

# LFP Opportunité Immo

2014

RAPPORT ANNUEL



LA FRANÇAISE

# LFP Opportunité Immo

SCPI à capital variable

Assemblée générale ordinaire du 18 juin 2015

1	Avant-propos .....	2
2	Organes de direction et de contrôle .....	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2014 .....	6
4	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion .....	12
5	Rapport du conseil de surveillance .....	15
6	Texte des résolutions .....	16
7	Comptes au 31 décembre 2014 .....	17
8	Annexe .....	20
9	Composition du patrimoine .....	24
10	Rapports du commissaire aux comptes .....	25





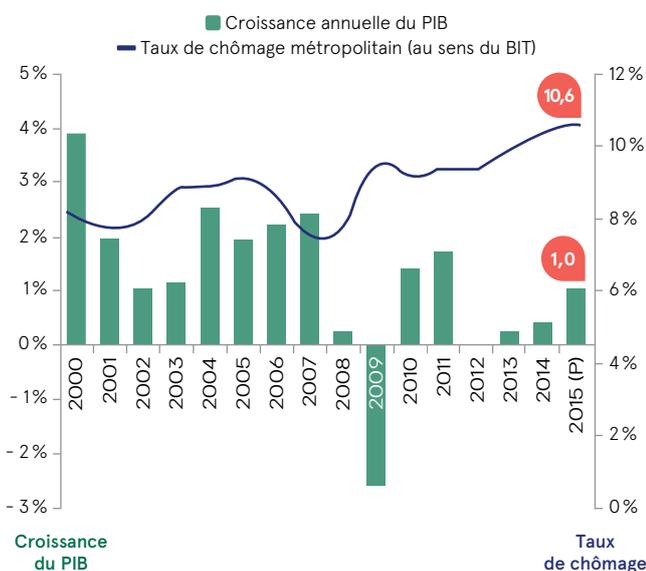
# AVANT-PROPOS

## Les SCPI d'immobilier d'entreprise de la Française Real Estate Managers dans leur environnement économique

### L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2014

Sur l'ensemble de l'année 2014, l'économie française a enregistré une très faible croissance de son PIB, de 0,4 %, un rythme quatre fois moins élevé que celui enregistré en Allemagne. À l'exception du 3<sup>ème</sup> trimestre, qui avait surpris par sa vigueur, la progression du PIB aura été étale tout au long de l'année. Elle a ainsi atteint 0,1% au 4<sup>ème</sup> trimestre et pâti du nouveau recul des investissements et du ralentissement de la consommation.

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



Source : INSEE, COE-Rexecode, février 2015.

L'année boursière, quant à elle, s'est montrée très hétérogène en termes de performances entre les grandes zones géographiques. In fine, elle aura suivi une tendance heurtée, notamment sur les actions européennes, avec une succession de phases de hausse et de baisse, de forte amplitude et rapides dans leur déroulé, s'accompagnant d'importantes rotations sectorielles et de style. Aux États-Unis, en revanche, Le S&P500 enregistre en 2014 une 6<sup>ème</sup> année de hausse consécutive, soit +23 % par an depuis le point bas de mars 2009. La valorisation du marché est supérieure à sa moyenne historique.

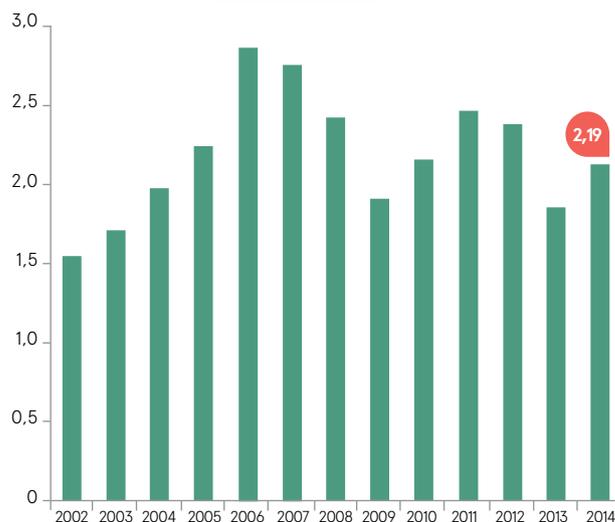
Le secteur des foncières cotées françaises a néanmoins nettement surperformé le CAC40, qui a connu une évolution étale, terminant péniblement l'année comme il l'avait commencé, autour de 4 250 points. Les foncières cotées ont ainsi proposé des valorisations très satisfaisantes, dans l'environnement actuel de taux bas. Selon l'indice IEIF SIIC France, elles ont généré un rendement très honorable, de 17,03 % (dividende compris). La performance de l'indice Euronext IEIF Reit, quant à elle, a atteint 26,11% contre 4,01 % pour le Dow Jones Euro Stoxx 50.

