

# RAPPORT ANNUEL

# 2015

LFP  
OPPORTUNITÉ IMMO



**LA FRANÇAISE**

# LFP Opportunité Immo

SCPI à capital variable

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 20 juin 2016

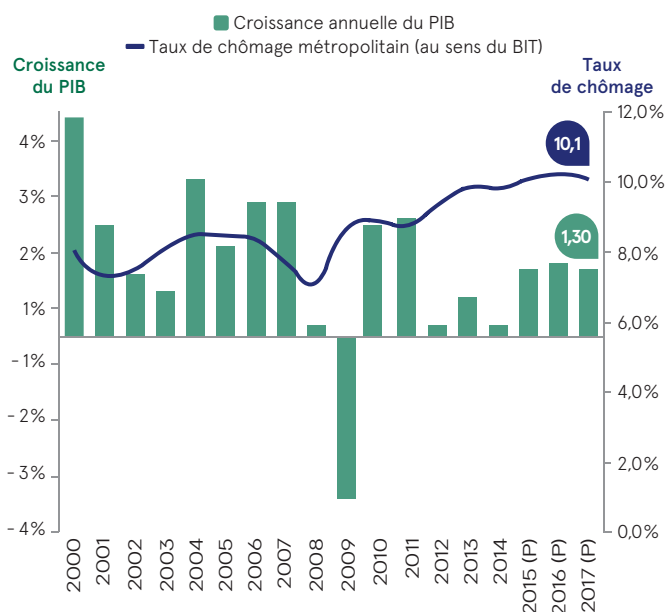
<b>1</b>	Conjoncture .....	<b>2</b>
<b>2</b>	Organes de direction et de contrôle .....	<b>5</b>
<b>3</b>	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015 .....	<b>6</b>
<b>4</b>	Gouvernance et contrôle interne .....	<b>14</b>
<b>5</b>	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion .....	<b>16</b>
<b>6</b>	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire .....	<b>19</b>
<b>7</b>	Rapport du conseil de surveillance .....	<b>21</b>
<b>8</b>	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire .....	<b>22</b>
<b>9</b>	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire .....	<b>23</b>
<b>10</b>	Comptes au 31 décembre 2015 .....	<b>26</b>
<b>11</b>	Annexe .....	<b>30</b>
<b>12</b>	Composition du patrimoine .....	<b>35</b>
<b>13</b>	Rapports du commissaire aux comptes .....	<b>36</b>



## L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

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



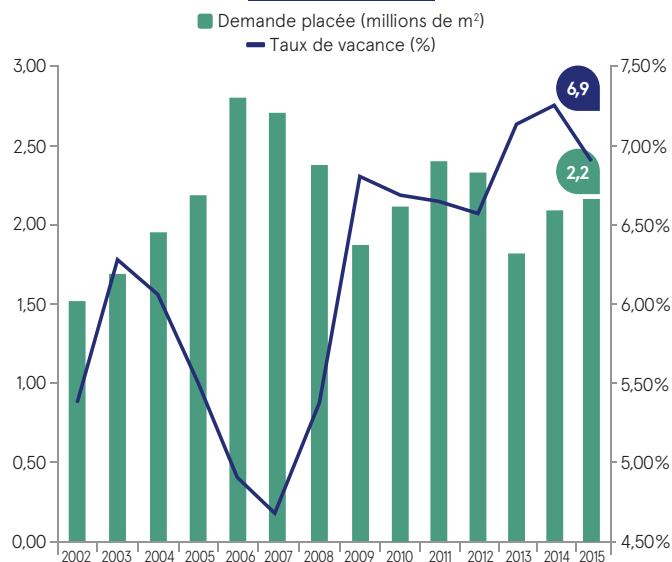
Source : INSEE, COE-Rexecode, décembre 2015.

## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2015

### Le marché locatif des bureaux

Sur le marché des bureaux parisiens, le net regain de dynamisme observé depuis l'été s'est encore renforcé au 4<sup>ème</sup> trimestre, avec près de 709 000 m<sup>2</sup> pris à bail, malgré la rareté des grandes transactions. Les commercialisations sont restées particulièrement dynamiques dans Paris, émanant de plus en plus des sociétés de la nouvelle économie. Les locataires profitent de la baisse plus modérée mais persistante des loyers pour se relocaliser dans des zones plus accessibles. L'offre reste globalement stable. En outre, peu de livraisons en blanc alimenteront le marché en 2016, accentuant encore la fracture entre l'offre neuve et celle de seconde main.

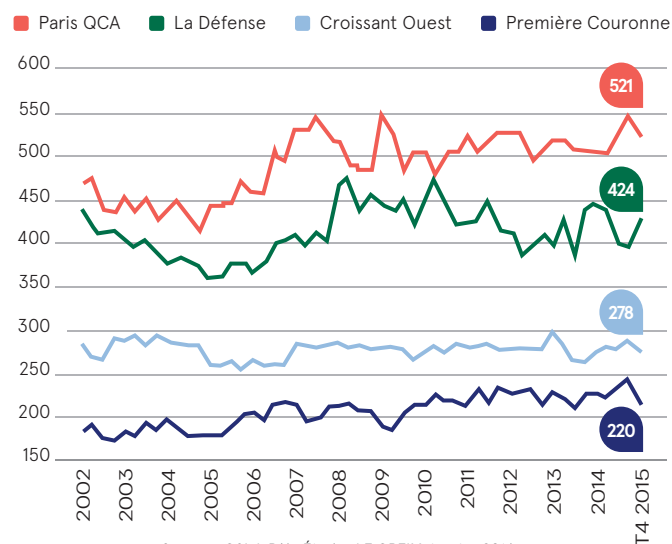
### ● Demande placée de bureaux et taux de vacance en Île-de-France



Source : Immostat - Pôle Études LF GREIM, avril 2016.

Le loyer « prime\* » a terminé l'année en légère augmentation, porté par plusieurs transactions signées sur des surfaces neuves ou restructurées. Le loyer moyen, quant à lui, est toujours orienté à la baisse.

### ● Valeurs locatives moyennes en Île-de-France (2<sup>nd</sup>e main) - €/m<sup>2</sup>/an



Source : C&W, Pôle Études LF GREIM, janvier 2016.

À l'instar du marché francilien, les marchés régionaux ont connu une année 2015 dynamique, marquée à la fois par une hausse sensible des prises à bail et une baisse de l'offre. La demande placée a progressé de 11% en 2015 par rapport à 2014, à un niveau inférieur de 4% seulement de son niveau record enregistré en 2007. Le marché lyonnais a fortement soutenu l'activité en région et a représenté 40% des grandes transactions recensées.

\* Loyer « prime » : le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

L'offre dans les principaux marchés régionaux a légèrement reflué de 3 % en 2015, après avoir progressé en 2014. La qualité des surfaces immédiatement disponibles diminue encore, les bureaux neufs représentant 18 % du total contre 22 % fin 2014. La bonne qualité des immeubles, dans la mesure où ils sont bien localisés, demeure le premier critère de sélection exprimé par les locataires et conduit à une forte absorption des biens neufs. Les valeurs locatives de marché ont reculé en 2015, plombées par la forte progression de l'offre en 2014. Le loyer moyen sur l'ensemble des marchés enregistré pour les bureaux neufs/restructurés a ainsi baissé de près de 7%. Le loyer « prime », actuellement enregistré à Marseille, a, quant à lui, reculé encore plus fortement, de 12%. Dans le même temps, les avantages commerciaux octroyés par les bailleurs ont légèrement diminué (1,5 mois de franchise par année d'engagement ferme).

### Le marché locatif des commerces

L'année 2015 a été marquée par une quasi-stabilité des loyers « prime » des commerces situés dans les centres-villes des principales métropoles françaises, portés par la demande toujours soutenue des enseignes, principalement internationales. Celle-ci se concentre en priorité sur les meilleurs emplacements mais tend à se reporter dans leur environnement proche par manque de surfaces disponibles sur les artères les plus fréquentées. Les loyers demeurent sous pression dans les zones plus secondaires, qui pâtissent d'une vacance récurrente.

