RAPPORT ANNUEL 2016

LF OPPORTUNITÉ IMMO



LA FRANÇAISE

LF Opportunité Immo

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 16 juin 2017

1 Conjoncture 2

2 Organes de direction et de contrôle 5

3 Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016 6

4 Gouvernance et contrôle interne 14

5 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion 16

6 Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire 19

7 Rapport du conseil de surveillance 21

8 Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire 23

9 Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire 25

10 Comptes au 31 décembre 2016 28

11 Annexe 31

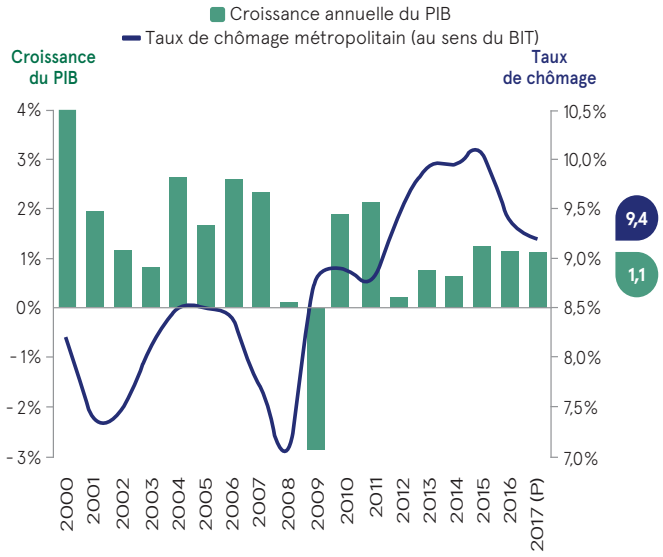
12 Composition du patrimoine 36

13 Rapports du commissaire aux comptes 37

L'environnement macro-économique en 2016

La croissance de l'économie française a augmenté de 0,4 % au 4e trimestre 2016 et atteint 1,1% sur l'année, en recul de -0,1 point par rapport à 2015. Outre la sortie de l'Union européenne du Royaume-Uni et la série d'attentats qui a fortement impacté le tourisme, la consommation des ménages a stagné au 2e et au 3e trimestre et remis en cause les perspectives de croissance annoncées en début d'année. Ainsi, l'estimation de progression annuelle du PIB par Rexecode s'est dégradée au cours de l'année, passant de 1,6 % en janvier à 1,1 % en décembre. L'activité s'est néanmoins avérée plus robuste au 4e trimestre, portée par le redémarrage de la production industrielle (+2,2 % en novembre) et de la consommation. La baisse du chômage, amorcée depuis l'été, devrait se poursuivre en 2017. Rexecode annonce une croissance stable à 1,1 % cette année, et un taux de chômage en amélioration sensible, à 9,4 %, sur fond d'incertitude liée aux effets du Brexit et aux élections présidentielles françaises. En outre, l'Insee prévoit une reprise de l'inflation à 0,8 % sur l'année 2017, un rythme modéré mais qui devrait rogner le pouvoir d'achat des Français et pourrait ralentir la consommation.

Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, janvier 2017.

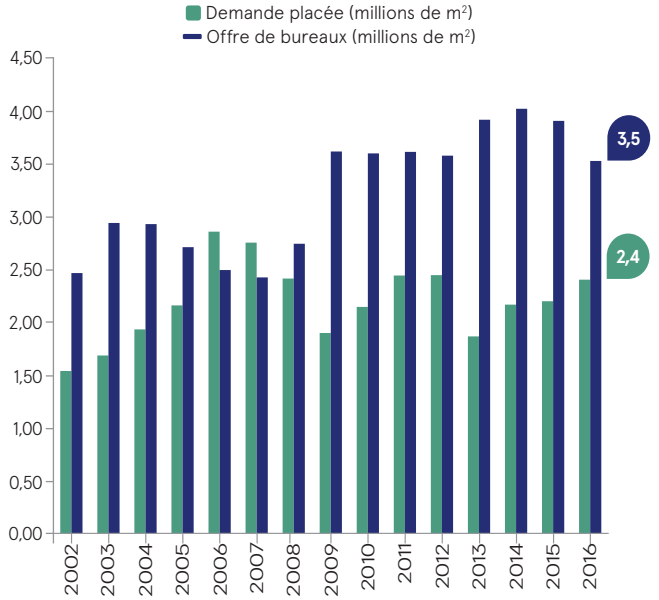
L'immobilier d'entreprise en 2016

Le marché locatif des bureaux

Progression de la demande placée pour la quatrième année consécutive

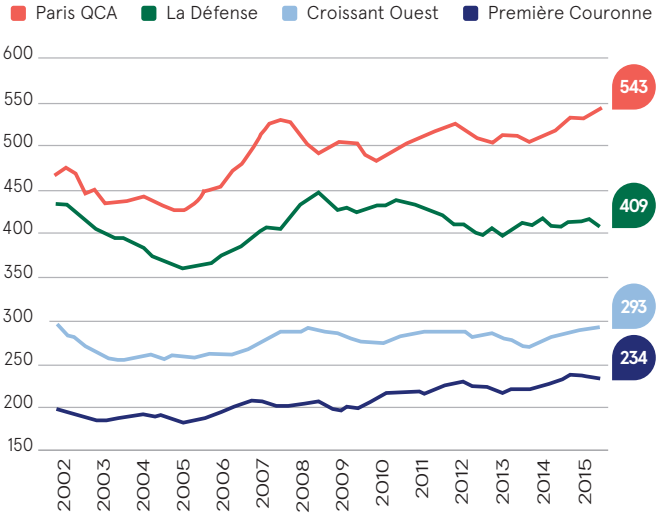
Le marché locatif français a consolidé son embellie cette année, avec un volume annuel de commercialisations de 2,4 millions m², en hausse de 7 % par rapport à 2015. Les prises à bail se sont principalement portées sur les petites et moyennes surfaces et sur les très grandes. Près de la moitié de la demande s'est placée dans Paris, stimulée par le dynamisme des entreprises des nouvelles technologies. L'offre s'est à nouveau repliée ce trimestre et atteint désormais 3,4 millions m², pour un taux de vacance de 6,2 %. Elle a diminué de 10 % sur les douze derniers mois, mais de manière géographiquement hétérogène. Elle reste ainsi supérieure à sa moyenne de long terme sur l'ensemble des zones, à l'exception de Paris intra-muros, où le taux de vacance atteint 3,5 %. De même, l'offre neuve a encore reculé, puisqu'elle représente désormais 15 % de l'ensemble des surfaces disponibles. L'évolution des loyers reflète bien cette situation. Si les loyers « prime »* se stabilisent dans la capitale au 4e trimestre, après avoir progressé régulièrement depuis le début de l'année, ils affichent des tendances contrastées selon les communes, ceux de la 2e couronne étant toujours orientés à la baisse. Les biens de 2nde main se replient de manière plus significative. En outre, les mesures d'accompagnement sont restées élevées et devraient lentement fléchir courant 2017. Les revenus locatifs pourraient ainsi progressivement se stabiliser sur le patrimoine des SCPI.

Demande placée et offre de bureaux en Île-de-France



Source : Immostat - Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (2nde main) - €/m²/an



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

*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.

Le marché locatif des commerces

Après avoir augmenté en début d'année, de +8 % sur les Champs-Élysées, les loyers des commerces « prime » de pieds d'immeuble sont restés globalement stables au 2e semestre 2016. Quelques rues très fréquentées proposent toujours de fortes perspectives de progression, mais elles sont peu nombreuses et très centralisées. Les zones plus secondaires enregistrent toujours des renégociations de la part des enseignes et des baisses de revenus locatifs. Le constat est similaire sur les centres commerciaux, qui subissent, pour les moins dominants d'entre eux, un recul de leur fréquentation et de leurs loyers. Les retail parks attirent en effet des enseignes, traditionnellement représentées dans les centres commerciaux, pour des niveaux de loyers moindres. Ces tendances devraient perdurer dans les prochains mois.

Le marché locatif de la logistique

Le marché de la logistique confirme en 2016 sa reprise opérée depuis 2015. Sur l'année 2016, la demande placée a atteint un point haut historique à 3,7 millions m², supérieur de 39 % à la moyenne des huit dernières années. La dynamique de marché se déplace petit à petit vers une nouvelle typologie d'actifs, plus grands et localisés à proximité de la dorsale, qui englobe les agglomérations de Lille, Paris, Lyon et Marseille. En effet, cette nouvelle dynamique reflète les mutations majeures du commerce en France, qui reposent sur le développement du e-commerce et le besoin d'espaces logistiques plus grands et plus modernes. Les fonciers disponibles en dehors de la dorsale sont à la fois plus nombreux et moins chers, attirant ainsi les promoteurs, les utilisateurs et les investisseurs vers ces zones moins onéreuses. La contrainte d'espace y est donc moindre et les projets développés proposent des surfaces nettement plus importantes. Les opérations supérieures à 50 000 m² représentent ainsi 30 % de la demande placée (contre 15 % en 2015). Les loyers « prime » sont restés, une fois encore, stables.