### L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2014

#### Le marché locatif des bureaux : des améliorations à confirmer

Après un 3<sup>ème</sup> trimestre très décevant, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a montré un net regain d'activité au cours des trois derniers mois de l'année. Les transactions locatives affichent ainsi en rebond sensible au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, de 10 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 et même de 54 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, la demande placée progresse également de manière soutenue, de 13 % pour un volume de 2,12 millions de m<sup>2</sup> commercialisés, se rapprochant ainsi de sa moyenne de long terme. Les volumes commercialisés ont été portés notamment par des transactions de grande taille à La Défense, dont le marché s'est animé depuis le milieu de l'année, et par des opérations de plus petite taille dans Paris.

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

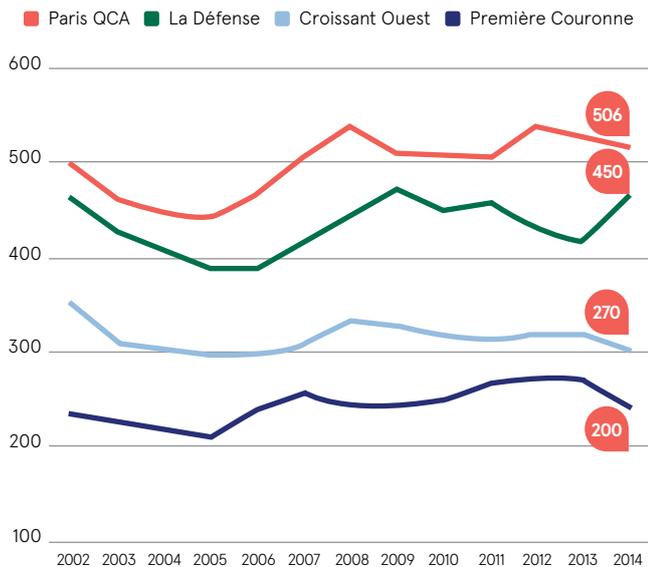


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Pour autant, l'absorption nette de bureaux a été négative en fin d'année, pour la 2<sup>ème</sup> fois depuis 1990, c'est-à-dire que les surfaces libérées par les entreprises ont été plus importantes que celles prises à bail, reflétant l'atonie de la croissance française.

Le redémarrage à la hausse de l'offre, après le léger reflux observé au 3<sup>ème</sup> trimestre, illustre bien ce phénomène, en particulier dans Paris et en 2<sup>ème</sup> couronne. L'offre progresse ainsi de 3 % et dépasse à nouveau les 4 millions de m<sup>2</sup> immédiatement disponibles, pour un taux de vacance qui atteint désormais 7,6 %. Il devrait se stabiliser au cours des prochains trimestres, les livraisons de bureaux neufs attendues en 2015 s'avérant relativement faibles, proches de 400 000 m<sup>2</sup>. Les valeurs locatives ont poursuivi leur tassement au 4<sup>ème</sup> trimestre, qu'il s'agisse du loyer « prime » ou du loyer moyen, tandis que les mesures d'accompagnement sont toujours largement usitées par les bailleurs, pour attirer ou conserver leurs locataires. Les revenus locatifs demeurent donc, globalement, orientés à la baisse.

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



Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Les dix principales métropoles régionales ont connu une année 2014 plus mitigée, marquée par une progression à la fois de l'offre et de la demande placée. Les commercialisations augmentent de près de 4 %, après le recul enregistré en 2012. 1100 000 m<sup>2</sup> ont été pris à bail sur l'ensemble de l'année, portés par 22 transactions de taille supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

Comme souvent en régions, les transactions locatives ont été conditionnées par la disponibilité d'offres de qualité satisfaisante. L'offre a, elle aussi, augmenté en 2014, de 5 %, une progression comparable à celle enregistrée entre 2012 et 2013. Ainsi, la part des commercialisations dans des bureaux neufs passe de 38 % en 2013 à 40 % en 2014. Dans le même temps, l'offre neuve ne représente plus que 20 % des disponibilités totales contre 24 % en 2013, confirmant l'absorption très rapide des surfaces les plus qualitatives.

La résultante d'une offre et d'une demande en hausse est la stabilité des valeurs locatives. Après avoir dépassé la marque des 200 euros/m<sup>2</sup>/an en fin d'année 2013, le loyer moyen pour les bureaux neufs ou restructurés reste inchangé, à 207 euros/m<sup>2</sup>/an. Pour autant, la rareté d'offres neuves se manifeste par un loyer « prime » en très nette progression, de 13 %, à 300 euros/m<sup>2</sup>/an à Marseille.