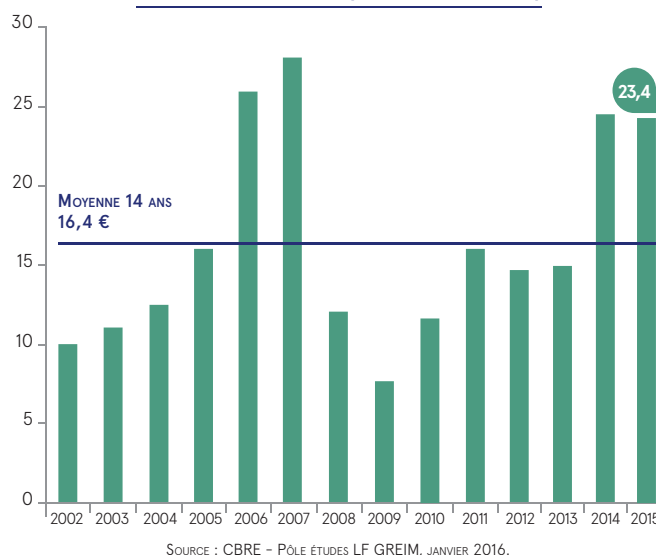
### Le marché locatif de la logistique

L'année 2015 a été marquée par un nouveau record de la demande placée sur le marché de la logistique. Les volumes commercialisés ont atteint 3,1 millions de m<sup>2</sup>, en forte augmentation de 24 % par rapport à 2014. Les clés-en main représentent près de 43 % du total. La demande des entreprises du e-commerce a dynamisé la demande de très grandes surfaces de plus de 20 000 m<sup>2</sup>, qui augmentent de 44 %. Dans le même temps, celle émanant des logisticiens est restée stable et s'est concentrée sur les plateformes de taille plus modeste. Les utilisateurs se sont principalement positionnés sur la dorsale nord-sud, allant de Lille à Marseille, en passant par l'Île-de-France et la région lyonnaise. Cette zone a ainsi attiré près de 70 % des prises à bail. L'offre a poursuivi son repli, puisque 3 millions de m<sup>2</sup> sont désormais disponibles, en baisse de 13 % par rapport à fin 2014. La rareté d'offres neuves s'est accentuée. Lorsqu'elles sont adaptées aux besoins des utilisateurs, en termes d'accessibilité notamment, les livraisons sont immédiatement absorbées par le marché. Ainsi, la disponibilité de surfaces neuves a encore nettement reculé (-27 %), engendrant un nouvel appauvrissement qualitatif de l'offre. Néanmoins, quelques projets en blanc (sans pré-commercialisations) sont actuellement en chantier, à hauteur de 161 000 m<sup>2</sup>, tandis que 2,9 millions de m<sup>2</sup> pourraient être rapidement lancés, dès la signature d'un bail. Les loyers demeurent stables, mais pourraient légèrement progresser sur le segment « prime » du marché, en particulier en Île-de-France.

### Le marché de l'investissement

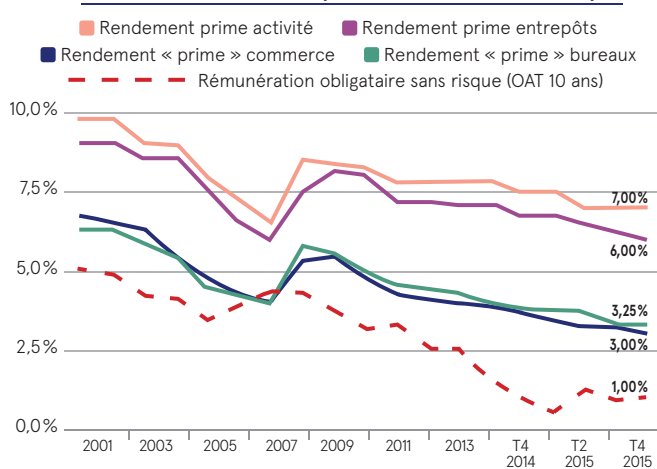
Le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité en 2015. 24,3 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du territoire, un volume comparable à celui enregistré en 2014. Le marché a été contraint par un manque d'offres de produits de qualité, aux valeurs métriques les plus élevées : les propriétaires hésitent à céder leurs meilleurs immeubles et à dégager ainsi des sommes importantes, qu'ils peineraient à réemployer dans des biens comparables. Les taux de rendement « prime » ont donc poursuivi leur baisse pour tous les types de produits immobiliers. Les capitaux se déplacent progressivement vers des actifs à la fois moins sécurisés et plus excentrés. À 3,25 %, le taux de rendement « prime » pour les bureaux parisiens est désormais le plus faible d'Europe et devrait encore baisser, bien que plus faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.

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



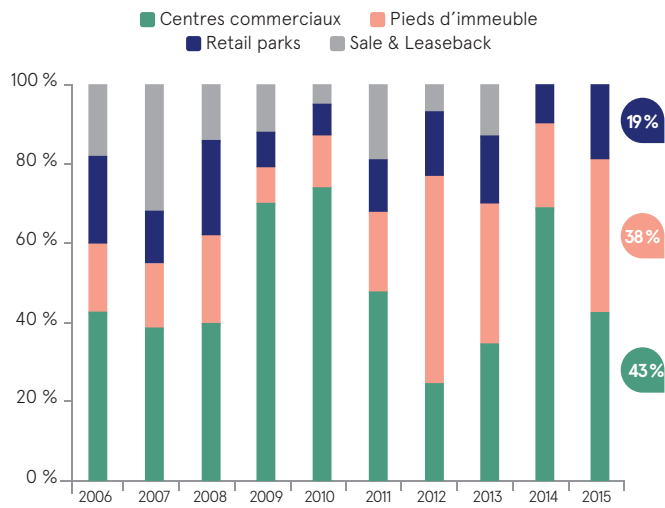
En 2015, les régions ont représenté près de 19 % des investissements opérés en France, en recul d'un tiers par rapport à l'année 2014. Les importantes acquisitions en commerces qui avaient animé le marché en 2014 ne se sont pas répétées en 2015. Lyon affiche une liquidité importante, avec un volume proche de 1,3 milliard d'euros, soit près de 30 % du volume total. Le taux de rendement « prime » a baissé de 60 bps entre fin 2014 et fin 2015 pour s'établir à 4,80 % à Lyon. Cette compression est légèrement supérieure à celle observée à Paris sur la même période.

### Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Avec 5,2 milliards d'euros, le marché de l'investissement en commerces est resté très dynamique en 2015, bien qu'en retrait par rapport à l'année précédente. Les transactions de très grands portefeuilles qui avaient animé le marché en 2014 ont été moins nombreuses. En effet, une seule opération a dépassé les 500 millions d'euros en 2015, contre cinq en 2014. Ce montant représente néanmoins une augmentation de plus de 50 % des engagements observés en moyenne au cours des dix dernières années. Les taux de rendement « prime » se sont encore contractés sur les commerces de pieds d'immeubles, pour s'établir à leur niveau le plus bas jamais atteint en historique. Ils devraient encore se compresser dans les prochains trimestres, résultat de la très forte concurrence des investisseurs pour se positionner sur les biens offrant des revenus élevés et réguliers.

## Commerces : volume d'investissement par produit



Source : Knight Frank, Pôle Études LF REM, février 2016.

Après une activité timide au cours des trois premiers trimestres, les investissements en logistique se sont nettement repris en fin d'année, portés par les acquisitions d'importants portefeuilles pan-européens. Ils ont ainsi atteint 2,1 milliards d'euros, en hausse de 17%. Les fonds anglo-saxons en particulier se sont positionnés sur bon nombre de plateformes logistique, y compris celles de 2<sup>nd</sup>e main. Le taux de rendement « prime » s'est à nouveau contracté de 25 points de base au 4<sup>ème</sup> trimestre, pour s'établir à 6%, son niveau le plus bas depuis 2007. Il pourrait encore baisser dans les prochains mois, pour se stabiliser à 5,75% sur les tout meilleurs actifs.

## LES PERSPECTIVES 2016

Malgré une remontée sensible du pouvoir d'achat en 2015, la vigueur du redressement économique sera inévitablement toujours freinée par les terribles événements survenus en novembre. Les prévisions ont ainsi été revues à la baisse, à 1,2% en 2016, un niveau insuffisant pour entraîner un repli notable du taux de chômage. La demande placée devrait néanmoins demeurer robuste, portée par les secteurs les plus dynamiques, alors que les entreprises aux activités plus traditionnelles poursuivront leur stratégie d'optimisation dans l'occupation des surfaces. Le loyer « prime » pourrait ainsi progresser, d'autant que l'offre de bureaux neufs demeurera contrainte dans les meilleures zones. Le loyer moyen pourrait progressivement se stabiliser, mais les mesures d'accompagnement resteront conséquentes. Les volumes d'investissement pourraient quant à eux être contraints par la rareté de produits mis en vente adaptés aux exigences des investisseurs. Le taux de rendement « prime » devrait encore baisser, bien que faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.



# FICHE D'IDENTITÉ LFP Opportunité Immo



- **Type de SCPI**  
SCPI d'entreprise  
à capital variable
- **Siège social**  
128 boulevard Raspail  
75006 Paris
- **Date de création**  
25 juillet 2012
- **N° immatriculation au RCS**  
752 974 089 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**  
24 juillet 2062
- **Capital plafond statutaire**  
100 000 050 euros
- **Capital social effectif au 31/12/2015**  
57 920 400 euros
- **Visa AMF**  
SCPI n°14-22 en date du 8 août 2014

## 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

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

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

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance :

Assurances Crédit Mutuel Nord Vie

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

Damien VANHOUTTE, Président

Michel CATTIN, Secrétaire

Gérard BAUDIFFIER

Olivier BLICQ

Jean-Luc BRONSART

Jean-Yves DAVID

Hélène KARSENTY

Guy LACAZE

François NETTER

Georges PUPIER

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2017  
statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise - 19 rue des Capucines - 75001 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 des mandats :** à l'issue de l'assemblée générale de 2019  
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015



## Introduction

Avec une collecte nette de 37 millions d'euros sur l'exercice, LFP Opportunité Immo termine l'année avec une capitalisation de 77 millions d'euros. Ces ressources nouvelles ont permis la réalisation des 9 acquisitions pour 47 millions d'euros portant ainsi son patrimoine à 13 actifs, et permettant à la SCPI de terminer l'année

avec une trésorerie correspondant à 2 mois de collecte (6,5 millions d'euros).