Le marché de l'investissement

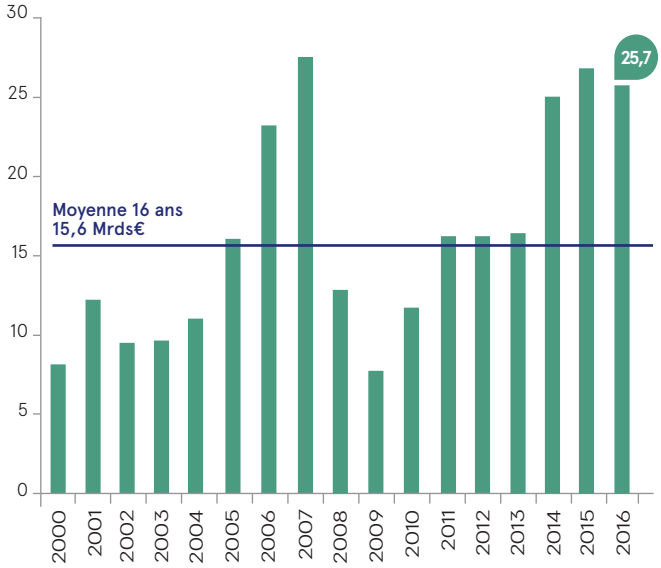
Des taux de rendement toujours sous pression

En France, les investissements ont légèrement dépassé les 25 Mrds€ en 2016, un niveau toujours très élevé et stable par rapport à celui enregistré en 2015. Sur le marché des commerces, les investissements ont atteint 3,7 Mrds€ sur l'ensemble de l'année, en retrait par rapport au volume de 2015. Les grandes transactions sont rares, puisque peu de centres commerciaux ont été échangés en 2016. Les commerces de pieds d'immeuble très bien localisés attisent toujours l'appétit des investisseurs mais les produits mis en vente sont rares.

De même, les parcs d'activité commerciale attirent, quant à eux, 800 millions €, un niveau d'engagements très important en perspective historique, porté par une grande transaction. En effet, l'acquisition par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre du retail park Heron Parc à Villeneuve d'Ascq a représenté à elle seule un volume de 142 millions €, reflétant un taux de rendement inférieur à 5 %. Les taux de rendement « prime » ont sensiblement baissé en 2016 sur l'ensemble des formats de commerces. Ils ont tout particulièrement reculé pour les retail parks (-45 points de base) et les commerces de pieds d'immeuble (-35 points de base), dans une moindre mesure pour les centres commerciaux (-20 points de base), où les transactions de produits dominants dans leur zone ont été peu nombreux. Ils se sont stabilisés au 2ème semestre mais pourraient poursuivre leur contraction dans les prochains mois.

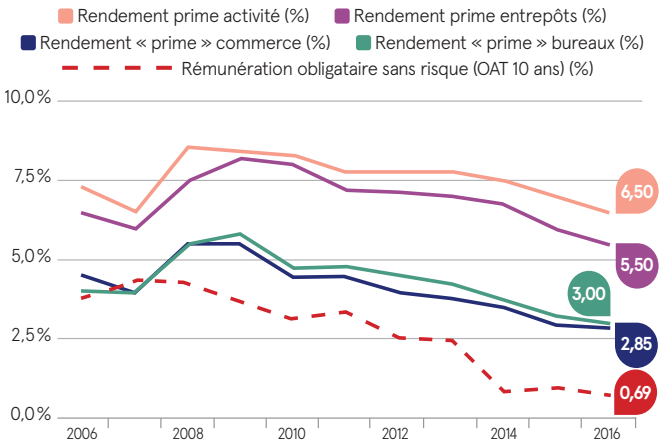
Le marché de la logistique a particulièrement attiré les investisseurs en recherche de diversification, en raison d'un taux « prime », plus élevé, à 5,5 % et d'un marché qui offre grande stabilité des loyers. Les engagements en logistique atteignent donc 2,35 Mrds€ sur l'année, en hausse de 12 %, mais devrait légèrement fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement.

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



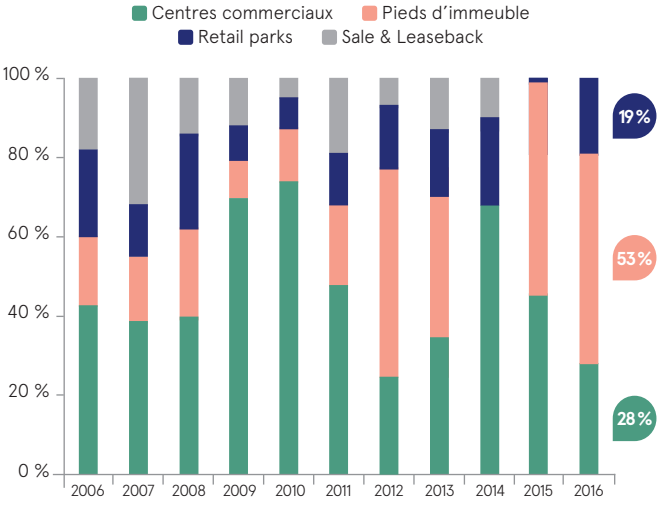
Source : CBRE - Pôle études LF GREIM, janvier 2017.

Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Source : Agence France Trésor, CBRE, Knight Frank, Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

Commerces : volume d'investissement par produit



Source : Knight Frank, Pôle Études LF REM, février 2017.

Perspectives 2017

La croissance française devrait se raffermir en 2017 pour atteindre 1,3 %. Le taux de chômage pourrait poursuivre son repli et soutenir la demande placée, en Île-de-France notamment. Dans le même temps, l'offre neuve pourrait se reconstituer légèrement, dans les zones centralisées en particulier, et engendrer une meilleure fluidité du marché des commercialisations de surfaces de très bonne qualité. Les biens de 2nde main pourraient ainsi augmenter et voir leurs loyers demeurer sous pression. Les mesures d'accompagnement resteraient ainsi à un niveau élevé.

En France, le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Elles demeureront néanmoins contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.

Fiche d'identité
LF OPPORTUNITÉ IMMO



- **Type de SCPI**
  SCPI d'entreprise
  à capital variable
- **Siège social**
  128 boulevard Raspail
  75006 Paris
- **Date d'immatriculation**
  25 juillet 2012
- **N° immatriculation au RCS**
  752 974 089 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
  24 juillet 2062
- **Capital plafond statutaire**
  300 000 000 euros
- **Capital social effectif au 31 décembre 2016**
  83 381 700 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
Marc BERTRAND, Président
Éric ALLARD, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance
Patrick RIVIERE, Président
Xavier LEPINE
Pierre LASSERRE
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 - 1/3 place Valhubert - 75013 Paris
Fin de mandat : durée illimitée.

Conseil de surveillance de la SCPI

Composition du conseil de surveillance :
Damien VANHOUTTE, Président
Michel CATTIN, Secrétaire
Gérard BAUDIFFIER
Olivier BLICQ
Jean-Luc BRONSART
Jean-Yves DAVID
Hélène KARSENTY
Guy LACAZE
François NETTER
Georges PUPIER
Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

Expert immobilier de la SCPI

Crédit Foncier Expertise
19 rue des Capucines
75001 Paris
Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

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.

3 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016



Avec une collecte nette de près de 33,9 millions d'euros et une capitalisation de 111 millions d'euros au 31 décembre 2016, LF Opportunité Immo confirme son succès commercial et impose un rythme d'investissement particulièrement soutenu. Afin de garantir la qualité de son patrimoine, la SCPI a principalement acquis des immeubles neufs en développement (VEFA) : 4 investissements réalisés en 2016 pour un montant de 19,44 millions d'euros AEM. Les livraisons de ces actifs sont prévues en 2017 (Collégien) et 2018 (Massy, Marquette-Lez-Lille et Floirac).

La qualité des actifs décrits page 8 est en parfaite adéquation avec la stratégie d'investissement de votre SCPI axée sur le segment des parcs d'activités « nouvelle génération » situés dans des zones établies.

Ces investissements sont conformes aux objectifs financiers initiaux. Néanmoins, ces actifs ne délivreront leurs revenus qu'à leur livraison et aux prises à bail de leurs futurs occupants. Dans ce contexte, le montant de l'acompte de distribution a été ajusté à 2,61 euros au 4e trimestre, montant qui sera maintenu en 2017.

L'activité locative 2016 a été particulièrement soutenue avec 15 dossiers locatifs signés qui ont porté sur 7 510 m².