### Le marché des commerces : les actifs « prime » toujours privilégiés par les enseignes et les investisseurs

Le marché français des commerces a attiré énormément de capitaux en 2014. Les acquisitions de commerces ont été, en effet, particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions au-dessus 500 millions d'euros, un volume en hausse de 90 % par rapport à l'année 2013. Leur part de marché dans le volume total passe ainsi de 23 % en 2013 à 29 % en 2014. Les centres commerciaux ont représenté à eux seuls 72 % des investissements en commerces, dont 78 % se sont concentrés sur quatre transactions très importantes. Les pieds d'immeuble, développant des surfaces moins importantes, pour un prix/m<sup>2</sup> traditionnellement très élevé, ont attiré 20 % des montants investis en commerces. Pour autant, la dichotomie entre les meilleurs emplacements et ceux plus secondaires perdure. Les investisseurs privilégient les biens à forte fréquentation et qui font, par conséquent, l'objet d'un intérêt accru de la part des enseignes, notamment internationales. Ainsi, les taux de rendement « prime » se contractent à nouveau en fin d'année 2014, de

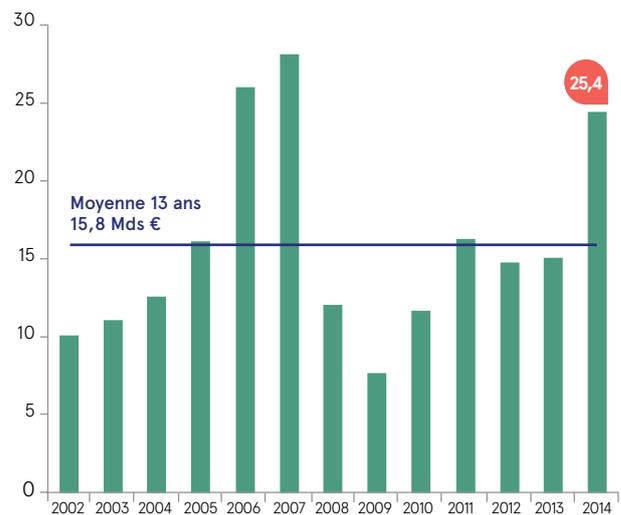
10 points de base pour l'ensemble des formats. Ils s'établissent à 3,80 % pour les pieds d'immeuble, à 4,30 % pour les centres commerciaux et à 5,40 % pour les parcs d'activité commerciale. Les actifs moins bien localisés voient leur taux de rendement se stabiliser, après plusieurs trimestres de hausse.

Les loyers reflètent la même divergence. Les meilleures localisations jouissent d'une demande très soutenue de la part des enseignes et voient leur loyer « prime » progresser encore, bien que plus faiblement au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. L'intérêt des enseignes est tel que les artères proches des emplacements les plus fréquentés ont également enregistré des augmentations de loyers. Les zones secondaires, quant à elles, souffrent encore, le loyer moyen ayant reculé de 9 % sur l'ensemble de l'année 2014. Toutefois, les valeurs locatives semblent s'ajuster graduellement, même si des baisses localisées devraient encore intervenir. Elles ne devraient pas se stabiliser avant la fin de l'année 2015. La Loi Pinel, entrée récemment en vigueur, devrait réamorcer voire accélérer la hausse des loyers. Elle prévoit que les charges, dont s'acquittaient jusqu'à présent les locataires, seront désormais imputées aux bailleurs, induisant une perte sensible de leurs revenus. L'ensemble des loyers devrait ainsi augmenter nettement dans les prochaines années, mais sans effet sur les revenus locatifs nets.

### Le marché de l'investissement : toujours plus haut

Près de 25 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2014 sur l'ensemble du territoire, en deçà de 17 % seulement du volume record enregistré en 2007. Cette performance est d'autant plus remarquable qu'elle s'établit dans un contexte de recours à l'endettement nettement plus sélectif. Ce résultat marque un très net redémarrage de l'activité, qui progresse de près de 60 % par rapport à 2012 et 2013, soutenue par plusieurs transactions de grande taille, d'un montant supérieur à 200 millions d'euros. Leur part a représenté plus de la moitié du volume annuel, un niveau jamais recensé par le passé. De plus, les acquisitions de commerces ont été particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions dépassant 500 millions d'euros.