En raison des délais d'investissement fluctuants et de la nature du marché de l'investissement des locaux d'activité (secteur immobilier plus atypique que peuvent l'être les bureaux ou les commerces), la SCPI a adapté ses acomptes au cours de l'exercice et a fixé sa distribution à 11,10 euros par part soit un taux de distribution de 5,55 %, et se situe dans les meilleurs taux de distribution en 2015.

Le patrimoine en exploitation est à présent de 62 408 m<sup>2</sup> compte tenu des acquisitions réalisées en cours d'année :

- un immeuble d'activités de 2 019 m<sup>2</sup> à Heyrieux livré en septembre et entièrement loué aux Transports Jammet ;
- la 1<sup>ère</sup> tranche (bâtiment C) de 905 m<sup>2</sup> d'activités dans le parc de Lamirault à Collégien, livré fin septembre ;
- le parc Innovespace de 5 123 m<sup>2</sup> à Tigery, loué à 74 % au moment de son acquisition ;
- le parc d'activités Méga II de 2 613 m<sup>2</sup> à Argenteuil ;
- le bâtiment A de 2 604 m<sup>2</sup> loué à 3 locataires dans le Techniparc de Serris ;
- une quote-part indivise de 50 % du parc d'activités Urban Valley à Cormeilles en Paris, loué à quatre locataires, dont Castorama, sur 12 371 m<sup>2</sup> ;
- le parc d'activités de la Grive de 6 121 m<sup>2</sup> à Décines Charpieu, loué en totalité à 5 locataires ;
- 3 bâtiments d'activités pour une surface de 10 219 m<sup>2</sup> au sein de la ZAC des Ramassiers à Colomiers, loués à 84 % auprès de 5 locataires au moment de leur acquisition ;
- et une l'acquisition en VEFA d'un parc Innovespace de 7 570 m<sup>2</sup> d'activités à Corbas, livrable au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016.

L'activité locative de l'exercice 2015 aura été particulièrement importante avec la relocation des surfaces vacantes pour plus de 5 300 m<sup>2</sup> (hors acquisitions) alors que 3 670 m<sup>2</sup> ont été libérés. Signalons également que 5 069 m<sup>2</sup> ont été acquis libres et font l'objet d'une commercialisation. Le taux d'occupation physique annuel ressort à 91,4 % au 31 décembre 2015.

Outre l'acquisition de la 2<sup>ème</sup> tranche du parc de Lamirault à Collégien (bâtiments A et B pour 4 040 m<sup>2</sup>) livrable mi 2016 et pour lequel des négociations sont en cours avec des candidats à la location, d'autres opérations sont à l'étude. Il s'agit le plus souvent de programmes en VEFA pour des parcs d'activités livrables en 2017.

Les 2 185 m<sup>2</sup> encore vacants en fin d'année dans le parc de la ZAC des Ramassiers à Colomiers ont été reloués au 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Enfin, les 1 324 m<sup>2</sup> disponibles dans le parc Innovespace de Tigery n'ont pas d'impact financier sur la SCPI dans la mesure où la quote-part du prix de la cellule vacante n'est payable qu'à sa location et paiement du 1<sup>er</sup> loyer.

## LFP Opportunité Immo clôture l'année avec :

- un taux d'occupation financier qui s'établit à 91,4 % sur l'ensemble de l'année, stable d'une année sur l'autre ;
- un patrimoine qui s'établit au 31 décembre 2015 à 70 365 000 euros hors droits incluant les neuf nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'année. À périmètre constant, la valeur progresse de 0,16 % par rapport au 31 décembre 2014.

## Les priorités opérationnelles de 2016 se concentrent donc sur la commercialisation des surfaces vacantes sur trois sites qui représentent près de 40 % de la vacance financière :

- le parc Urban Valley à Cormeilles en Paris, avec les 1 340 m<sup>2</sup> (quote-part de 50 %) dont la libération en février 2016 était connue et couverte par une indemnité compensatrice versée par le vendeur et couvrant l'année 2016 ;
- le parc Méga II à Argenteuil dont la vacance s'élève à 37 % avec 958 m<sup>2</sup> ;
- le bâtiment C du parc de Lamirault à Collégien (905 m<sup>2</sup>).

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital effectif	57 920 400,00 €
Nombre de parts	386 136
Capitalisation	77 227 200,00 €
Nombre d'associés	1 892
Valeur de réalisation	173,69 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	182,00 €
Valeur ISF pour 2016*	182,00 €
Distribution de l'exercice 2015**	11,10 €

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

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

Taux de distribution sur valeur de marché 2015 (DVM)***	5,55 %
---	--------

Variation du prix moyen de la part sur l'année 2015\*\*\*\*

### Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	ND
7 ans	ND
10 ans	ND

\*\*\* Le taux de distribution sur 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 de part acquéreur moyen de l'année N.

\*\*\*\* La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :

(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen [(i) de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

	2015	2014
<b>Compte de résultat au 31 décembre (en euros)</b>		
Produits de la SCPI	10 664 170,66	4 082 859,32
dont loyers	2 914 131,82	1 765 079,57
Total des charges	8 003 574,17	2 546 865,40
Résultat	2 660 596,49	1 535 993,92
Dividende	2 650 904,13	1 552 210,00

<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre (en euros)</b>		
Capital social	57 920 400,00	29 983 350,00
Total des capitaux propres	66 835 694,16	35 364 240,94
Immobilisations locatives	70 174 944,73	24 937 960,00

	Global 2015	Par part 2015
<b>Autres informations (en euros)</b>		
Bénéfice	2 660 596,49	11,39*
Dividende	2 650 904,13	11,10*
<b>Patrimoine (en euros)</b>		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	70 365 000,00	182,23
Valeur comptable	66 835 694,16	173,09
Valeur de réalisation	67 067 149,71	173,69
Valeur de reconstitution	79 069 347,90	204,77

\* 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 suivantes :

### ● Valeur comptable

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	70 174 944,73
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(3 339 250,57)
<b>Valeur comptable</b>	<b>66 835 694,16</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>173,09</b>

### ● Valeur de réalisation

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	70 365 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(3 297 850,29)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>67 067 149,71</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>173,69</b>

### ● 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	67 067 149,71
Frais d'acquisition des immeubles	4 756 674,00
Commission de souscription	7 245 524,19
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>79 069 347,90</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>204,77</b>

\* 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

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	186 247	48,23 %
Parts retirées avec contrepartie	3 138	0,81 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	1 898	0,32 %
Parts en attente de retrait au 31 décembre	-	-

Le flux régulier de souscriptions mensuelles constaté au cours de l'année 2015 a totalisé 37 877 000,00 euros pour l'exercice. Ce volume représente le double de celui de l'exercice précédent et conduit à une capitalisation au 31 décembre 2015 de 77 227 200,00 euros ; il confirme son succès commercial auprès des épargnants.



Évolution du patrimoine

● Les acquisitions de l'exercice 2015

En 2015, la SCPI LFP Opportunité Immo a réalisé **9 investissements en direct pour un montant de 47 619 363 euros HT AEM\*** et un rendement prévisionnel de 7,59 %.