Le solde de l'activité locative ressort positive (+ 1 407 m²). Par ailleurs, 4 177 m² ont été récemment livrés vacants et font ressortir un stock de locaux vacants à 8 094 m² au 31 décembre 2016 (vs 5 324 m² fin 2015).

Le taux d'occupation physique s'affiche à 89,5 % en raison de la commercialisation encore en cours des surfaces vacantes de Cormeilles-en-Parisis (95) et Corbas (69), alors que le taux d'occupation financier annuel s'établit à 92,5 %, en légère hausse par rapport à 2015 (91,4%), grâce notamment aux garanties locatives des surfaces vacantes évoquées ci-avant.

2016 a été également marquée par :

- la location de la totalité des lots vacants sur les actifs de Colomiers (31) et Tigery (91) et la signature de 5 baux à Collégien (77), Le Bourget (93) et Décines-Charpieu (69) ;
- la livraison du solde de la 1ère tranche d'une VEFA à Collégien avec un locataire (Jet Pub) qui loue la quasi-totalité de l'immeuble ;

En 2017, LF Opportunité Immo poursuivra la constitution de son patrimoine immobilier au rythme de sa collecte. Certains investissements offrant une réponse adaptée et moderne aux PME/PMI sont d'ores et déjà identifiés, toujours dans des zones dynamiques, avec une accessibilité routière, une qualité et ergonomie des bâtiments et un bon équilibre des surfaces entre bureaux et activités.

LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2016	5,45 %
Prix de souscription	200 €
Collecte brute 2016	43,9 M€
Investissements AEM* *(4 actifs - Voir page 8)*	19,44 M€
Cessions	-

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

Nombre d'immeubles détenus	17
Surface du patrimoine (VEFA inclus)	84 862 m²
Surface en exploitation	71 311 m²
Nombre baux directs	66
Taux d'occupation financier annuel	92,5 %

Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital effectif	83 381 700,00 €
Nombre de parts	555 878
Capitalisation	111 175 600,00 €
Nombre d'associés	2 649
Valeur de réalisation	175,51 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	182,00 €
Valeur ISF pour 2017*	182,00 €
Distribution de l'exercice 2016**	10,89 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.
** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2016 (DVM)***	5,45 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2016****	0,00 %
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 [1] de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	11 823 056,99	10 664 170,66
dont loyers	5 212 765,84	2 914 131,82
Total des charges	6 998 102,70	8 003 574,17
Résultat	4 824 954,29	2 660 596,49
Dividende	4 544 955,47	2 650 904,13
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	83 381 700,00	57 920 400,00
Total des capitaux propres	97 661 581,48	66 835 694,16
Immobilisations locatives	89 635 558,24	70 174 944,73

	Global 2016	Par part 2016
Autres informations		
Bénéfice	4 824 954,29	11,53*
Dividende	4 544 955,47	10,89*
Patrimoine		
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	89 465 000,00	160,94
Valeur comptable	97 661 581,48	175,69
Valeur de réalisation	97 562 314,38	175,51
Valeur de reconstitution	114 401 687,84	205,80

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

Valeurs de la société au 31 décembre 2016

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	89 635 558,24
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	8 026 023,24
Valeur comptable	**97 661 581,48**
Valeur comptable ramenée à une part	**175,69**

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	89 465 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	8 097 314,38
Valeur de réalisation	**97 562 314,38**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**175,51**

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	97 562 314,38
Frais d'acquisition des immeubles	6 468 319,50
Commission de souscription	10 371 053,96
Valeur de reconstitution*	**114 401 687,84**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**205,80**

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

Marché des parts en 2016 et information sur les modalités de sortie de la SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	169 742	30,54 %
Parts retirées avec contrepartie	49 692	8,94 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	3 117	0,56 %
Parts en attente de retrait	-	-

Le nombre de souscriptions enregistrées a permis à la SCPI d'augmenter ses ressources disponibles de 33,9 millions d'euros contribuant au financement des nouvelles opérations immobilières décrites ci-après et porter la capitalisation à près de 112 millions d'euros au 31 décembre.

Les demandes de retraits de parts (49 692) n'ont pas de réelles significations ; celles-ci correspondent à des mouvements enregistrés entre portefeuilles d'institutionnels.

Les acquisitions de l'exercice 2016

En 2016, LF Opportunité Immo a réalisé 4 investissements immobiliers pour un montant de 19,44 millions d'euros HT AEM et un rendement prévisionnel de 7,81%.

Parc de Lamirault - Bâtiments A et B - 2 à 6, rue Lamirault - 77090 COLLÉGIEN — 3 606 m²



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. Les bâtiments A et B de la 1ère phase du parc seront livrés en décembre 2016 (A) et janvier 2017 (B) et sont respectivement divisibles en 8 et 5 cellules selon un ratio moyen de 83 % des surfaces en activités et 17 % en bureaux.

L'actif a été acquis pour un montant de 5 M€ HT AEM* et sur la base d'un loyer annuel prévisionnel de 0,42 M€ HT HC.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
08/07/2016	ACT	100 %	4 979 423 €

Parc d'activité de l'Innovation - 187, rue de Menin - 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE — 5 022 m²

Situé au bord de la rocade nord-ouest de la Métropole lilloise et de la D617, le parc bénéficie d'un accès rapide au centre-ville. Il s'inscrit dans une opération mixte comprenant commerces, activités et bureaux.

Il s'agit d'une VEFA en blanc dont la livraison est prévue pour le troisième trimestre 2017. L'ensemble est divisible en 9 cellules selon un ratio de surfaces avec 50 % d'activités, 40 % de show-room et 10 % de bureaux. Cet actif a été acquis pour un montant de 6,2 M€ AEM* et sur la base d'un loyer annuel prévisionnel de 0,43 M€ HT HC.



Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
09/09/2016	ACT	100 %	6 230 000 €

Urban Valley - 91300 MASSY — 2 851 m²



Situé au sein de la ZAC Massy Europe, le parc Urban Valley réalisé par Foncière Atland est facilement accessible depuis l'A10, à 23 km au sud de Paris, entre l'A86 et La Francilienne. La 1ère tranche du parc, correspondant au bâtiment ouest, est livrable au 2e trimestre 2017. D'une surface de 2 851 m², le bâtiment est divisible en 5 cellules selon un ratio moyen de 78 % des surfaces en activités et 22 % en bureaux.

Cet actif a été acquis pour un montant de 4 M€ AEM* et sur la base d'un loyer annuel prévisionnel de 0,3 M€ HT HC.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
17/10/2016	ACT	100 %	4 027 821 €

Îlot K - ZAC des Quais - 33270 FLOIRAC — 3 754 m²

Situé au sein de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), en face du secteur Euratlantique, sur la rive droite, le parc d'activités réalisé par Redman bénéficie d'un accès rapide au centre-ville via la rocade. La 1ère tranche correspondant aux bâtiments A et B est livrable au 1er trimestre 2018. D'une surface de 3 754 m², il est divisible en 8 cellules selon un ratio moyen de 67 % des surfaces en activités et 33 % en bureaux.

Cet actif a été acquis pour un montant de 4,2 M€ AEM* et sur la base d'un loyer annuel prévisionnel de 0,33 M€ HT HC.



Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
12/12/2016	ACT	100 %	4 202 375 €

* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

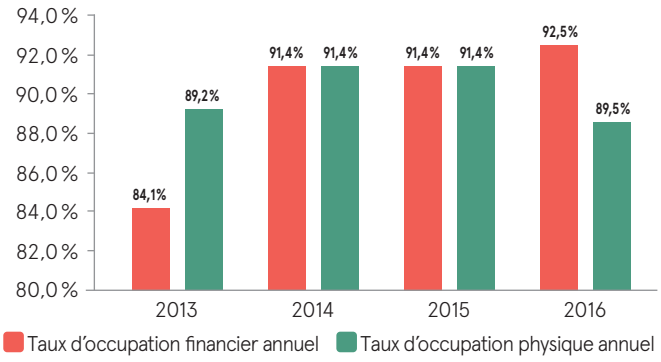
Les cessions de l'exercice 2016

Néant.