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



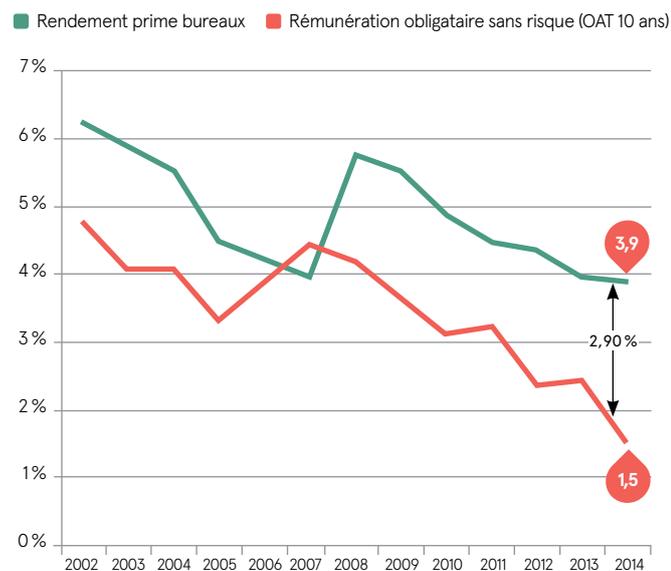
Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

## LES PERSPECTIVES 2015

Paris intramuros et la zone de marché tertiaire du Croissant Ouest ont attiré plus de la moitié des investissements, confirmant que la localisation des actifs demeure essentielle à leur bonne commercialisation et à la progression des valeurs locatives. Les Régions, quant à elles, ont représenté près d'un quart des engagements recensés en 2014, une part relativement constante en perspective historique.

Les taux de rendement « prime » subissent toujours une forte pression à la baisse sur l'ensemble des marchés, d'autant que la menace d'une remontée des taux sans risque semble écartée, au moins à court et à moyen terme, ceux-ci ayant même atteint un nouveau point bas en toute fin d'année. En régions, le taux « prime » atteint 5,40% au 31 décembre 2014, niveau supérieur de 30 points de base au plus bas atteint en 2007.

### Hiérarchie des taux de rendement



Source : Agence France Trésor, Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Après une année 2014 contrastée, marquée par des pays dynamiques et d'autres en croissance plus lente, les diverses prévisions économiques publiées au cours des dernières semaines semblent être plus convergentes pour 2015 et 2016. Or, ces anticipations ne tiennent pas totalement compte des changements de grande ampleur actuellement en cours : effondrement du prix du pétrole, forte baisse de l'euro, nouvelle politique budgétaire européenne, ouverture des vannes monétaires par la Banque centrale européenne. Ainsi, le Quantitative Easing de la BCE, qui consistera à acheter 60 milliards d'euros de titres par mois, devrait entraîner de nouvelles baisses de coût du financement, une relance de la consommation et des investissements, ainsi qu'une remontée de l'inflation vers l'objectif de 2%. De son côté, la Commission européenne a annoncé un plan d'investissement et une plus grande souplesse dans la mise en œuvre du Pacte de stabilité et de croissance. Selon nos estimations, ces mesures de soutien à l'activité pourraient générer jusqu'à 0,3 point de PIB. Cependant, des facteurs d'instabilité financière apparaissent simultanément : le saut dans l'inconnu de la BCE, la perspective d'une normalisation de la politique monétaire américaine, les chocs sur les prix mondiaux et les taux de change, enfin la menace récente de restructuration de la dette grecque. En résumé, les indicateurs de conjoncture actuels anticipent une croissance européenne encore médiocre cette année, avec des signes graduels d'amélioration. Elle atteindrait ainsi 1% en 2015 et 1,5% en 2016, tandis que le taux d'inflation serait en moyenne nul en 2015 puis excéderait 1% en 2016.

L'économie française, quant à elle, devrait connaître une croissance plus forte qu'attendue en 2015, portée presque exclusivement par ces événements exogènes, même si certaines mesures gouvernementales, le CICE notamment, récemment entrées en vigueur, pourraient commencer à porter leur fruit. L'activité devrait tout particulièrement profiter d'un commerce extérieur dynamisé par la faiblesse de l'Euro et d'un pouvoir d'achat restauré à la fois par les politiques budgétaires moins austères et par une baisse des prix dans le secteur de l'énergie, pétrole en tête, engendrant une inflation quasi-nulle. Pour autant, cette meilleure orientation des indicateurs ne sera pas suffisante pour relancer le marché de l'emploi : le taux de chômage ne devrait donc pas entamer de reflux avant la deuxième partie de l'année 2015.