\* AEM : Acte En Main.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI (€)	Commentaire
6-févr.	ACT	100 %	3 505 000	<b>ZA Le Buclay Sud - 38540 HEYRIEUX</b> Immeuble d'activités de 2019 m <sup>2</sup> à usage de stockage en froid et de bureaux, sur un terrain de 1,5 ha. L'actif est situé au sud-est de Lyon, à proximité de l'A43. Il est loué en totalité aux Transports Jammot pour une période ferme de 12 ans. Acquis en VEFA pour un montant de 3,5 millions d'euros HT AEM et sur la base d'un loyer annuel prévisionnel de 0,29 million d'euros HT HC, il offre une rentabilité prévisionnelle de 8,27 %.
6-févr.	ACT	100 %	1 314 130	<b>Parc de Lamirault, 2 à 6 rue Lamirault - 77090 COLLÉGIEN</b> Le parc est situé à proximité immédiate de l'A4 et de l'A104 et constitue le prolongement de l'importante ZAE des Portes de la Forêt. L'actif est constitué du bâtiment C de la 1 <sup>ère</sup> phase du parc, livré en octobre 2015. Il développe une surface de 967 m <sup>2</sup> divisible à partir de 240 m <sup>2</sup> . La commercialisation est assurée par le promoteur Pitch. Acquis en VEFA pour un montant de 1,3 million d'euros HT AEM et sur la base d'un loyer annuel prévisionnel de 107 000 euros HT HC, il offre une rentabilité prévisionnelle de 8,10 %.
28-mai	ACT	100 %	4 306 590	<b>Innovespace, rue des Parcs du Verger - 91250 TIGERY</b> Le parc Innovespace est situé dans le parc d'activités des Vergers, le long de la Francilienne, à 34 km au sud de Paris. L'actif est constitué du bâtiment A livré en 2014, qui développe une surface de 5 123 m <sup>2</sup> en rez-de-chaussée et mezzanine, à usage d'activités et divisé en 3 lots. L'immeuble est loué à 74 % dans le cadre de baux fermes pour un loyer annuel total de 0,23 million d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 4,3 millions d'euros AEM, sur la base d'un loyer annuel potentiel de 0,34 million d'euros HT HC, il offre une rentabilité immédiate de 7,8 %, compte tenu du paiement de la quote-part du prix de la cellule vacante, à la signature du bail et paiement du 1 <sup>er</sup> loyer.
8-juin	ACT	100 %	3 203 816	<b>Parc d'activité Méga 2, 112 quai de Bezons - 95100 ARGENTEUIL</b> Parc idéalement situé entre les pôles économiques de Paris-La-Défense et de Cergy-Pontoise, il présente une attractivité importante pour de nombreuses entreprises. Il s'agit d'un parc d'activité détenu en pleine propriété livré en 2007, il développe une surface globale de 2 613 m <sup>2</sup> . L'ensemble immobilier s'élève sur un rez-de-chaussée (activités) et un niveau en superstructure (bureaux). L'ensemble dispose par ailleurs d'un large parc de stationnements extérieurs. L'immeuble est loué à 76 % à 8 locataires pour un loyer annuel total de 0,25 million d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 3,2 millions d'euros AEM, il offre une rentabilité de 7,29 %.
7-juil.	ACT	100 %	3 004 500	<b>Techniparc, 8 avenue Christian Doppler - 77700 SERRIS</b> Situé au cœur du parc d'entreprises Val d'Europe, à 28 km à l'est de Paris, l'actif est constitué du bâtiment A livré en avril 2006, qui développe 2 604 m <sup>2</sup> en rez-de-chaussée et mezzanine, selon un ratio de surfaces de 85 % d'activités et 15 % de bureaux. avec 58 places de stationnement. L'immeuble est loué à 100 % à 3 locataires pour un loyer annuel total de 0,25 million d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 3 millions d'euros AEM, il offre une rentabilité de 8,32 %.
16-oct.	ACT	100 %	7 085 146	<b>Innovespace, rue Marcel Mérieux - 69960 CORBAS</b> Parc situé dans la zone d'activités de Corbas, à proximité du MIN et de l'A46. L'ensemble immobilier, réalisé par Alsei, est livrable en mai 2016. Il développe une surface de 7 570 m <sup>2</sup> divisible en 8 cellules comprenant bureaux (15%) et activités (85%). Deux baux de 6 ans fermes ont d'ores et déjà été signés avec Locafrais pour 1 785 m <sup>2</sup> (22%) et Carrier Transcold pour 1 621 m <sup>2</sup> (23%). Acquis en VEFA pour un montant de 7,09 millions d'euros, sur la base d'un loyer potentiel de 0,55 million d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 7,78 %.
9-déc.	ACT	50 %	9 236 401	<b>Urban Valley, ZAC des Bois Rochefort - 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS</b> Situé à l'entrée de la ZAC, le parc d'activités donne directement sur le rond-point, le long de la D392 qui relie le pont de Bezons (A86) à la Patte d'Oie d'Herblay (A15). Il est constitué de 6 bâtiments construits entre 2010 et 2015, et développe une surface de 12 371 m <sup>2</sup> à usage d'activités. L'actif est loué à 100% auprès de 4 locataires, dont Castorama, pour un loyer annuel de 1,23 million d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 18,47 millions d'euros AEM, il offre une rentabilité de 6,64 %.

## Les acquisitions de l'exercice 2015 (suite)

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI (€)	Commentaire
17-déc.	ACT	100 %	6 282 890	<b>Parc d'activités de la Grive, rue de Lombardie - 69150 DÉCINES-CHARPIEU</b> Parc situé à l'est de Lyon dans la zone principale de l'activité industrielle de la métropole. Livré en juin 2008, l'actif développe une surface de 6 121 m <sup>2</sup> et est constitué de 3 bâtiments indépendants, divisibles en 8 lots selon un ratio moyen de 2/3 en activités et 1/3 en bureaux. L'ensemble est entièrement loué à 5 preneurs pour un loyer annuel total de 0,46 million d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 6,3 millions d'euros AEM, il offre une rentabilité de 7,34 %.
17-déc.	ACT	100 %	9 680 890	<b>Bâtiments A1, B2 et Lisi - ZAC des Ramassiers, 3 allée Aristide Maillol - 31770 COLOMIERS</b> Situé 10 minutes de l'aéroport de Blagnac, le parc réalisé par Proudreed entre 2008 et 2013, bénéficie d'une excellente desserte depuis la rocade de Toulouse. L'actif développe une surface de 10 219 m <sup>2</sup> et est constitué de 3 bâtiments selon un ratio de surfaces de 80 % d'activités et 20 % de bureaux. L'ensemble est loué à 84 % à 5 locataires pour un loyer annuel total de 0,64 million d'euros HT HC. La surface vacante représente 2 185 m <sup>2</sup> dans le bâtiment B2. Acquis pour un montant de 9,7 millions d'euros, compte tenu d'une indemnité compensatrice de 18 mois consentie par le vendeur pour la surface vacante et d'un revenu locatif annuel ainsi porté à 0,77 million d'euros, il offre une rentabilité de 7,92 %.
<b>Total</b>			<b>47 619 363</b>	

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

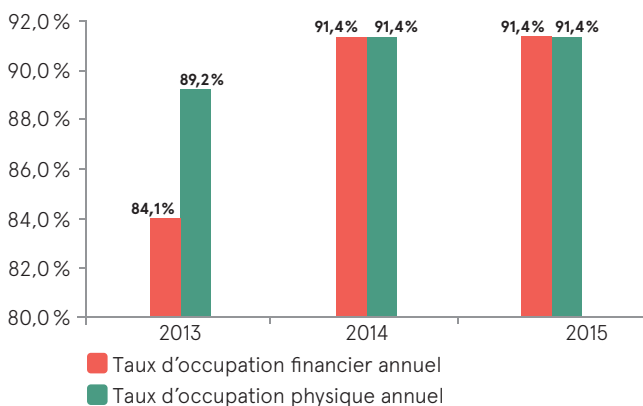
## Les cessions de l'exercice 2015

Néant.

## Gestion du patrimoine

### Taux d'occupation

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



### Rappel :

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.



ZA Le Buclay Sud - 38540 HEYRIEUX



Parc de Lamirault - 2 à 6 rue Lamirault  
77090 COLLÉGIEN



Techniparc - 8 avenue Christian Doppler  
77700 SERRIS



Innovospace - Rue des Parcs du Verger  
91250 TIGERY

## Gestion locative

En 2015, 7 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 4 507 m<sup>2</sup> environ. Tous ont une prise d'effet intervenue en 2015.

	1T2015	2T2015	3T2015	4T2015	Exercice
Surface relouée	817	7 569	5 270	21 876	<b>35 532</b>
Surface libérée	(817)	(8 986)	(5 527)	(23 588)	<b>(38 918)</b>
Surface renouvelée	0	0	0	0	<b>0</b>
Surface acquise vacante	0	(1 949)	(905)	(2 215)	<b>(5 069)</b>
Surface vendue vacante	0	0	0	0	<b>0</b>
Solde vacant en fin de période	1 938	3 355	3 612	5 324	<b>5 324</b>

## Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2015

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble reloué (m <sup>2</sup> )	Surface relouée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Locataires
Relocation	10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	473	473 100%	12/15	ACIF.
Relocation	Parc Les Scientifiques Rue du Noyer / Rue de la Croix 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 186	1 180	1 180 100%	07/15 09/15	- 532 m <sup>2</sup> Otokar Europe. - 643 m <sup>2</sup> Trans Business International.
Relocation Renégociation	Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 031	2 855	2 855 100%	03/15 06/15 09/15 11/15	- 449 m <sup>2</sup> Galerie Thaddaeus Ropac. - 898 m <sup>2</sup> Médiapost. - maintien en place de Locatra sur 715 m <sup>2</sup> . - 793 m <sup>2</sup> 2 <sup>ème</sup> bail pour Locatra suite au départ de Azur Scenic (indemnité départ 15 000 euros).

## Libérations intervenues au cours de l'année

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface libérée de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Locataires
Parc d'activités Méga II 112 quai de Bezons 95100 ARGENTEUIL	ACT	2 613	310	310 100%	10/15	Acquisition le 08/06/2015. Départ de Ambulance de la Cité.
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 031	1 613	1 613 100%	05/15 11/15	- MGF Easy Bike. - Locatra.

\* Quote-part de la SCPI.

## Vacants

Au 31 décembre 2015, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 5 324 m<sup>2</sup> (1 938 m<sup>2</sup> fin 2014) et se répartissent comme suit :

Paris	0 m <sup>2</sup>	soit 0,0 %
Île-de-France	3 139 m <sup>2</sup>	soit 59,0 %
Régions	2 185 m <sup>2</sup>	soit 41,0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2015 un loyer potentiel de 0,4 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2015 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble vacante (m <sup>2</sup> )	Surface vacante QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Commentaires
2, 4, 6 rue de la Mirault 77090 COLLEGIEN	ACT	905	905	905 100%	Livré le 29/09/2015. Contact en cours sur 594 m <sup>2</sup> .
La Croix Billot Rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	ACT	5026	1 324	1 324 100%	Acquisition le 28/05/2015. Commercialisation pilotée par le vendeur.
Parc d'activités Méga II 112 quai de Bezons 95100 ARGENTEUIL	ACT	2 613	625	625 100%	Acquisition le 08/06/2015. Commercialisation en cours.

## Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 2 329 m<sup>2</sup>, soit 3,73 % de la surface en exploitation (62 408 m<sup>2</sup>).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble résiliée (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Locataires
Urban Valley ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 371	2 680	1 340 50%	02/16	Electrum France Brandt.
Parc d'activités Méga II 112 quai de Bezons 95100 ARGENTEUIL	ACT	2 613	333	333 100%	04/16 05/16	- 165 m <sup>2</sup> CASAREEN France ; - 168 m <sup>2</sup> MEDIDEC.
Parc de l'Espace 47B rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 031	449	449 100%	06/16	Compagnie des Étoffes de Paris.

\* Quote-part de la SCPI.

## Contentieux

La dotation nette à la provision aux créances douteuses s'élève à la somme de 36 646,75 euros, aucune reprise de provision n'ayant été réalisée au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2015, la provision pour créances douteuses s'établit à 69 497,27 euros.

## Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

### 2015

	En euros
Travaux réalisés	20 617,11
Provisions pour travaux au 31 décembre	41 400,28

## Gros travaux

Dont le plus significatif est :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
93350 LE BOURGET	Parc de l'Espace Travaux audit technique	11 390,00



Urban Valley - ZAC des Bois Rochefort - 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS



Parc d'activités de la Grive - Rue de Lombardie - 69150 DÉCINES-CHARPIEU

## L'Investissement Socialement Responsable (ISR) à la Française

Depuis 2012 et la création de son premier OPCI ISR, La Française REM a généralisé sa méthode d'évaluation à l'ensemble de son patrimoine existant et aux actifs à l'acquisition. Cette orientation est fondée sur la conviction que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assure la performance financière des sommes investies à moyen et long terme.

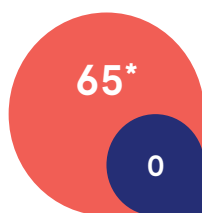
Près de 80 critères sont ainsi pris en compte dans l'évaluation environnementale et sociale de chaque actif à travers l'utilisation d'une grille d'analyse développée en interne.

Cette approche innovante est pour le groupe une réponse adaptée à une demande de plus en plus qualitative en matière de confort et de bien-être pour les utilisateurs.

Parallèlement, les nombreuses réglementations en cours et à venir telles que la mise en place d'annexes environnementales, l'obligation de réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique, ou l'obligation pour les grandes entreprises de réaliser des audits énergétiques\* obligent le propriétaire à mettre en place des procédures d'audit et de suivi de la performance environnementale.

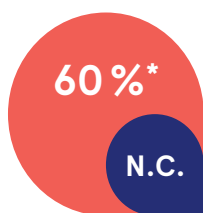
Évolution du marché et renforcement réglementaire créent les conditions d'une approche plus systémique des actifs reposant sur le contrôle (ou l'évaluation) et l'optimisation de la performance.

\*Loi DDADUE du 16 juillet 2013 (loi portant Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne dans le domaine du développement durable) impose la réalisation d'un audit énergétique aux grandes entreprises avant le 5 décembre 2015, à renouveler tous les 4 ans.



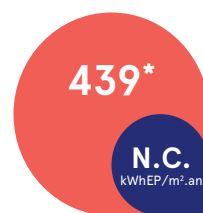
**Annexes environnementales**

\* Nombre de baux actifs.



**Indice ISR**

\* Éligibilité à l'ISR.



**Performance énergétique**

\* Baromètre OID 2015.



L'observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. La Française REM en assure la Présidence. En 2015, la base de données de référence ayant servi au calcul du baromètre était composée de 5 400 actifs totalisant une surface de 23 millions de m<sup>2</sup> (1 050 immeubles de bureaux totalisant près de 5 millions de m<sup>2</sup>).

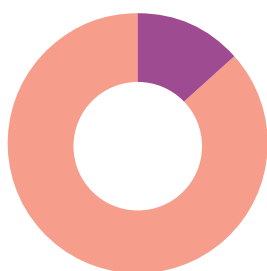
## Expertises et répartition du patrimoine

Le patrimoine de la SCPI LFP Opportunité Immo s'établit au 31 décembre 2015 à 70 365 000 euros hors droits incluant neuf nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'exercice (actifs détenus en direct). À périmètre constant, la valeur progresse de 0,16% par rapport au 31 décembre 2014.

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

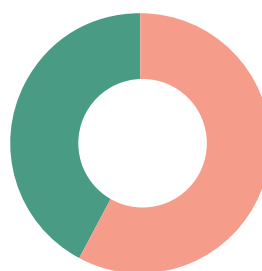
Au 31 décembre 2015, la surface en exploitation de LFP Opportunité Immo est de 62 408 m<sup>2</sup>.

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



■ 13,43 % Entrepôts  
■ 86,57 % Activités

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



■ 57,82 % Île de France  
■ 42,18 % Régions

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

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences médicales	Total (euros)	Total (%)
Paris							
Île-de-France			42 085 000,00			42 085 000,00	59,81 %
Régions			18 030 000,00	10 250 000,00		28 280 000,00	40,19 %
Étranger							
<b>TOTAL (euros)</b>			<b>60 115 000,00</b>	<b>10 250 000,00</b>		<b>70 365 000,00</b>	
Total 2014			25 160 000,00			25 160 000,00	
<b>TOTAL (%)</b>			<b>85,43 %</b>	<b>14,57 %</b>			<b>100,00 %</b>

\* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).

## Situation d'endettement

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2015 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 15 % de la capitalisation de l'année précédente.

## ● Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2015

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2015		70,37
Capitalisation au 31 décembre 2014		39,98
Autorisation statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	6,00
Dettes et engagements sur capitalisation au 31 décembre 2014*	15,86 %	6,34
Dont emprunts et découverts bancaires	0,00 %	0,00
Dont opérations immobilières en VEFA	15,86 %	6,34

\* Conformément aux statuts, la SCPI dispose d'un délai d'un an pour rétablir la situation.

Au 31 décembre 2015, la SCPI ne dispose d'aucun emprunt ou découvert bancaire.

**Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute\*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 90 %.**

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

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice 2015.



# 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 Opportunité Immo, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

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

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

### ● Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

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

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

## 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>





## 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 <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2013	17 046 000,00	22 728 000,00	113 640	417	2 047 320,00	200,00
2014	29 983 350,00	17 249 800,00	199 889	967	1 571 472,00	200,00
2015	57 920 400,00	37 249 400,00	386 136	1 892	3 408 930,00	200,00

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits

<sup>(2)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	200,00	200,00	200,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros)	15,00	12,00	11,10
<i>dont distribution de report à nouveau</i>		1,08 %	
<i>dont distribution de réserves de plus-values</i>			
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	6,00%	6,00 %	5,55 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)	0,12	0,04	0,07

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

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction*	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) <sup>(1)</sup>
2013	100	N.D	1 mois		
2014	1 055	0,53 %	1 mois		
2015	3 138	1,57 %	1 mois		322,55

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

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

	2013		2014		2015	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
<b>REVENUS</b>						
Recettes locatives brutes	15,20	93,97	13,65	98,37	12,47	97,57
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,94	5,84	0,21	1,54	0,30	2,33
Produits divers	0,03	0,19	0,01	0,09	0,01	0,10
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>16,18</b>	<b>100,00</b>	<b>13,87</b>	<b>100,00</b>	<b>12,78</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>						
Commission de gestion	1,94	12,00	0,81	5,83		
Autres frais de gestion*	0,35	2,15	0,19	1,37	0,32	2,50
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,06	0,12	0,84	0,04	0,31
Charges immobilières non récupérées	1,16	7,17	0,77	5,54	0,69	5,42
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,46</b>	<b>21,38</b>	<b>1,88</b>	<b>13,57</b>	<b>1,05</b>	<b>8,23</b>
<b>Amortissements nets</b>						
- patrimoine						
- autres (charges à étaler)						
<b>Provisions</b>						
- dotation provision pour grosses réparations			0,07	0,51	0,19	1,46
- dotation nette aux autres provisions**	0,47	2,94	0,04	0,31	0,16	1,23
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,47</b>	<b>2,94</b>	<b>0,11</b>	<b>0,82</b>	<b>0,34</b>	<b>2,69</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,93</b>	<b>24,32</b>	<b>2,00</b>	<b>14,39</b>	<b>1,40</b>	<b>10,92</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>12,24</b>	<b>75,68</b>	<b>11,87</b>	<b>85,61</b>	<b>11,39</b>	<b>89,08</b>
Variation du report à nouveau	0,24	1,50	(0,13)	(0,94)	0,29	2,27
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	12,00	74,18	12,00	86,51	11,10	86,84
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,32	63,42	11,97	86,29	11,05	86,45

\* 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	39 977 800,00	37 249 400,00	77 227 200,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(4 621 675,38)	(5 795 089,02)	(10 416 764,40)
Achats d'immeubles	(24 937 960,00)	(45 236 984,73)	(70 174 944,73)
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>10 418 164,62</b>	<b>(13 782 673,75)</b>	<b>(3 364 509,13)</b>

\* Depuis l'origine de la société

## DÉCLARATION FISCALE

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 LFP Opportunité Immo sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont 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 euros.

