,05)	5 899 560,02

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	15 025,46	2 709,74
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations et travaux exceptionnels		
Charges immobilières non récupérables	15 025,46	2 709,74
Charges locatives non récupérables	9 741,52	2 380,00
Charges locatives sur locaux vacants	3 831,72	
Autres charges immobilières non récupérables	1 452,22	329,74
CHARGES D'EXPLOITATION	36 376,04	797 414,16
Diverses charges d'exploitation	26 776,04	655 463,82
Rémunération de la Société de Gestion	457,81	915,20
Honoraires	8 600,25	9 249,60
Autres services extérieurs	11 717,98	8 844,34
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres charges	6 000,00	636 454,68
Dotations aux amortissements d'exploitation	9 600,00	141 950,34
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état		
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,02	15,29
TOTAL DES CHARGES	51 401,52	800 139,19
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Perte)	(37 997,05)	(17 107,46)
TOTAL GÉNÉRAL	13 404,47	783 031,73

PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des activités annexes		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	9 600,00	775 405,02
Reprises d'amortissements d'exploitation	9 600,00	141 950,34
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état		
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation		633 454,68
PRODUITS FINANCIERS	3 803,60	7 610,62
Produits financiers	3 803,60	7 610,62
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,87	16,09
Produits exceptionnels	0,87	16,09
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	13 404,47	783 031,73

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels 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 Placement Immobilier (SCPI) régies 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 et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Dérogations

Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;

Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondées les comptes annuels : néant ;

À la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

● 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 1er 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.

● Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives :

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

L'immeuble acquis en VEFA, fait l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisations 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'immobilisations.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société VIF 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.

Au 31 décembre 2015, la valeur des immeubles supposée achevée s'établit à 5 480 000,00 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision est dotée chaque année d'un montant correspondant à un pourcentage des loyers quittancés.

En l'absence de recettes locatives sur l'exercice 2015, il n'a pas été procédé à la dotation de cette provision.

Valeur des terrains

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

TABLEAUX CHIFFRÉS

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIER

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	5 730 501,09	5 480 000,00	5 718 869,06	5 480 000,00
TOTAL	5 730 501,09	5 480 000,00	5 718 869,06	5 480 000,00

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde Terrains et Constructions au 31/12/2014	5 718 869,06
Travaux de restructuration	11 632,03
DIEPPE - 9, rue d'Écosse	8 756,23
LYON - 11, impasse de Choulans	1 290,00
TOULON - 5/7/9, rue Henri Seillon	1 189,35
TOULON - 4, rue Victor Micholet	396,45
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015	5 730 501,09

● RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	6 000,00
--------------	-----------------

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Néant
----------------	-------

● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2014	Augmentation des charges à étaler 2015	Compte à compte 2015	Dotation 2015	Montant net des charges à étaler au 31/12/2015
Frais d'acquisition des immobilisations		9 600,00		(9 600,00)	
TOTAL		9 600,00		(9 600,00)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Néant
------------	-------

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	(17 107,46)
Report à nouveau 2014	(7 533,55)
TOTAL DISTRIBUABLE	(24 641,01)
Distribution 2014	
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	(24 641,01)

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	14 626,25
TOTAL	14 626,25

Produits à recevoir	Néant
---------------------	-------

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

TOTAL	Néant
--------------	--------------

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	0,02
TOTAL	0,02

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Divers produits exceptionnels	0,87
TOTAL	0,87

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant
----------	-------

● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Habitations							
76200 DIEPPE 9, rue d'Écosse	23/12/13	100,00 %	268,50	370 800,00	789 980,57	1 160 780,57	1 152 024,34
69005 LYON 11, impasse de Choulans	23/02/14	100,00 %	399,01	858 000,00	1 447 958,00	2 305 958,00	2 304 668,00
83000 TOULON 4/7/9, rue Henri Seillon	26/12/14	100,00 %	366,23	375 028,00	1 448 761,35	1 823 789,35	1 822 600,00
83000 TOULON 4, rue Victor Micholet	26/12/14	100,00 %	91,50	160 125,00	279 848,17	439 973,17	439 576,72
TOTAL			1 125,24	1 763 953,00	3 966 548,09	5 730 501,09	5 718 869,06

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



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier LFP RENOVIMMO, 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 vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société VIF Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 24 Octobre 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

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.

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 13 mai 2016

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS :

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- Un montant de 10,03 % HT des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 457,81 euros TTC.

- Une rémunération au titre de la recherche de capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements. Cette commission de souscription est égale à 10,03 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Aucun montant relatif à la commission de souscription n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

- Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière :

Elle correspond à un montant de :

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

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

Aucun montant relatif à la commission de cession et d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail 75006 Paris – Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 – Fax +33 (0)1 44 56 11 03
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française – www.lafrancaise-group.com