Dans ce contexte, l'absorption nette devrait revenir en territoire faiblement positif en 2015, la demande des utilisateurs progressant légèrement cette année. La baisse des loyers devrait ralentir graduellement, tandis que le loyer « prime » pourrait se stabiliser en toute fin d'année. Le marché de l'investissement, quant à lui, devrait atteindre des volumes proches de ceux enregistrés en 2014. Les taux « prime » devraient poursuivre leur contraction en 2015. Ceux observés pour les actifs plus secondaires baisseront plus nettement, réduisant ainsi l'écart entre les taux pour ces deux catégories. Compte tenu des évolutions de marché attendues, le maintien d'une prime de risque suffisante entre ces deux segments demeurera néanmoins indispensable et sa variation devra faire l'objet d'une attention toute particulière. Par ailleurs, la qualité de la localisation sera toujours privilégiée. À mesure que la reprise économique se raffermira, la propension des investisseurs à se positionner sur des actifs plus risqués devrait encore s'accroître courant 2015. La divergence entre les marchés de l'investissement et locatifs perdurera donc encore cette année, empêchant un redémarrage franc de l'activité. Ces tendances contraires devraient entraîner une stabilisation des valeurs vénales pour les meilleurs actifs dès fin 2015.



# FICHE D'IDENTITÉ LFP Opportunité Immo



- **Type de SCPI**  
SCPI à capital variable
- **Siège social**  
173 boulevard Haussmann  
75008 Paris
- **Date de création**  
25 juillet 2012
- **N° immatriculation au RCS**  
752 974 089 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**  
24 juillet 2062
- **Capital plafond statutaire**  
100 000 050 euros
- **Capital social effectif au 31/12/2014**  
29 983 350 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 : 173 boulevard Haussmann - 75008 Paris  
399 922 699 RCS PARIS  
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007  
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

### Directoire

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

### Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président  
Groupe La Française  
Caisse Centrale du Crédit Mutuel  
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique  
et du Centre-Ouest  
Crédit Mutuel Arkéa  
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

### Commissaires aux comptes

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

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

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

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

**Fin de mandat :** durée illimitée

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance :

Assurances Crédit Mutuel Nord Vie

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2016  
statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Damien VANHOUTTE, Président  
Michel CATTIN, Secrétaire  
Gérard BAUDIFFIER  
Olivier BLICQ  
Jean-Luc BRONSART  
Jean-Yves DAVID  
Hélène KARSENTY  
Guy LACAZE  
François NETTER  
Georges PUIPIER

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

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise - 19 rue des Capucines - 75001 Paris

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

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014



## Introduction

LFP Opportunité Immo clôture cette année son deuxième exercice comptable. Comme annoncé lors de son lancement en 2012, elle a distribué 12,00 euros par part, ce qui équivaut à un taux de distribution annuel de 6%. Ce taux de distribution la place dans le top 10 des SCPI les plus rentables du marché des SCPI d'entreprise, et au 2<sup>ème</sup> rang du marché des SCPI

spécialisées (Source IEIF au 31/12/2014).

Positionnée sur le segment des locaux d'activités à destination des PME – PMI, la SCPI a poursuivi le développement de son patrimoine. La collecte de 17,5 millions d'euros enregistrée au cours de l'année a permis l'acquisition de deux nouveaux actifs, situés dans des parcs d'activités nouvelle génération, et adossés à des zones d'activités établies. L'ensemble de ces investissements représente une superficie de plus de 7 900 m<sup>2</sup>, et augmente le patrimoine en exploitation qui s'élève à 27 161 m<sup>2</sup> à fin décembre 2014.

Le premier parc d'activités de 3 780 m<sup>2</sup> acquis en septembre est situé à Goussainville (95), et est loué à hauteur de 88%. La deuxième acquisition est intervenue en novembre : il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités et bureaux de 4 164 m<sup>2</sup> dans le *Parc des Bosquets* à Avelin (59), entièrement loué.

L'activité locative de l'exercice 2014 s'est concentrée majoritairement sur la relocation des surfaces, avec 1 554 m<sup>2</sup> relouées, contre 761 m<sup>2</sup> libérés et 473 m<sup>2</sup> acquis vides. Le stock de locaux vacants a ainsi diminué de 320 m<sup>2</sup> et s'établit à 1 938 m<sup>2</sup>, soit un taux d'occupation physique de 92,9% à fin décembre. Le taux d'occupation financier s'établit à 91,4% sur l'ensemble de l'année.

Les locations de surfaces vacantes ayant pris effet en 2014 ont représenté 1 105 m<sup>2</sup> dans le parc de l'*Espace* au Bourget. Il s'agit de First Evènements sur 656 m<sup>2</sup> en mai et OMN Services sur 449 m<sup>2</sup> en juillet.

Les renouvellements et renégociations de baux ont concerné un premier lot de 449 m<sup>2</sup> dans le parc de l'*Espace au Bourget* et un second lot de 821 m<sup>2</sup> dans le *Parc des Scientifiques* à Roissy-en-France (effet janvier 2015).