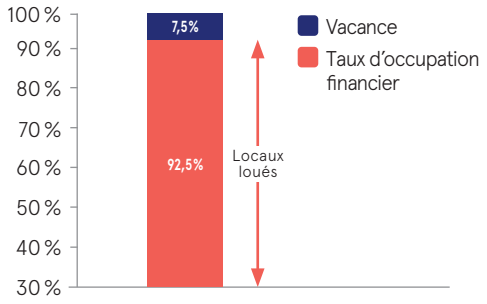
Gestion du patrimoine

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 :



Taux d'occupation financier moyen 2016



Rappel :

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

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

Gestion locative

En 2016, 15 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 7 510 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2016 pour 13 d'entre eux et au-delà de 2016 pour les 2 restants. Pas de dossier signé avec effet rétroactif.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2016

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) *(%)*	Date effet	Locataires
- Renégociation - Location	Parc de l'Espace 47 bis rue du C^{dt} Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 031	898	898 *100 %*	- 01/2016 - 07/2016	- Sortie AC DECO, entrée HELIADIS BELGIUM sur 449 m² - 449 m² A.I.E.
Location	ZAC des Ramassiers 3 Allée Aristide Maillol 31770 COLOMIERS	ACT	10 175	2 185	2 185 *100 %*	03/2016	PONY
Location	Technoparc de Lamirault 2, 4 et 6 rue de Lamirault Bât. C 77090 COLLEGIEN	ACT	905	905	905 *100 %*	- 04/2016 - 05/2016 - 06/2016	- 311 m² GEFIX - 306 m² ATELIER 112 - 288 m² ACORUS
Location	Rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY	ACT	5 026	1 324	1 324 *100 %*	08/2016	LAPAUW France SARL
Location	Parc Les Scientifiques Rue du Noyer / Rue de la Croix 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 186	267	267 *100 %*	11/2016	REM CONSEIL
Location	10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	472	472 *100 %*	01/2017	LOCAPRO EVENEMENT
Extension	Technoparc de Lamirault 2, 4 et 6 rue de Lamirault Bât. A et B 77090 COLLEGIEN	ACT	1 681	496	496 *100 %*	- 12/2016 - 02/2017	- 244 m² JETPUB - 252 m² CAMA 2
Renégociation	Rue de Lombardie 69150 DECINES CHARPIEU	ACT	5 720	207	207 *100 %*	02/2016	NEGRI BOSSI France
- Renégociation - Renouvellement - Location	Le Méga 2 112 Quai de Bezon 95100 ARGENTEUIL	ACT	2 613	1 015	1 015 *100 %*	- 06/2016 - 11/2016	- VALGO maintien avec extension portant sa surface à 443 m² - 168 m² MEDIDEC - 404 m² SYDERAL

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2016

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date effet	Locataires
Urban Valley ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 371	2 680	1 340 *50 %*	02/2016	Départ FAGOR BRANDT Garantie locative
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 031	449	449 *100 %*	02/2016	Congé COMPAGNIE DES ETOFFES
Parc Les Scientifiques Rue du Noyer/Rue de la Croix 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 186	639	639 *100 %*	07/2016	GLOB EXPRESS LOGISTICS
Parc d'activités Méga II 112 quai de Bezons 95100 ARGENTEUIL	ACT	2 613	937	937 *100 %*	11/2016 10/2016	- 533 m² congé SMF - 404 m² congé SCHAFFNER

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

	1T2016 (m²)	2T2016 (m²)	3T2016 (m²)	4T2016 (m²)	TOTAL 2016 (m²)
Solde de l'activité locative	329	641	703	266	**1 407**
Surface acquise vacante	-	3 951	-	226	**(4 177)**
Surface vendue vacante	-	-	-	-	**-**
Solde vacant en fin de période	4 995	8 305	7 602	8 094	**8 094**

Au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 8 094 m² (5 324 m² fin 2015) et se répartissent comme suit :

Paris	0 m²	soit 0,0 %
Île-de-France	4 143 m²	soit 51,2 %
Régions	3 951 m²	soit 48,8 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2016 un loyer potentiel de 0,63 millions d'euros par an.
Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2016 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) *(%)*	Commentaires
Rue Marcel Merieux 69960 CORBAS	ACT	7 222	3 951	3 951 *100 %*	VEFA livrée en mai 2016. Commercialisation pilotée par le vendeur (garantie locative). Pas de contact à ce jour.
Urban Valley ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 371	2 680	1 340 *50 %*	Suite au départ d'ELECTRUM FRANCE BRANDT en 02/2016. Négociation engagée pour la location de la totalité du solde vacant.
Parc d'activités Méga II 112 Quai de Bezons 95100 ARGENTEUIL	ACT	2 613	1 468	1 468 *100 %*	425 m² loués à CEET à compter de 01/2017. Reste 1 043 m² à louer.
Parc Les Scientifiques Rue du Noyer/Rue de la Croix 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 186	639	639 *100 %*	Commercialisation en cours. Pas de contact à ce jour.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 1 570 m², soit 2,20 % de la surface en exploitation (71 311 m²).
Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date effet	Commentaires
10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	472	472 *100 %*	12/2016	VULCO TRUCK SERVICES. Congé.
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	9 031	449	449 *100 %*	03/2017	GALERIE THADDAEUS ROPAC. Congé différé à fin 09/2017.
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	10 186	649	649 *100 %*	04/2017	RANDOX LABORATOIRES. Congé.

* Quote-part de la SCPI.

Contentieux

Au cours de l'exercice, des mesures d'exécution appropriées ont été entreprises, et une reprise de la provision a été réalisée pour 13 616,28 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 30 285,97 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 16 669,69 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour créances douteuses s'établit à 86 167,05 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.

2016	En euros
Travaux réalisés	62 691,50
Provisions pour travaux au 31 décembre	71 291,14

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
95700 ROISSY-EN-FRANCE	Rue du Noyer	Travaux audit technique, création de compteur et travaux de cloisonnement	23 290,50
31770 COLOMIERS	ZAC des Ramassiers	Travaux de calfeutrement de carreaux	3 787,75

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
93350 LE BOURGET	47 bis rue du Cdt Rolland	Participation de la SCPI aux travaux du locataire Mediapost	19 140,00
95700 ROISSY-EN-FRANCE	Rue du Noyer	Participation de la SCPI aux travaux du locataire TBI	10 000,00

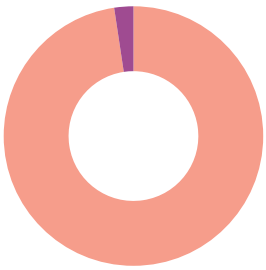
Expertises et répartition du patrimoine

Le patrimoine de la SCPI LF Opportunité Immo s'établit au 31 décembre 2016 à 89 465 000 euros hors droits incluant quatre nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valeur progresse de 0,55 % par rapport au 31 décembre 2015.

Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

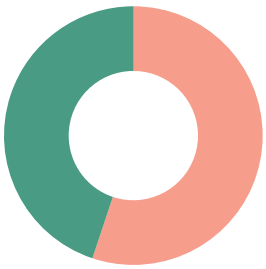
Au 31 décembre 2016, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de LF Opportunité Immo est de 84 862 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



2,38 % Entrepôts — 97,62 % Activités

Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



55,13 % Île de France — 44,87 % Régions

Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2016

	Bureaux	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris					
Île-de-France		51 445 000,00		**51 445 000,00**	**57,50 %**
Régions		34 580 000,00	3 440 000,00	**38 020 000,00**	**42,50 %**
Étranger					
TOTAL (euros)		**86 025 000,00**	**3 440 000,00**	**89 465 000,00**	
Total 2015		*60 115 000,00*	*10 250 000,00*	*70 365 000,00*	
TOTAL (%)		**96,15 %**	**3,85 %**		**100,00 %**

SITUATION D'ENDETTEMENT

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2016 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 2016

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2016		89,47
Capitalisation au 31 décembre 2015		77,23
Autorisation Statutaire (en % maximum du patrimoine et des liquidités)	15,00 %	11,58
Dettes et engagements sur capitalisation au 31 décembre 2015	22,03 %*	17,01
Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 6 ans)	0,00 %	0,00
Dont opérations immobilières en VEFA	22,03 %	17,01

* Conformément aux statuts, l'autorisation d'engagement doit être inférieure à 15 % de la capitalisation N-1. En septembre 2016, l'engagement de la SCPI ressort à 15,87 % et il est de 22,03 % au 31 décembre 2016. Avec la prise en compte de la capitalisation de fin d'exercice, l'autorisation statutaire est respectée au 1er janvier 2017.

Au 31 décembre 2016, 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 72 % de la valeur des actifs.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

Augmentation du capital maximum statutaire

Suite à décision des associés en date du 8 juillet 2016, il a été décidé de porter le capital maximum statutaire de la SCPI LF Opportunité Immo de 100 000 050,00 euros à 300 000 000,00 euros.

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2017.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

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

Personnes physiques :

Gérard BAUDIFFIER – 59 ans
Détenant : 100 parts.
Demeurant : 46, rue des Naurais – 86100 Châtellerault.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur dans l'industrie aéronautique.
Membre sortant.

Olivier BLICQ – 59 ans
Détenant : 10 parts.
Demeurant : 26, rue Rabelais – 59000 Lille.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : fonctionnaire - investisseur privé.
Membre sortant.

Jean-Luc BRONSART – 62 ans
Détenant : 191 parts.
Demeurant : 10, avenue de la Forêt – 44250 Saint-Brévin les Pins.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur immobilier, bailleur privé.
Membre sortant.