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

### Personnes physiques

	(euros)
<b>Revenu Foncier</b>	
Revenu brut	3 249 229
Autres charges déductibles	401 502
Revenu net	2 847 728
Soit par part pleine jouissance	12,19

### Revenu Financier

	(euros)
Revenu	37 751
Soit par part pleine jouissance	0,15
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,10

### Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	2 660 596,49
Réintégration	93 373,98
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	2 753 970,47

\* Plus ou moins-values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	2 660 596,49
Réintégration	93 373,98
Déduction	
Résultat fiscal	2 753 970,47

\* Plus ou moins-values comptables comprises

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2015, 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 échués à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
	à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
<b>Échéances au 31/12/2015</b>							
Fournisseurs	671 720,56						671 720,56 *
Fournisseurs d'immobilisations						8 622 609,98	8 622 609,98 **
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>671 720,56</b>					<b>8 622 609,98</b>	<b>9 294 330,54</b>
<b>Échéances au 31/12/2014</b>							
Fournisseurs	366 227,86						366 227,86
Fournisseurs d'immobilisations							
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>366 227,86</b>						<b>366 227,86</b>

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



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes diverses modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI. Certaines de ces modifications sont motivées par des clarifications et par des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI (2). D'autres modifications ont trait au développement et à la stratégie de votre SCPI (1).

## 1 - MODIFICATION AYANT TRAIT AU DÉVELOPPEMENT ET À LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

### Modification du capital maximum statutaire de la SCPI (article VII des statuts)

Votre SCPI étant à capital variable, le capital social peut être augmenté dans la limite du capital maximum fixé dans les statuts. Compte tenu de l'appétence des porteurs pour votre SCPI, ledit capital maximum statutaire devrait être atteint au cours de l'année 2016. Dans un souci de gestion optimale et d'une plus grande mutualisation, il vous est proposé d'augmenter le capital maximum statutaire, plafond en deçà duquel les souscriptions

peuvent être reçues et de le porter de cent millions cinquante euros (100 000 050,00 €) à trois cents millions d'euros (300 000 000,00 €).

Nouvelle rédaction de l'article VII Capital social :

« *Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du « xxx », il a été fixé à trois cents millions d'euros (300 000 000,00 €).* »

## 2 - MODIFICATIONS STATUTAIRES MOTIVÉES ESSENTIELLEMENT PAR DES PRÉCISIONS ET DES CLARIFICATIONS

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article III Dénomination sociale	Mettre en conformité le nom de votre SCPI avec la nouvelle dénomination du Groupe La Française.	Nouvelle dénomination sociale « <i>LF OPPORTUNITE IMMO</i> » au lieu de « <i>LFP OPPORTUNITE IMMO</i> »  Nouvelle rédaction de l'article III : <b>« La société a pour dénomination : LF OPPORTUNITE IMMO. »</b>
Article XIII Distribution applicable aux parts démembrées	Clarifier dans les statuts les modalités de distribution en cas de démembrement de propriété des parts et préciser que les dividendes, qu'elle qu'en soit la nature, sont versés à l'usufruitier (à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire).	Insertion d'un dernier paragraphe à l'article XIII : <b>« La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »</b>
Article XIV Transmission des parts - nantissement	Constatant l'incompatibilité des évolutions récentes de la réglementation américaine applicable aux porteurs de parts de SCPI, et par conséquent l'impossibilité de proposer les parts aux US Person, il est préférable de préciser que les parts ne pourront être vendues aux Etats-Unis d'Amérique ou à des ressortissants des Etats-Unis d'Amérique.	Nouveau titre de l'article XIV intitulé « <i>Transmission des parts - Nantissement - Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique</i> » au lieu de « <i>Transmission des parts - Nantissement</i> »  Insertion d'un paragraphe 4 : <b>« 4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique</b> <b>Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.</b> <b>Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (« U.S Person » tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission ») ou « SEC »).</b> <b>La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « U.S. Person », ou (ii) au transfert des parts à une « U.S. Person ». »</b>

Article XVI Garanties	Rappeler la définition de l'article L.214-102 du Code monétaire et financier et supprimer les références au texte.	Nouvelle rédaction de l'avant dernier paragraphe de l'article XVI : « En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et <b>pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L214-102 du Code monétaire et financier nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts.</b> »
Article XVIII Commission de gestion	Rappeler que la commission de gestion figurant aux statuts constitue un maximum.	Nouvelle rédaction du 2 <sup>ème</sup> alinéa du paragraphe 3 Commission de gestion de l'article XVIII : « Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 12 % hors taxes <b>maximum</b> des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la Société LF Opportunité Immo. »
Article XX Désignation des membres du Conseil de surveillance	Préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance en cas de démission ou de décès d'un membre pendant l'exercice de ses fonctions et supprimer la limite d'âge des membres du Conseil de surveillance.	Nouvelle rédaction du paragraphe 1 de l'article XX : « <b>1 Nomination</b> Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil de Surveillance <b>en fonction est composé de sept membres au moins pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze, et de douze membres au maximum.</b> Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. <b>La limite d'âge des membres du Conseil de surveillance est de 75 ans. Lorsqu'un membre est atteint par la limite d'âge, son mandat vient automatiquement à expiration.</b> <b>En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent. membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'a pas encore expiré, ne demeure</b> en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur. <b>Quand Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission au-dessous devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non fondateurs.</b> »
Article XXVII Répartition des résultats	Rappeler que la commission de souscription peut être prélevée sur la prime d'émission, comme indiqué dans la note d'information.	Nouvelle rédaction du dernier alinéa à l'article XXVII : «[...] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux <b>(en ce compris la commission de souscription)</b> , à la recherche et à l'acquisition des immeubles <b>(tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire)</b> pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la société de gestion, qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires, et du commissaire aux comptes, qui a répondu à toutes nos questions. Votre conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice afin d'examiner les comptes de la période écoulée ainsi que le marché des parts, les projets d'investissements et la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte nette pour l'année 2015 de la SCPI LFP Opportunité Immo s'est élevée à 37 249 400,00 euros représentant les souscriptions de 186 247 parts. Les retraits ont représenté 3 138 parts et en fin d'exercice aucune part n'était en attente de retrait.

Au 31 décembre 2015, le capital social effectif s'élève à 57 920 400,00 euros divisé en 386 136 parts réparties entre 1 892 associés. La capitalisation s'établit à 77 227 200,00 euros.

## SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a présenté les acquisitions envisagées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'en apprécier le bien-fondé.

Ainsi, la SCPI a réalisé neuf nouvelles acquisitions, répondant aux critères définis dans la note d'information, situées à Heyrieux (38), Collégien (77), Tigery (91), Argenteuil (95), Serris (77), Corbas (69), Cormeilles-en-Parisis (95), Décines-Charpieu (69) et Colomiers (31) pour un montant total de 47 619 363,11 euros.

Il n'y a eu aucun arbitrage au cours de l'exercice.

Au niveau locatif et malgré un contexte économique toujours plus difficile, 7 dossiers portant sur environ 4 507 m<sup>2</sup> ont été signés et ont pris effet au cours de l'exercice 2015.

A l'inverse, votre SCPI qui avait clôturé l'exercice précédent avec un total de 1 938 m<sup>2</sup> de locaux vacants a terminé l'exercice 2015 avec un stock de vacants de 5 324 m<sup>2</sup>.

Enfin, nous vous précisons que les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent tous deux à 91,4 %.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

En ce qui concerne la valeur vénale du patrimoine et compte tenu des nouveaux investissements effectués en 2015, l'évaluation des expertises ressort au 31 décembre 2015 à 70 365 000,00 euros hors droits.

A périmètre constant, la valeur vénale est en hausse de 0,16 % par rapport au 31 décembre 2014.

Le prix de souscription de la part est demeuré inchangé à 200,00 euros.

Enfin, la société de gestion donne dans son rapport les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas de commentaire de notre part.

## COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT COMPTABLE

Compte tenu du résultat exceptionnel d'un montant de 358 407,79 euros correspondant notamment à l'abandon total de la commission de la gérance, le troisième exercice social de

la SCPI se solde par un bénéfice de 2 660 596,49 euros, soit 11,39 euros par part en jouissance, composé essentiellement des recettes locatives. La distribution de l'exercice 2015 s'est élevée à 11,10 euros par part en jouissance générant ainsi un taux de distribution sur valeur de marché de 5,55 %.

En ce qui concerne le budget 2016 et au vu des informations qui nous ont été communiquées par la société de gestion, celui-ci traduit la poursuite des investissements et fait apparaître un résultat comptable prévisionnel par part de 11,57 euros. Le résultat réalisé en 2015 et cette prévision devraient permettre une distribution d'un montant de 11,04 euros par part en jouissance en 2016.

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

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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées relatives, notamment, à l'augmentation du capital maximum statutaire, à la modification de la dénomination sociale de la SCPI et à quelques précisions portant sur la rédaction de certains articles des statuts.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2015 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Pour le conseil de surveillance,  
Damien VANHOUTTE, Président.



# TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉOLUTION

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 un capital effectif de 57 920 400,00 euros et un bénéfice net de 2 660 596,49 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 RÉOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 2 660 596,49 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 15 566,20 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 2 676 162,69 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 2 650 904,13 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau, une somme de 25 258,56 euros.

## TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé 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 :  
66 835 694,16 euros, soit 173,09 euros par part ;
- valeur de réalisation :  
67 067 149,71 euros, soit 173,69 euros par part ;
- valeur de reconstitution :  
79 069 347,90 euros, soit 204,77 euros par part.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

L'assemblée générale constate la fin du mandat de membre du conseil de surveillance de la société ACMN VIE.

## SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :

- à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts ;
- à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à hauteur de 7 449,88 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

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



# TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉOLUTION

### **Dénomination de la société – Modification corrélative de l'article III des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de dénommer la société LF OPPORTUNITE IMMO et de modifier corrélativement l'article III des statuts comme suit :

#### **Article III : Dénomination**

##### Ancienne version :

« La Société a pour dénomination LFP OPPORTUNITE IMMO »

##### Nouvelle version :

« La Société a pour dénomination LF OPPORTUNITE IMMO »

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### **Augmentation du capital maximum statutaire – Modification corrélative de l'article VII des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de porter le capital maximum de cent millions cinquante euros (100 000 050,00 €) à trois cents millions d'euros (300 000 000,00 €) et de modifier l'article VII des statuts comme suit :

#### **Article VII : Capital Social Maximum**

##### Ancienne version :

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cent millions cinquante euros (100 000 050,00 €). »

##### Nouvelle version :

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du « xxx », il a été fixé à trois cents millions d'euros (300 000 000,00 €). »

## TROISIÈME RÉOLUTION

### **Précision relative aux distributions pour les parts démembrées – Modification corrélative de l'article XIII des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts les modalités de distributions applicables aux parts dont la propriété est démembrée et d'ajouter à la fin de l'article XIII des statuts « Droits des parts » le paragraphe rédigé comme suit :

« Article XIII : Droit des parts

[...]

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

### **Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique – Modification corrélative de l'article XIV des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts l'absence d'enregistrement des parts de la SCPI dans un Etat des États-Unis d'Amérique et, corrélativement de modifier le titre de l'article XIV des statuts anciennement intitulé « Transmission des parts – Nantissement », ainsi que d'ajouter un paragraphe 4. audit article XIV des statuts comme suit :

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

[...]

#### **4. Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des États-Unis d'Amérique**

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'"Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des États-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

### **Précision relative à la possibilité d'octroyer des garanties – Modification corrélative de l'article XVI des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité d'octroyer des garanties et de modifier corrélativement l'avant dernier alinéa de l'article XVI des statuts comme suit :

#### **Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion**

##### Ancienne rédaction :

« [...] En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier. [...] »

##### Nouvelle rédaction :

« [...] En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115



du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

### **Précision relative à la commission de gestion – Modification corrélative de l'article XVIII des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser que le montant de la commission de gestion figurant aux statuts constitue un maximum, et de modifier corrélativement l'article XVIII – alinéa 3. Commission de gestion des statuts comme suit :

#### **Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion**

##### Ancienne rédaction :

###### **« 3. Commission de gestion**

[...] Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 12 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la Société LFP Opportunité Immo. »

##### Nouvelle rédaction :

###### **« 3. Commission de gestion**

[...] Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 12 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la Société LF Opportunité Immo. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

### **Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance et suppression de la limite d'âge – Modification corrélative de l'article XX des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance et de supprimer la limite d'âge qui leur est imposée et de modifier corrélativement le paragraphe 1 de l'article XX des statuts comme suit :

#### **Article XX : Conseil de surveillance**

##### Ancienne rédaction :

###### **« 1. Nomination**

Les membres du conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

La limite d'âge des membres du Conseil de surveillance est de 75 ans. Lorsqu'un membre est atteint par la limite d'âge son mandat vient automatiquement à expiration.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. »

##### Nouvelle rédaction :

###### **« 1. Nomination**

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au maximum.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

### **Précision relative à la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission et de modifier corrélativement le dernier alinéa de l'article XXVII des statuts comme suit :

#### **1.1.1 Article XXVII : Répartition des résultats**

##### Ancienne rédaction :

« [...] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

##### Nouvelle rédaction :

« [...] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

### **Pouvoirs pour les formalités**

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



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>70 174 944,73</b>	<b>70 365 000,00</b>	<b>24 937 960,00</b>	<b>25 160 000,00</b>
Terrains et constructions	63 236 223,00	63 505 000,00	24 937 960,00	25 160 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	6 938 721,73	6 860 000,00		
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(41 400,28)</b>		<b>(9 097,56)</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(41 400,28)		(9 097,56)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>70 133 544,45</b>	<b>70 365 000,00</b>	<b>24 928 862,44</b>	<b>25 160 000,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>5 060,76</b>	<b>5 060,76</b>		
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	5 060,76	5 060,76		
<b>Créances</b>	<b>2 775 362,76</b>	<b>2 775 362,76</b>	<b>1 899 022,68</b>	<b>1 899 022,68</b>
Locataires et comptes rattachés	388 685,02	388 685,02	150 876,45	150 876,45
Provisions pour dépréciation des créances	(69 497,27)	(69 497,27)	(32 850,52)	(32 850,52)
Créances fiscales et sociales	2 268 329,14	2 268 329,14	1 550 813,60	1 550 813,60
Fournisseurs et comptes rattachés	150 752,13	150 752,13	141 305,62	141 305,62
Autres créances	37 093,74	37 093,74	88 877,53	88 877,53
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>6 441 205,18</b>	<b>6 441 205,18</b>	<b>10 339 082,21</b>	<b>10 339 082,21</b>
Valeurs mobilières de placement	1 080 760,35	1 080 760,35	9 889 438,90	9 889 438,90
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 360 444,83	5 360 444,83	449 643,31	449 643,31
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(12 438 211,99)</b>	<b>(12 438 211,99)</b>	<b>(1 802 726,39)</b>	<b>(1 802 726,39)</b>
Dettes financières	(1 248 927,79)	(1 248 927,79)	(500 879,59)	(500 879,59)
Dettes d'exploitation	(1 200 840,97)	(1 200 840,97)	(594 792,88)	(594 792,88)
Dettes diverses	(9 988 443,23)	(9 988 443,23)	(707 053,92)	(707 053,92)
<b>TOTAL III</b>	<b>(3 216 583,29)</b>	<b>(3 216 583,29)</b>	<b>10 435 378,50</b>	<b>10 435 378,50</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(81 267,00)	(81 267,00)		
<b>TOTAL IV</b>	<b>(81 267,00)</b>	<b>(81 267,00)</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>66 835 694,16</b>		<b>35 364 240,94</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>67 067 149,71</b>		<b>35 595 378,50</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
<b>Capital</b>	<b>29 983 350,00</b>		<b>27 937 050,00</b>	<b>57 920 400,00</b>
Capital souscrit	29 983 350,00		27 937 050,00	57 920 400,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>5 372 774,62</b>		<b>3 517 260,98</b>	<b>8 890 035,60</b>
Prime d'émission	9 994 450,00		9 312 350,00	19 306 800,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(4 621 675,38)		(5 795 089,02)	(10 416 764,40)
Écarts sur remboursements de parts				
<b>Prime de fusion</b>				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>	<b>24 332,40</b>	<b>(16 216,08)</b>	<b>7 449,88</b>	<b>15 566,20</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(16 216,08)</b>	<b>16 216,08</b>	<b>9 692,36</b>	<b>9 692,36</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	1 535 993,92	(1 535 993,92)	2 660 596,49	2 660 596,49
Acomptes sur distribution	(1 550 389,62)	1 550 389,62	(2 644 408,06)	(2 644 408,06)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(1 820,38)	1 820,38	(6 496,07)	(6 496,07)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>35 364 240,94</b>	<b>0,00</b>	<b>31 471 453,22</b>	<b>66 835 694,16</b>

(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	1 637 435,08	820 571,87
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>950 979,78</b>	<b>697 014,93</b>
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>9 227,11</b>	<b>15 028,25</b>
<b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>	<b>11 390,00</b>	
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>665 838,19</b>	<b>108 528,69</b>
Charges locatives non récupérables	23 165,73	11 015,67
Charges locatives sur locaux vacants	67 467,48	52 785,84
Autres charges immobilières non récupérables	575 204,98	44 727,18
CHARGES D'EXPLOITATION	6 365 725,42	1 726 291,73
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>3 895 645,08</b>	<b>1 713 550,77</b>
Rémunération de la société de gestion	358 407,79	104 578,01
Honoraires	32 592,49	8 557,60
Autres services extérieurs	29 140,94	16 086,56
Impôts, taxes et versements assimilés	8 621,59	284,88
Autres charges	3 466 882,27	1 584 043,72
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>2 389 740,87</b>	<b>(7 398,09)</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>80 339,47</b>	<b>20 139,05</b>
Provisions pour créances douteuses	36 646,75	11 041,49
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	43 692,72	9 097,56
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	410,48	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3,19	1,80
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8 003 574,17</b>	<b>2 546 865,40</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>2 660 596,49</b>	<b>1 535 993,92</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 664 170,66</b>	<b>4 082 859,32</b>

PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	3 868 001,64	2 463 520,92
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>3 865 111,60</b>	<b>2 462 094,50</b>
Loyers	2 914 131,82	1 765 079,57
Charges facturées	950 979,78	697 014,93
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>2 890,04</b>	<b>1 426,42</b>
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	6 368 046,45	1 591 567,66
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	<b>2 389 740,87</b>	<b>(7 398,09)</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	<b>11 390,00</b>	<b>5 422,03</b>
Provisions pour créances douteuses		5 422,03
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	11 390,00	
Provisions pour risques et charges		
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>3 966 915,58</b>	<b>1 593 543,72</b>
PRODUITS FINANCIERS	69 709,76	27 584,96
<b>Produits financiers</b>	<b>69 709,76</b>	<b>27 584,96</b>
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	358 412,81	185,78
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>358 412,81</b>	<b>185,78</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 664 170,66</b>	<b>4 082 859,32</b>





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

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

## RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### Règles générales d'établissement des comptes

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

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

### Principales règles d'évaluation

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

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

Les « terrains et constructions » ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

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

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

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

### Imposition des plus-values immobilières

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

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

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

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2015, il n'a pas été réalisé de plus-values relevant du régime des particuliers.

### Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2015, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 70 365 000,00 euros.

### **Plan d'entretien des immeubles locatifs**

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, la provision pour grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode suivante basée sur le plan d'entretien de la SCPI.

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

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

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

Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'établit à 41 400,28 euros.

### **Amortissements et prélèvement sur prime d'émission et prime de fusion**

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

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

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

### **Provisions pour créances douteuses**

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

### **Rémunération de la gérance**

Conformément aux statuts, la rémunération de la société de gestion est de 12 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT.

Un abandon de gérance a été accordé en 2015 par la société de gestion à hauteur de 358 407,79 euros.



## TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux				
Locaux d'activité	59 903 673,00	60 115 000,00	24 937 960,00	25 160 000,00
Commerces				
Entrepôts	3 332 550,00	3 390 000,00		
<b>TOTAL</b>	<b>63 236 223,00</b>	<b>63 505 000,00</b>	<b>24 937 960,00</b>	<b>25 160 000,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts	6 938 721,73	6 860 000,00		
<b>TOTAL</b>	<b>6 938 721,73</b>	<b>6 860 000,00</b>	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>70 174 944,73</b>	<b>70 365 000,00</b>	<b>24 937 960,00</b>	<b>25 160 000,00</b>

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

#### Terrains et constructions

<b>Solde des terrains et constructions au 31/12/2014</b>		<b>24 937 960,00</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>38 298 263,00</b>
HEYRIEUX - ZA Le Buclay Sud	3 332 550,00	
COLLEGIEN - 2, 4 et 6 rue de Lamirault	1 309 540,00	
TIGERY - La Croix Billot	4 300 000,00	
ARGENTEUIL - Parc d'activités Méga II	2 967 634,00	
SERRIS - 8/10 avenue Christian Doppler	2 802 000,00	
CORMEILLES-EN-PARISIS - Urban Valley	8 782 639,00	
DECINES-CHARPIEU - Rue de Lombardie	5 800 000,00	
COLOMIERS - ZAC des Ramassiers	9 003 900,00	
<b>Solde des terrains et constructions au 31/12/2015</b>		<b>63 236 223,00</b>

#### Immobilisations en cours

<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014</b>		
<b>Acquisitions</b>		<b>6 938 721,73</b>
CORBAS - Rue Marcel Mérieux	6 938 721,73	
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015</b>		<b>6 938 721,73</b>

#### Immobilisations financières

<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2014</b>		
Fonds de roulement versés aux syndicats		5 060,76
Fonds de roulement restitués par les syndicats		
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2015</b>		<b>5 060,76</b>

### ● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Néant

## ● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2014	Augmentation 2015	Compte à compte 2015	Dotation 2015	Montant net au 31/12/2015
Frais d'acquisition des immobilisations		2 389 740,87		(2 389 740,87)	
<b>TOTAL</b>		<b>2 389 740,87</b>		<b>(2 389 740,87)</b>	

## ● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2014	Dotation 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2015
Pour grosses réparations	9 097,56	43 692,72	11 390,00	41 400,28
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	32 850,52	36 646,75		69 497,27
<b>TOTAL</b>	<b>41 948,08</b>	<b>80 339,47</b>	<b>11 390,00</b>	<b>110 897,55</b>

## ● ÉCART DE RÉÉVALUATION Néant

## ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	1 535 993,92
Report à nouveau 2014	24 332,40
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>1 560 326,32</b>
Distribution 2014	1 552 210,00
Reconstitution du report à nouveau*	7 449,88
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>15 566,20</b>

\* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

## ● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	49 487,99
Locataires et comptes rattachés	4 547,89
Autres dettes d'exploitation	298 729,11
Intérêts courus à payer	53,02
<b>TOTAL</b>	<b>352 818,01</b>

### Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	29 592,26
Autres créances d'exploitation	0,10
Intérêts courus à recevoir	4 362,24
<b>TOTAL</b>	<b>33 954,60</b>

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	222 809,80
Locataires : factures à établir	29 592,26
Locataires : créances douteuses	136 282,96
<b>TOTAL</b>	<b>388 685,02</b>

## ● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	12 500,00
<b>TOTAL</b>	<b>12 500,00</b>

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	3,19
<b>TOTAL</b>	<b>3,19</b>

## ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Constatation de l'abandon de la commission de gérance 2015	358 407,79
Rompus	5,02
<b>TOTAL</b>	<b>358 412,81</b>

## ● FONDS DE REMBOURSEMENT

Néant.

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	369 772,74
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	

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

### Promesse d'acquisition

Société	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
SCPI	Technoparc Parc de Lamirault Bât. A et B 77090 COLLEGIEN	PARC ACTIVITE	19/12/14	5 028 160,00



# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

## ● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
<b>Activités</b>						
Colomiers - Maillol Z.A.C des Ramassiers 31770 COLOMIERS	17/12/15	100	10 175,00	9 003 900,00	9 003 900,00	
Parc des Bosquets 100 rue d'Ennevelin 59710 AVELIN	06/11/14	100	4 163,93	3 400 000,00	3 400 000,00	3 400 000,00
Rue de Lombardie 69150 DECINES-CHARPIEU	17/12/15	100	5 720,20	5 800 000,00	5 800 000,00	
Techno Parc de Lamirault 2/4/6 rue de Lamirault 77090 COLLEGIEN	06/02/15	100	905,00	1 309 540,00	1 309 540,00	
8 avenue Christian Doppler 77700 SERRIS	07/07/15	100	2 603,53	2 802 000,00	2 802 000,00	
Rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	28/05/15	100	5 026,17	4 300 000,00	4 300 000,00	
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	11/01/13	100	9 031,00	8 622 960,00	8 622 960,00	8 622 960,00
Le Méga 2 112 Quai de Bezon 95100 ARGENTEUIL	08/06/15	100	2 612,70	2 967 634,00	2 967 634,00	
10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	05/09/14	100	3 780,05	3 600 000,00	3 600 000,00	3 600 000,00
Urban Valley 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	09/12/15	50	6 185,50	8 782 639,00	8 782 639,00	
Parc des Scientifiques Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	25/10/13	100	10 186,00	9 315 000,00	9 315 000,00	9 315 000,00
<b>TOTAL ACTIVITÉS</b>			<b>60 389,08</b>	<b>59 903 673,00</b>	<b>59 903 673,00</b>	<b>24 937 960,00</b>
<b>Entrepôt</b>						
Z.A Le Buclay Sud 38540 HEYRIEUX	06/02/15	100	2 018,50	3 332 550,00	3 332 550,00	
<b>TOTAL ENTREPÔT</b>			<b>2 018,50</b>	<b>3 332 550,00</b>	<b>3 332 550,00</b>	
<b>Immobilisation en cours</b>						
Rue Marcel Mérieux 69960 CORBAS	16/10/15	100	7 346,00	6 938 721,73	6 938 721,73	
<b>TOTAL IMMOBILISTION EN COURS</b>			<b>7 346,00</b>	<b>6 938 721,73</b>	<b>6 938 721,73</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>69 753,58</b>	<b>70 174 944,73</b>	<b>70 174 944,73</b>	<b>24 937 960,00</b>

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

**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 Opportunité Immo, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

**● 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 de nos 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.

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

# 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

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;

- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

Les montants facturés au titre de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après.

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

Par convention du 27 février 2013, votre SCPI a adhéré à la convention de prestations de services du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, La Française Real Estate Managers a confié à Nexity PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

La convention du 30 décembre 2009 modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012 fixe les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redditions antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;

- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.  
Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
  - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
  - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
  - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT

lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;

- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
  - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
  - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre ;
- de gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- de gestion de la garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- de visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- de diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2015 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Nexity PM (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges	Prix maximum fixé à 1 € HT/m <sup>2</sup> pour les redevances 2009 et 0,88 € HT/m <sup>2</sup> pour les redevances antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		6 109,50
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	3 283,33	
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;</li> <li>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;</li> <li>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation.</li> </ul>	11 312,50	

● **Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :**

**1) Commission de gestion :**

Elle correspond à un montant de 12 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 358 407,79 euros HT. Toutefois, la commission de gestion a fait l'objet d'un abandon de créances par La Française Real Estate Managers du même montant qui a été comptabilisé en produits exceptionnels.

**2) Commission de souscription :**

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

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2015 s'élève à 3 408 930 euros HT.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

**Jean-Pierre VERCAMER**

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés.





# 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](http://www.lafrancaise-group.com)