## Perspectives 2015

Les enjeux opérationnels de l'année 2015, outre la recherche active de nouvelles opérations à l'acquisition, se concentrent sur la commercialisation des lots vacants sur les 3 parcs d'activités compte tenu notamment de la libération de 898 m<sup>2</sup> en mai 2015 dans celui du Bourget.

D'ores et déjà, la SCPI a identifié 2 nouveaux actifs dont l'acquisition en l'État Futur d'Achèvement interviendra au cours du premier trimestre 2015. Il s'agit de locaux d'activités situés à Heyrieux (38) et Collégien-Marne-la-Vallée (77), d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> respectivement.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Capital effectif	29 983 350,00 €
Nombre de parts	199 889
Capitalisation	39 977 800,00 €
Nombre d'associés	967
Valeur de réalisation	178,08 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	182,00 €
Valeur ISF pour 2015*	182,00 €
Distribution de l'exercice 2014**	12,00 €

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

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

Taux de distribution sur valeur de marché 2014 (DVM)***	6,00 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2014****	0,00 %
<b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>	
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 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)

	2014	2013	Global 2014	Par part 2014
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>				
Produits de la SCPI	4 082 859,32	4 443 792,44		
dont loyers	1 765 079,57	871 708,68		
Total des charges	2 546 865,40	3 741 715,92		
Résultat	1 535 993,92	702 076,52		
Dividende	1 552 210,00	688 094,00		
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>				
Capital social	29 983 350,00	17 046 000,00		
Total des capitaux propres	35 364 240,94	19 688 312,65		
Immobilisations locatives	24 937 960,00	17 937 960,00		
<b>Autres informations</b>				
Bénéfice			1 535 993,92	11,87*
Dividende			1 552 210,00	12,00*
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)			25 160 000,00	125,87
Valeur comptable			35 364 240,94	176,92
Valeur de réalisation			35 595 378,50	178,08
Valeur de reconstitution			40 858 808,00	204,41

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2014

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	86 249	4,31%
Parts retirées avec contrepartie	1 055	0,53%
Parts cédées de gré à gré		
Parts transférées par succession et/ou donation	1 670	0,84%
Parts en attente de retrait	261	0,04%

La SCPI a poursuivi son augmentation de capital au cours de l'année 2014, avec une collecte de 17,5 millions d'euros, en hausse de près de 5 millions d'euros par rapport à 2013. Quelques retraits ont été enregistrés, totalisant 211 000,00 euros, sans incidence sur le marché des parts.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Évolution du patrimoine

#### ● Les acquisitions de l'exercice 2014

La SCPI LFP Opportunité Immo a réalisé deux investissements en 2014 pour un montant de 7 009 500,00 euros HT AEM<sup>(1)</sup> et un rendement prévisionnel de 7,44 %.

**1. Le 5 septembre 2014**, la SCPI a procédé à l'acquisition d'un actif situé dans le « pôle d'excellence européen », ainsi qualifié, et situé autour de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. Il bénéficie également de la proximité de la gare TGV et de la future gare de transport ferroviaire du fret express. Il est idéalement desservi, par la Francilienne (A104), l'A1 et l'A16 (Calais). La zone comprend plusieurs hôtels et se situe à proximité du centre-ville de Goussainville et de ses restaurants et commerces. Construit en 2007 par Gicram, l'ensemble développe une surface totale de 3 780 m<sup>2</sup> et comprend 8 lots d'environ 470 m<sup>2</sup>, correspondant à la

demande du marché. Le parc d'activités se compose à 75 % de locaux d'activités et 25 % de locaux de bureaux. Il est loué à 88 % à 7 locataires et offre une rentabilité prévisionnelle de 7,80 %.

**1. Le 6 novembre 2014**, la SCPI a acquis un actif à usage d'activités et de bureaux aux normes RT<sup>(2)</sup> 2012, situé dans le parc des *Bosquets* à Avelin, dans la continuité de la zone d'activités des Marlières, à proximité du centre régional de transports (CRT) de Lesquin et de l'échangeur A1 de Seclin. L'ensemble immobilier est constitué d'un bâtiment d'activités et bureaux de 4 164 m<sup>2</sup>, sur une parcelle de terrain de 11 750 m<sup>2</sup> et dispose de 40 places de parking. L'actif est loué en intégralité à Kitchen Academy pour un bail ferme de 9 ans, et il offre une rentabilité prévisionnelle de 7,06 %.

<sup>(1)</sup> AEM : Acte En Main.

<sup>(2)</sup> RT : Réglementation Thermique.