Michel CATTIN – 68 ans
Détenant : 25 parts.
Demeurant : Le Souillot – 1, rue du Chalet – 25270 Chapelle d'Huin.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant en stratégie d'entreprises agricoles.
Secrétaire du conseil de surveillance sortant.

Paul CHENEL – 75 ans
Détenant : 25 parts.
Demeurant : 76, boulevard Raymond Poincaré - 92380 Garches.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant de société – Président honoraire du Tribunal de Commerce de Nanterre.

Daniel DAUDE – 63 ans
Détenant : 445 parts.
Demeurant : 32, rue de Versailles – 15000 Aurillac.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien notaire.

Jean-Yves DAVID – 60 ans
Détenant : 10 parts.
Demeurant : 2, allée du Parc de la Montagne – 44380 Pornichet.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre hospitalier.
Membre sortant.

Philippe Georges DESCHAMPS – 56 ans
Détenant : 25 parts.
Demeurant : Chalet Les Suites du Lac de Serre-Ponçon 1, rue Pierre Chaumaure - 05200 Puy Sanières.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine.

François GOUBARD – 65 ans
Détenant : 15 parts.
Demeurant : 129, Boulevard Raspail -75006 Paris.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine et conseil financier.

Hélène KARSENTY – 67 ans
Détenant : 30 parts.
Demeurant : 174, Chemin de Pioch Courbi – 34150 Gignac.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancienne cadre comptable au sein d'une société internationale.
Membre sortant.

Guy LACAZE – 65 ans
Détenant : 5 parts.
Demeurant : 33, rue Orfila – 75020 Paris.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur grands comptes au sein d'une société immobilière.
Membre sortant.

Georges PUPIER – 71 ans
Détenant : 15 parts.
Demeurant : 33c, chemin de Marandon - 42000 Saint-Etienne.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre banque et finance à la retraite.
Membre sortant.

Gabriel ROSNOBLET – 61 ans
Détenant : 275 parts.
Demeurant : 81, route du Bois d'Ars – 69760 Limonest.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable, commissaire aux comptes et expert agréé, administrateur d'une société de caution mutuelle.

Damien VANHOUTTE – 66 ans
Détenant : 5 parts.
Demeurant : 12, rue Charles Seydoux – 59360 Le Cateau.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de patrimoine.
Président du conseil de surveillance sortant.

Personnes morales :

BTP PREVOYANCE
Détenant : 27 000 parts.
Siège social : 7, rue du Regard – 75006 Paris.
Activité : caisse de prévoyance du Bâtiment et des Travaux publics.

PG INDUSTRIE
Détenant : 200 parts.
Siège social : 5, rue La Boétie – 75008 Paris.
Numéro d'immatriculation au RCS : 572 210 540 RCS Paris.
Activité : société de gestion de patrimoine familiale.

TV PATRIMOINE
Détenant : 5 parts.
Siège social : 10, rue de l'École - 59830 Wannehain.
Numéro d'immatriculation au RCS : 753 808 823 RCS Lille Métropole.
Activité : société de gestion de patrimoine.

L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

Les obligations

La Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte[a], dans le prolongement des lois Grenelle, a fixé des objectifs d'économie d'énergie sur le long terme: -60 % de consommation en 2050 par rapport à 2010.

Atteindre un tel objectif passe d'une part par l'optimisation de l'utilisation des actifs, et d'autre part par le déploiement d'une politique de travaux impactant l'ensemble du cycle de rénovation, de la maintenance à la restructuration.

La Française Real Estate Managers, tout au long de ce cycle, intègre naturellement la mise en application des obligations réglementaires et le recours à l'innovation technologique, ce qui lui permet, comme elle s'y est engagée en 2012 en signant la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires[b], de viser et d'atteindre les objectifs intermédiaires qu'elle s'est fixés.

La demande

La profonde transformation des modes de production et de consommation due en grande partie au développement du numérique, a pour conséquence l'expression de nouvelles attentes de la part des entreprises-locataires : performance des équipements en matière de consommation énergétique, accessibilité, mais aussi confort et bien-être prennent de plus en plus de place dans la décision finale de prise à bail.

Le gestionnaire doit désormais s'assurer en permanence de la capacité des actifs qu'il gère à répondre à la demande exprimée par le marché.

Le savoir-faire

La Française a ainsi développé à travers la réalisation d'audits techniques et de diagnostics environnementaux, un mode de gestion fondé sur l'évaluation et l'amélioration.

Dès la phase d'investissement, de nombreux critères retenus pour leur pertinence, sont pris en compte, observés, évalués périodiquement et comparés aux résultats issus d'études et d'enquêtes produites par des organismes reconnus tel que l'Observatoire de l'Immobilier Durable[c].

Ce suivi des indicateurs permet à La Française Real Estate Managers de décider avec pragmatisme des orientations à prendre en matière de conservation, de restructuration ou d'arbitrage des actifs.

La gouvernance

Fidèle à ses engagements en matière de gouvernance, le groupe La Française par sa signature dès 2011 des Principes de l'Investissement Responsable (PRI)[d] a intégré les problématiques Environnementales, Sociales et de bonne Gouvernance dans la gestion de ses portefeuilles.

Dans ce cadre, La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à la gestion responsable.

(a) La Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) publiée au Journal Officiel du 18 août 2015, ainsi que les plans d'action qui l'accompagnent visent à permettre à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement, ainsi que de renforcer son indépendance énergétique tout en offrant à ses entreprises et ses citoyens l'accès à l'énergie à un coût compétitif.

(b) La charte d'engagement pour la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés est ouverte à la signature de tous les acteurs publics et privés du secteur tertiaire désireux d'engager l'amélioration énergétique de leur parc, qu'ils soient un organisme propriétaire ou occupant d'un parc immobilier (groupe immobilier, entreprise utilisatrice, collectivité territoriale, etc.) ou une organisation collective rassemblant des acteurs du tertiaire public ou privé (association, fédération, etc.). La Française REM l'a signée le 31 octobre 2013.

(c) L'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. Elle a pour objectif de promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier. La Française fait partie des 5 membres fondateurs et en assure la présidence depuis 2014.

(d) PRI : engagement volontaire qui s'adresse au secteur financier et incite les investisseurs à intégrer les problématiques ESG dans la gestion de leurs portefeuilles.

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

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

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

Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

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

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

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 150 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 629 768,67 euros pour 75 véhicules gérés.

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

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire. La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

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



Siège social La Française - 128 boulevard Raspail 75006 Paris.
Agence : FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE © - Promoteur : Alatrea Cogedim Entreprise.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 [1]	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre [2]
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
2016	83 381 700,00	33 948 400,00	555 878	2 649	3 949 812,00	200,00

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

Évolution du prix de la part

	2013	2014	2015	2016
Prix d'entrée au 1er janvier[1] (euros)	200,00	200,00	200,00	200,00
Dividende versé au titre de l'année[2] (euros)	15,00	12,00	11,10	10,89
dont distribution de report à nouveau		*1,08 %*		
dont distribution de réserves de plus values				
Taux de distribution sur valeur de marché[3]	6,00 %	6,00 %	5,55 %	5,45 %
Report à nouveau cumulé par part[4] (euros)	0,12	0,04	0,07	0,57

(1) Prix payépar l'acquéreur ou le souscripteur.
(2) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 25 juillet 2012 pour l'exercice 2013 et au 1er janvier pour les exercices 2014 à 2016.
(3) 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.
(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2013	100	N.D	1 mois	-	-
2014	1 055	0,53 %	1 mois	-	-
2015	3 138	1,57%	1 mois	-	322,55
2016	49 692*	12,87%	1 mois	-	840,37

*Les demandes de retraits de parts (49 692) n'ont pas réelles significations ; celles-ci correspondent à des mouvements enregistrés entre portefeuilles d'institutionnels.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des quatre derniers exercices (en euros et en % des revenus)

Ce tableau ne contient que les éléments des quatre premiers exercices de votre SCPI compte tenu de sa création récente.