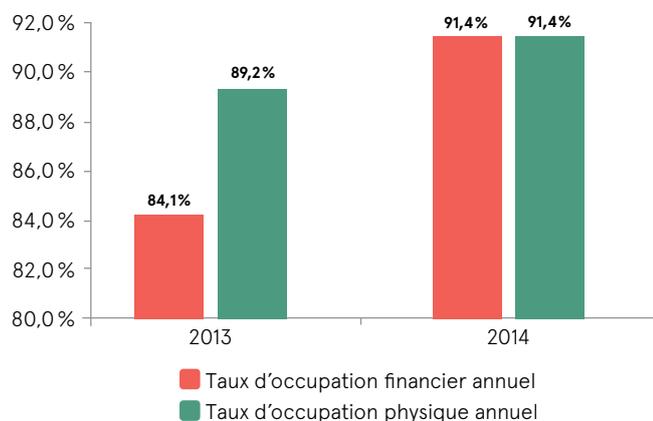
Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI (m <sup>2</sup> )*	Nombre de parkings (u)	Prix AEM HT (€)
05/09/2014	73 rue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	ACT	100 %	3 780	48	3 609 500
06/11/2014	Parc des Bosquets 100 rue d'Ennevelin 59710 AVELIN	ACT	100 %	4 164	40	3 400 000
<b>TOTAL</b>				<b>7 944</b>	<b>88</b>	<b>7 009 500</b>

\* Quote-part détenue par la SCPI.

## Gestion du patrimoine

### Taux d'occupation

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



### Rappel :

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

- le taux d'occupation financier annuel 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 trimestriel. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

### Gestion locative

#### Mouvements locatifs de l'exercice

Prise d'effet en m <sup>2</sup>	Année 2014	Année 2013
Libérés	1 234	2 707
Reloués	1 554	449

En 2014, 4 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 2 375 m<sup>2</sup> environ. La prise d'effet est intervenue en 2014 pour 3 d'entre eux, et en 2015 pour le dernier. Il s'agit plus précisément de :

- 2 locations résorbant du stock vacant ;
- 2 renégociations de loyers ;
- pas de maintien en place après délivrance du congé ;
- pas de renouvellement de bail.

#### Loyers facturés

Au cours de l'exercice 2014, 1 765 079,57 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

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

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m <sup>2</sup> )	Date effet	Locataires
Relocation Renégociation	Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	BUR	1 554	05/2014 07/2014 07/2014	- 656 m <sup>2</sup> First Evenements - 449 m <sup>2</sup> OMN Services - 449 m <sup>2</sup> rendu par Global Maker loué à Ac Deco
Renégociation	Parc des Scientifiques Rue du Noyer / D902A 95700 ROISSY EN FRANCE	BUR	821	01/2015	Sealpac France

## Vacants

Au 31 décembre 2014, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 1 938 m<sup>2</sup> (2 258 m<sup>2</sup> fin 2013) et représentent un loyer potentiel de 159 000 euros par an.

Elles se répartissent comme suit :

Paris	0 m <sup>2</sup>	soit 0,0 %
Île-de-France	1 938 m <sup>2</sup>	soit 100,0 %
Région	0 m <sup>2</sup>	soit 0,0 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2014 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m <sup>2</sup> )	Commentaires
Parc des Scientifiques Rue du Noyer / D902A 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	1 465	2 contacts en cours pour 817 m <sup>2</sup> .
10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	ACT	473	Acquisition le 05/09/2014. Commercialisation en cours.

## Résiliations

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 1 715 m<sup>2</sup>, soit 6,31% de la surface en exploitation (27 161 m<sup>2</sup>).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Commentaires
Parc des Scientifiques Rue du Noyer / D902A 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	817	31/12/2014	Résiliation pour renégociation au titre d'un nouveau bail de 6 ans fermes avec légère baisse de loyer.
Parc de l'Espace 47 bis rue du Commandant Rolland 93350 LE BOURGET	ACT	898	31/05/2015	Congé reçu de MGF Easy Bike. Un contact en cours pour la totalité.

## Contentieux

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 5 422,03 euros. Dans le même temps, l'apparition ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur

de 11 041,49 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 5 619,46 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour créances douteuses s'établit à 32 850,52 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.

2014	En euros
Travaux réalisés	15 028,25
Provisions pour travaux au 31 décembre	9 097,56

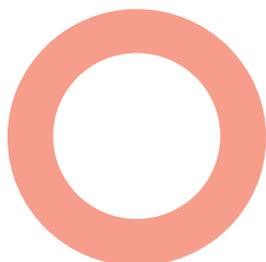
## Expertises et répartition du patrimoine

Le marché de l'investissement immobilier s'est bien porté au cours de l'année 2014 pour toutes les classes d'actifs immobiliers et notamment sur les locaux dits d'activités industrielles. La forte concurrence a fait progresser les valeurs vénale alors que les loyers et les valeurs locatives sont restés stables. La recherche des investisseurs se concentre toujours sur des produits bien situés et avec des flux de loyers sécurisés.