	2013		2014		2015		2016	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
REVENUS								
Recettes locatives brutes	15,20	93,97	13,65	98,37	12,47	97,57	12,46	97,60
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,94	5,84	0,21	1,54	0,30	2,33	0,26	2,05
Produits divers	0,03	0,19	0,01	0,09	0,01	0,10	0,05	0,36
TOTAL DES REVENUS	**16,18**	**100,00**	**13,87**	**100,00**	**12,78**	**100,00**	**12,76**	**100,00**
CHARGES								
Commission de gestion	1,94	12,00	0,81	5,83			0,15	1,16
Autres frais de gestion*	0,35	2,15	0,19	1,37	0,32	2,50	0,18	1,39
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,06	0,12	0,84	0,04	0,31	0,02	0,12
Charges immobilières non récupérées	1,16	7,17	0,77	5,54	0,69	5,42	0,70	5,50
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**3,46**	**21,38**	**1,88**	**13,57**	**1,05**	**8,23**	**1,04**	**8,17**
Amortissements nets								
- patrimoine								
- autres (charges à étaler)							0,01	0,11
Provisions								
- dotation provision pour grosses réparations			0,07	0,51	0,19	1,46	0,14	1,07
- dotation nette aux autres provisions**	0,47	2,94	0,04	0,31	0,16	1,23	0,04	0,31
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**0,47**	**2,94**	**0,11**	**0,82**	**0,34**	**2,69**	**0,19**	**1,49**
TOTAL DES CHARGES	**3,93**	**24,32**	**2,00**	**14,39**	**1,40**	**10,92**	**1,23**	**9,66**
RÉSULTAT	**12,24**	**75,68**	**11,87**	**85,61**	**11,39**	**89,08**	**11,53**	**90,34**
Variation du report à nouveau	0,24	1,50	(0,13)	(0,94)	0,29	2,27	0,64	5,01
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	12,00	74,18	12,00	86,51	11,10	86,84	10,89	85,31
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,32	63,42	11,97	86,29	11,05	86,45	10,81	84,68

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes et du dépositaire, 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 31/12/2015*	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	77 227 200,00	33 948 400,00	111 175 600,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(10 416 764,40)	(3 414 393,44)	(13 831 157,84)
Achats d'immeubles	(70 174 944,73)	(19 437 301,52)	(89 612 246,25)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**(3 364 509,13)**	**11 096 705,04**	**7 732 195,91**

* 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 LF 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 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2016 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	5 559 376
Autres charges déductibles	1 597 340
Revenu net	3 962 036
Soit par part pleine jouissance	10,89

Revenu Financier	(euros)
Revenu	98 723
Soit par part pleine jouissance	0,24
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,16

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	4 824 954,29
Réintégration	129 211,71
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	0,00
Résultat fiscal	4 954 166,00

* Plus ou moins values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS	4 824 954,29
Réintégration	129 211,71
Déduction	0,00
Résultat fiscal	4 954 166,00

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances (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			
Échéances au 31/12/2016									
Fournisseurs		640 516,56						640 516,56	*
Fournisseurs d'immobilisations							19 929 451,42	19 929 451,42	**
Total à payer		**640 516,56**					**19 929 451,42**	**20 569 967,98**	
Échéances au 31/12/2015									
Fournisseurs		671 720,56						671 720,56	*
Fournisseurs d'immobilisations							8 622 609,88	8 622 609,88	**
Total à payer		**671 720,56**					**8 622 609,88**	**9 294 330,44**	

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

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les réglements 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. Une des modifications a trait au développement et à la stratégie de votre SCPI (modification de la limite relative à l'endettement). Quelques modifications mineures sont des clarifications et des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

1. Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts

Il vous est proposé d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à 20 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts, à tout moment, au capital ; au lieu de 15 % maximum de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède, pour financer ses investissements et d'instaurer dans les statuts cette nouvelle limite. Ces nouveaux seuil et modalités d'appréciation permettront à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité auprès des banques.

En conséquence de l'augmentation de la limite autorisée, l'hypothèse de dépassement de la limite fixée ainsi que le délai de régularisation sont supprimés.

Nouvelle rédaction du quatrième alinéa de l'article XVI des statuts et suppression du cinquième alinéa du même article :

« [...] La Société de Gestion, peut au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant ***à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements****.*

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

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire. [...] »

Corrélativement à la modification des statuts, il vous sera proposé de modifier le 6ème paragraphe de la politique d'investissement figurant dans la note d'information comme suit :

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

Il sera demandé à l'Autorité des marchés financiers, un nouveau visa sur la note d'information de la SCPI dans l'hypothèse où vous approuveriez la modification de la politique d'investissement.

2. Modifications statutaires motivées essentiellement par des précisions et des clarifications

Précision des modalités relatives à la répartition des résultats (article XXVII des statuts)

Il est proposé de clarifier les modalités relatives aux distributions de dividendes et de la prime d'émission de la SCPI.

S'agissant particulièrement de la prime d'émission, il est rappelé que cet article prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite. Afin de simplifier les modalités de distribution de ces sommes, il est proposé de préciser que la société de gestion est compétente pour décider la distribution des sommes prélevées sur le poste « primes d'émission ».

Nouvelle version :

Article XXVII : Répartition des résultats

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. ***La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.***

~~***Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.***~~

~~***Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.***~~

~~***La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.***~~

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. »

Précisions relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI (article XIV des statuts)

Il vous est proposé d'une part de simplifier les modalités de notification d'un projet de nantissement et d'autre part, de remplacer la référence à l'article 2078 du Code civil par la référence aux articles 2347 et 2348 du même Code. Par conséquent, l'article XIV-3 des statuts sera rédigé comme suit :

Nouvelle version :

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

3. Nantissement

« La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ***ou par lettre recommandée avec accusé de réception****.*

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des ***articles 2347 et 2348 du Code Civil****, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »*

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.

7 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 2016.

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 2016 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 brute de la SCPI LF Opportunité Immo pour l'année 2016 s'est élevée à 43 886 800,00 euros, correspondant à l'émission de 169 742 parts nouvelles ayant permis le retrait d'un nombre de parts élevé mais non réellement significatif en raison de mouvements effectués au sein de portefeuilles entre institutionnels.

Le capital effectif, qui s'élevait à 57 920 400,00 euros en début d'année, est ainsi porté à 83 381 700,00 euros au 31 décembre 2016. A cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représente 111 175 600,00 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

Situation du patrimoine

La société de gestion nous a présenté les acquisitions envisagées, portant à notre connaissance les éléments permettant leur concrétisation en fonction des spécificités propres à notre SCPI.

Ainsi, au cours de l'année 2016, la SCPI a réalisé quatre nouvelles acquisitions répondant toutes aux critères définis dans la note d'information, situées à Massy (91), Floirac (33), Collégien (77) et Marquette-Lez-Lille (59) pour un montant total hors taxes acte en main de 19 439 619 euros.

S'agissant des arbitrages, notre SCPI étant dans la phase de constitution de son patrimoine, aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice ou ne devrait intervenir dans un futur proche.

Au niveau locatif, la surface en exploitation s'élève à 71 311 m². Malgré un contexte économique toujours plus difficile, 15 dossiers portant sur environ 7 510 m² ont été signés et ont pris effet au cours de l'exercice 2016 pour 13 d'entre eux et au-delà de 2016 pour les 2 restants.

À l'inverse, notre SCPI qui avait clôturé l'exercice précédent avec un total de 5 324 m² de locaux vacants a terminé l'exercice 2016 avec un stock de vacants de 8 094 m².

Enfin, nous vous précisons que les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 92,5 % et à 89,5 % au 31 décembre 2016.

En ce qui concerne le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégie pour 2017, notamment, l'ouverture des investissements aux sièges sociaux des PME et PMI. Après de nombreux échanges et constatant la difficulté à proposer des investissements à rentabilité immédiate, votre conseil adhère à cet objectif, qui s'inscrit dans le cadre de la diversification du patrimoine de notre SCPI et de son adaptation à l'évolution de la demande locative.

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 2016, l'évaluation des expertises ressort au 31 décembre 2016 à 89 465 000,00 euros hors droits.

À périmètre constant, la valeur vénale est en hausse de 0,55 % par rapport au 31 décembre 2015.

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 sociaux

Notre réunion du 8 mars 2017, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2016 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

Le quatrième exercice social de la SCPI se solde par un bénéfice de 4 824 954,29 euros, soit 11,53 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2016 s'est élevée à 10,89 euros par part en jouissance générant ainsi un taux de distribution sur valeur de marché de 5,45 %.

En ce qui concerne le budget 2017 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 9,90 euros. La société de gestion espère pouvoir distribuer un dividende de 10,44 euros par part en jouissance en effectuant un prélèvement sur le report à nouveau.

Conventions visées par 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 favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives notamment à une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI.

La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI à 20 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts, à tout moment, au capital, ce qui permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans sa stratégie de recours à l'endettement auprès des banques.

Projets de résolutions

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

Conseil de surveillance

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2016 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Damien VANHOUTTE, Président.

8 TEXTES DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2016 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion.

L'assemblée générale, après avoir entendu 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 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 83 381 700,00 euros et un bénéfice net de 4 824 954,29 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Deuxième résolution

Affectation du résultat de l'exercice.

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 824 954,29 euros, qui augmenté du report à nouveau soit 37 140,50 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 4 862 094,79 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 4 544 955,47 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 317 139,32 euros.

Troisième résolution

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
  97 661 581,48 euros, soit 175,69 euros par part ;
- valeur de réalisation :
  97 562 314,38 euros, soit 175,51 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
  114 401 687,84 euros, soit 205,80 euros par part.

Quatrième résolution

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

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

Cinquème résolution

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions.

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 2017.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, à hauteur de 11 881,94 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

Sixième résolution

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier.

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société Crédit Foncier Expertise, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Septième résolution

Nomination de sept associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus, en qualité de membres du conseil de surveillance.

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

- Monsieur Gérard BAUDIFFIER ;
- Monsieur Olivier BLICQ ;
- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur Michel CATTIN ;
- Monsieur Jean-Yves DAVID ;
- Madame Hélène KARSENTY ;
- Monsieur Guy LACAZE ;
- Monsieur François NETTER ;
- Monsieur Georges PUPIER ;
- Monsieur Damien VANHOUTTE ;

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de 2019 *(Seront nommés les 7 associés candidats au moins ou les 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix)* :

CANDIDATS	ÉLU / NON ÉLU	NOMBRE DE VOIX
Personnes physiques		
Gérard BAUDIFFIER		
Olivier BLICQ		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Paul CHENEL		
Daniel DAUDE		
Jean-Yves DAVID		
Philippe Georges DESCHAMPS		
François GOUBARD		
Hélène KARSENTY		
Guy LACAZE		
Georges PUPIER		
Gabriel ROSNOBLET		
Damien VANHOUTTE		
Personnes morales		
BTP PREVOYANCE		
PG INDUSTRIE		
TV PATRIMOINE		

Huitième résolution

Pouvoirs en vue des formalités.

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

TEXTES DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Première résolution

Précisions relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI – Modification corrélative de l'article XIV « Transmission des parts – 3. Nantissement » des statuts.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de simplifier les modalités de notification d'un projet de nantissement et de procéder à la mise à jour de références du Code civil, et de modifier corrélativement l' « article XIV : Transmission des parts – Nantissement - Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » comme suit :

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

3. Nantissement

Ancienne rédaction :

« La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

Nouvelle rédaction :

« La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou ***par lettre recommandée avec accusé de réception****.*

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des ***articles 2347 et 2348 du Code Civil****, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »*

Deuxième résolution

Modification de la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme – Modification corrélative du quatrième alinéa de l'article XVI – « Attributions et pouvoirs de la société de gestion » et suppression du cinquième alinéa de ce même article. Modification corrélative du paragraphe « politique d'investissement » de la note d'information sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 20 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le quatrième alinéa de l' « article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion» et d'en supprimer son cinquième alinéa, comme suit :

Ancienne rédaction :

Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

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

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

Nouvelle rédaction :

Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

« [...] La Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant ***à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements. [...]*** *»*

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, décide que le 6ème paragraphe de la politique d'investissement de la note d'information, sera rédigé comme suit :

Ancienne rédaction :

« La SCPI LFP Opportunité Immo pourra, de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 15 % de sa capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède. En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

Nouvelle rédaction :

*« **Politique de recours au financement bancaire***

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

Troisième résolution

Précision des modalités de répartition des résultats et notamment d'affectation de la prime d'émission – Modification corrélative de « l'article XXVII – Répartition des résultats » des statuts.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de répartition des résultats et notamment de préciser que la société de gestion peut décider la mise en distribution du poste « Primes d'émission », et de modifier corrélativement l' « article XXVII : Répartition des résultats » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

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. »

Nouvelle rédaction :

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. ***La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission****.*

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 doits 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. »

Quatrième résolution

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

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

Notes

État du patrimoine au 31 décembre 2016 (euros)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**89 635 558,24**	**89 465 000,00**	**70 174 944,73**	**70 365 000,00**
Terrains et constructions	72 924 657,25	73 220 933,24	63 236 223,00	63 505 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	16 687 589,00	16 244 066,76	6 938 721,73	6 860 000,00
Autres immobilisations locatives	23 311,99			
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(71 291,14)**		**(41 400,28)**	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(71 291,14)		(41 400,28)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	**89 564 267,10**	**89 465 000,00**	**70 133 544,45**	**70 365 000,00**
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	**5 060,76**	**5 060,76**	**5 060,76**	**5 060,76**
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	5 060,76	5 060,76	5 060,76	5 060,76
Créances	**5 377 606,28**	**5 377 606,28**	**2 775 362,76**	**2 775 362,76**
Locataires et comptes rattachés	439 534,69	439 534,69	388 685,02	388 685,02
Provisions pour dépréciation des créances	(86 167,05)	(86 167,05)	(69 497,27)	(69 497,27)
Créances fiscales et sociales	4 520 549,76	4 520 549,76	2 268 329,14	2 268 329,14
Fournisseurs et comptes rattachés	485 542,99	485 542,99	150 752,13	150 752,13
Autres créances	18 145,89	18 145,89	37 093,74	37 093,74
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**26 998 249,00**	**26 998 249,00**	**6 441 205,18**	**6 441 205,18**
Valeurs mobilières de placement	23 350 668,24	23 350 668,24	1 080 760,35	1 080 760,35
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 647 580,76	3 647 580,76	5 360 444,83	5 360 444,83
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	**(24 283 601,66)**	**(24 283 601,66)**	**(12 438 211,99)**	**(12 438 211,99)**
Dettes financières	(1 269 280,72)	(1 269 280,72)	(1 248 927,79)	(1 248 927,79)
Dettes d'exploitation	(960 516,63)	(960 516,63)	(1 200 840,97)	(1 200 840,97)
Dettes diverses	(22 053 804,31)	(22 053 804,31)	(9 988 443,23)	(9 988 443,23)
TOTAL III	**8 097 314,38**	**8 097 314,38**	**(3 216 583,29)**	**(3 216 583,29)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance			(81 267,00)	(81 267,00)
TOTAL IV			**(81 267,00)**	**(81 267,00)**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**97 661 581,48**		**66 835 694,16**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		**97 562 314,38**		**67 067 149,71**

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

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (euros)[1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital	**57 920 400,00**		**25 461 300,00**	**83 381 700,00**
Capital souscrit	57 920 400,00		25 461 300,00	83 381 700,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	**8 890 035,60**		**5 072 706,56**	**13 962 742,16**
Prime d'émission	19 306 800,00		8 487 100,00	27 793 900,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(10 416 764,40)		(3 414 393,44)	(13 831 157,84)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	**15 566,20**	**9 692,36**	**11 881,94**	**37 140,50**
Résultat de l'exercice	**9 692,36**	**(9 692,36)**	**279 998,82**	**279 998,82**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	2 660 596,49	(2 660 596,49)	4 824 954,29	4 824 954,29
Acomptes sur distribution	(2 644 408,06)	2 644 408,06	(4 529 173,29)	(4 529 173,29)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(6 496,07)	6 496,07	(15 782,18)	(15 782,18)
TOTAL GÉNÉRAL	**66 835 694,16**		**30 825 887,32**	**97 661 581,48**

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

Compte de résultat au 31 décembre 2016 (euros)

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 896 329,43	1 637 435,08
Charges ayant leur contrepartie en produits	**1 417 022,86**	**950 979,78**
Charges d'entretien du patrimoine locatif	**6 391,32**	**9 227,11**
Grosses réparations et travaux exceptionnels	**27 160,18**	**11 390,00**
Charges immobilières non récupérables	**445 755,07**	**665 838,19**
Charges locatives non récupérables	57 449,13	23 165,73
Charges locatives sur locaux vacants	140 649,89	67 467,48
Autres charges immobilières non récupérables	247 656,05	575 204,98
CHARGES D'EXPLOITATION	5 101 726,41	6 365 725,42
Diverses charges d'exploitation	**4 693 004,39**	**3 895 645,08**
Rémunération de la société de gestion	640 926,20	358 407,79
Honoraires	24 566,74	32 592,49
Autres services extérieurs	37 036,10	29 140,94
Impôts, taxes et versements assimilés	(3 435,15)	8 621,59
Autres charges	3 993 910,50	3 466 882,27
Dotations aux amortissements d'exploitation	**321 385,01**	**2 389 740,87**
Dotations aux provisions d'exploitation	**87 337,01**	**80 339,47**
Provisions pour créances douteuses	30 285,97	36 646,75
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	57 051,04	43 692,72
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	0,31	410,48
CHARGES EXCEPTIONNELLES	46,55	3,19
TOTAL DES CHARGES	**6 998 102,70**	**8 003 574,17**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	**4 824 954,29**	**2 660 596,49**
TOTAL GÉNÉRAL	**11 823 056,99**	**10 664 170,66**

PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	6 648 833,31	3 868 001,64
Produits de l'activité immobilière	**6 629 788,70**	**3 865 111,60**
Loyers	5 212 765,84	2 914 131,82
Charges facturées	1 417 022,86	950 979,78
Produits des activités annexes	**19 044,61**	**2 890,04**
Revenus des titres immobilisés		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	4 486 150,96	6 368 046,45
Reprises d'amortissements d'exploitation	**315 557,00**	**2 389 740,87**
Reprises de provisions d'exploitation	**40 776,46**	**11 390,00**
Provisions pour créances douteuses	13 616,28	
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	27 160,18	11 390,00
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	**4 129 817,50**	**3 966 915,58**
PRODUITS FINANCIERS	109 241,19	69 709,76
Produits financiers	**109 241,19**	**69 709,76**
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	578 831,53	358 412,81
Produits exceptionnels	**578 831,53**	**358 412,81**
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	**11 823 056,99**	**10 664 170,66**

11 ANNEXE

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, 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 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 1er janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Principales règles d'évaluation

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 1er 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 immobilière

À compter du 1er janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, n'est plus imposé 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 2016, 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 2016, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 89 465 000,00 euros .

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Depuis le 1er Janvier 2003, la provision pour grosses réparations est déterminée par la mise en oeuvre 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 2016, la provision pour grosses réparations s'établit à 71 291,14 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

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

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

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

Provisions pour créances douteuses

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

Rémunération de la gérance

Conformément aux statuts, 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 2016 par la société de gestion à hauteur de 578 818,17 euros.

Tableaux chiffrés (en euros)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux				
Locaux d'activité	69 615 419,24	69 780 933,24	59 903 673,00	60 115 000,00
Entrepôts	3 332 550,00	3 440 000,00	3 332 550,00	3 390 000,00
TOTAL	**72 947 969,24**	**73 220 933,24**	**63 236 223,00**	**63 505 000,00**
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux d'activité	16 687 589,00	16 244 066,76	6 938 721,73	6 860 000,00
Entrepôts				
TOTAL	**16 687 589,00**	**16 244 066,76**	**6 938 721,73**	**6 860 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière				
TOTAL GÉNÉRAL	**89 635 558,24**	**89 465 000,00**	**70 174 944,73**	**70 365 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions		
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015		**63 236 223,00**
Acquisitions		**9 688 434,25**
CORBAS - Rue Marcel Merieux	6 938 721,73	
COLOMIERS - Zac Des Ramassiers	243 809,52	
COLLEGIEN - 2/4 et 6 rue De Lamirault	2 505 903,00	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016		**72 924 657,25**
Agencements, aménagements, installations		
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015		**0,00**
Nouveaux agencements		29 140,00
Agencements, aménagements et installations en cours		
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016		**29 140,00**
Amortissements des agencements, aménagements, installations		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015		**0,00**
Dotations de l'exercice		5 828,01
Reprises de l'exercice		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2016		**(5 828,01)**
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016		**23 311,99**
Immobilisations en cours		
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015		**6 938 721,73**
Acquisitions de VEFA		**16 687 589,00**
MARQUETTE-LEZ-LILLE - Rue de Menin	6 230 000,00	
FLOIRAC - Avenue Marcel Paul	4 116 725,00	
MASSY - Urban valley	3 867 344,00	
COLLEGIEN - 2/4 et 6 Rue de Lamirault	2 473 520,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(6 938 721,73)**
CORBAS - Rue Marcel Meyrieux	(6 938 721,73)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016		**16 687 589,00**
Immobilisations financières		
Solde des dépôts versés au 31/12/2015		**5 060,76**
Fonds de roulement versés aux syndics		
Fonds de roulement restitués par les syndics		
Solde des dépôts versés au 31/12/2016		**5 060,76**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

Néant

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2015	Compte à compte 2016*	Dotation 2016	Montant au au 31/12/2016
Agencements, aménagements installations	5 ans			5 828,01	5 828,01

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net 31/12/2015	Augmentation 2016	Compte à compte 2016	Dotation 2016	Montant net au 31/12/2016
Frais d'acquisition des immobilisations		315 557,00		(315 557,00)	
TOTAL		**315 557,00**		**(315 557,00)**	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2015	Dotation 2016	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2016
Pour grosses réparations	41 400,28	57 051,04	27 160,18	71 291,14
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	69 497,27	30 286,06	13 616,28	86 167,05
TOTAL	**110 897,55**	**87 337,10**	**40 776,46**	**157 458,19**

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2015	2 660 596,49
Report à nouveau 2015	15 566,20
TOTAL DISTRIBUABLE	**2 676 162,69**
Distribution 2015	2 650 904,13
Reconstitution du report à nouveau*	11 881,94
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**37 140,50**

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	14 248,01
Locataires et comptes rattachés	73,56
Autres dettes d'exploitation	333 774,30
Intérêts courus à payer	
TOTAL	**348 095,87**

Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	5 961,46
Autres créances d'exploitation	17 054,48
Intérêts courus à recevoir	70 139,22
TOTAL	**93 155,16**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	248 949,94
Locataires : factures à établir	5 961,46
Locataires : créances douteuses	184 623,29
TOTAL	**439 534,69**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	12 500,00
TOTAL	**12 500,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	46,55
TOTAL	**46,55**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Constatation de l'abandon de la commission de gérance 2016	578 818,17
Rompus	13,36
TOTAL	**578 831,53**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	369 772,74

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
SCPI	Opération Le Couloud - 69200 VENISSIEUX	PARC ACTIVITE	03/05/2016	6 361 600,00
SCPI	ZAC Massy Europe - Bâtiment Est - 91300 MASSY	PARC ACTIVITE	13/06/2016	4 069 388,00

12 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 (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Activités							
Colomiers - Maillol 31770 COLOMIERS	17/12/15	100	10 175,00	9 247 709,52		9 247 709,52	9 003 900,00
Parc des Bosquets 59710 AVELIN	06/11/14	100	4 163,93	3 400 000,00		3 400 000,00	3 400 000,00
Decines - Lombardie 69150 DECINES CHARPIEU	17/12/15	100	5 720,20	5 800 000,00		5 800 000,00	5 800 000,00
Corbas 69960 CORBAS	16/10/15	100	7 222,00	6 938 721,73		6 938 721,73	
Techno Parc de Lamirault Bât. A 77090 COLLEGIEN	08/07/16	100	1 681,00	2 505 903,00		2 505 903,00	
Techno Parc de Lamirault Bât. C 77090 COLLEGIEN	06/02/15	100	905,00	1 309 540,00		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	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	4 300 000,00
Parc de l'Espace 93350 LE BOURGET	11/01/13	100	9 031,00	8 622 960,00	15 311,99	8 638 271,99	8 622 960,00
Le Méga 2 95100 ARGENTEUIL	08/06/15	100	2 612,70	2 967 634,00		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	8 782 639,00
Parc des Scientifiques 95700 ROISSY EN FRANCE	25/10/13	100	10 186,00	9 315 000,00	8 000,00	9 323 000,00	9 315 000,00
TOTAL ACTIVITÉS			**69 292,08**	**69 592 107,25**	**23 311,99**	**69 615 419,24**	**59 903 673,00**
Entrepôts							
ZA Le Buclay Sud 38540 HEYRIEUX	06/02/15	100	2 018,50	3 332 550,00		3 332 550,00	3 332 550,00
TOTAL ENTREPÔTS			**2 018,50**	**3 332 550,00**		**3 332 550,00**	**3 332 550,00**
Immobilisation en cours locaux activités							
Floirac 33270 FLOIRAC	12/12/16	100	3 754,00	4 116 725,00		4 116 725,00	
Le Lazaro 59520 MARQUETTE-LEZ-LILLE	09/09/16	100	5 022,00	6 230 000,00		6 230 000,00	
Techno Parc de Lamirault Bât. B 77090 COLLEGIEN	08/07/16	100	1 924,90	2 473 520,00		2 473 520,00	
Urban Valley Massy 91300 MASSY	17/10/16	100	2 851,00	3 867 344,00		3 867 344,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS LOCAUX ACTIVITÉS			**13 551,90**	**16 687 589,00**		**16 687 589,00**	
Immobilisation en cours locaux entrepôts							
Corbas 69960 CORBAS	16/10/15	100					6 938 721,73
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS ENTREPÔTS							**6 938 721,73**
TOTAL GÉNÉRAL			**84 861,98**	**89 612 246,25**	**23 311,99**	**89 635 558,24**	**70 174 944,73**

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

13 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016.

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier LF Opportunité Immo (ex. 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 15 mai 2017.

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 2016.

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 taxe du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 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 suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2016 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	7 400,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations.	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	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 :

Commission de gestion :

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2016 s'élève à 640 926,20 euros HT. Toutefois, la commission de gestion a fait l'objet d'un abandon de créances par La Française Real Estate Managers pour un montant de 578 818,17 euros HT.

Commission de souscription :

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

Elle s'élève à 3 949 812,00 euros HT au titre de l'exercice 2016.

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 2016.

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 2016.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

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.la-francaise.com

Mai 2017 - G00064