Ainsi, la valeur vénale de LFP Opportunité Immo au 31 décembre 2014 ressort à 25 160 000,00 euros hors droits incluant les nouvelles acquisitions réalisées par la SCPI. À périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,09% par rapport à l'exercice précédent.

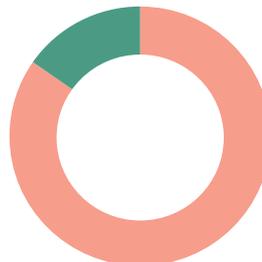
### ● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014

#### ● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



100,00 % Activités

#### ● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



84,67 % Île de France  
15,33 % Régions

### ● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2014\*

	Activités	Total (en euros)	Total (%)
Paris			
Île-de-France	21 960 000,00	<b>21 960 000,00</b>	<b>87,28 %</b>
Régions	3 200 000,00	<b>3 200 000,00</b>	<b>12,72 %</b>
<b>TOTAL (euros)</b>	<b>25 160 000,00</b>	<b>25 160 000,00</b>	
Total 2013	17 985 000,00	17 985 000,00	
<b>TOTAL (%)</b>	<b>100,00 %</b>		<b>100,00 %</b>

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

### ● Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2014

	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2014		22,73
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2014		25,16
Autorisation AGE sur la base de capitalisation au 31 décembre 2014	15,00 %	3,41
Dettes et engagements 2014 sur capitalisation au 31 décembre 2013	0,00 %	0,00

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

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	24 937 960,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	10 426 280,94
<b>Valeur comptable</b>	<b>35 364 240,94</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>176,92</b>

### ● Valeur de réalisation

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles	25 160 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	10 435 378,50
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>35 595 378,50</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>178,08</b>

### ● Valeur de reconstitution

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

	En euros
Valeur de réalisation	35 595 378,50
Frais d'acquisition des immeubles	1 559 920,00
Commission de souscription	3 703 509,50
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>40 858 808,00</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>204,41</b>

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

## PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

- élargissement de la politique d'investissement : la politique d'investissement de la SCPI a été élargie et intègre désormais la possibilité d'investir à titre accessoire dans des États de l'Union européenne ;
- nouvel acteur : la société CACEIS Bank France a été désignée comme dépositaire de votre SCPI suite à l'entrée en vigueur de la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion.



# 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 <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2013	17 046 000,00	22 728 000,00	113 640	417	2 047 320,00	200,00
2014	29 983 350,00	17 249 800,00	199 889	967	1 571 472,00	200,00

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

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

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 25 Juillet 2012 pour l'exercice 2013 et au 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour l'exercice 2014 .

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

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

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

## ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

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

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

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

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2013*	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	22 728 000,00	17 249 800,00	39 977 800,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(3 053 669,87)	(1 568 005,51)	(4 621 675,38)
Achats d'immeubles	(17 937 960,00)	(7 000 000,00)	(24 937 960,00)
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>1 736 370,13</b>	<b>8 681 794,49</b>	<b>10 418 164,62</b>

\* Depuis l'origine de la société

## DÉCLARATION FISCALE

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

Les revenus de la SCPI LFP Opportunité Immo sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles.
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2014 :

### Personnes physiques

	(euros)
<b>Revenu Foncier</b>	
Revenu brut	2 141 228
Autres charges déductibles	699 044
Revenu net	1 442 184
Soit par part pleine jouissance	11,15

### Revenu Financier

	(euros)
Revenu	9 950
Soit par part pleine jouissance	0,09
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,06

### Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	1 535 994
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	1 535 994

\* Plus ou moins values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	1 535 994
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	1 535 994

\* Plus ou moins values comptables comprises

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

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2014, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
<b>Échéances au 31/12/2014</b>								
Fournisseurs		366 227,86						366 227,86 *
Fournisseurs d'immobilisations								
<b>TOTAL A PAYER</b>		<b>366 227,86</b>						<b>366 227,86</b>
<b>Échéances au 31/12/2013</b>								
Fournisseurs		81 983,42						81 983,42
Fournisseurs d'immobilisations								
<b>TOTAL A PAYER</b>		<b>81 983,42</b>						<b>81 983,42</b>

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



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, second exercice social de la SCPI.

Réuni le 2 mars 2015, votre conseil a pu examiner l'évolution du capital, les projets d'investissement et les comptes de la société. Les représentants de la société de gestion, présents lors de cette réunion, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

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

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute pour l'année 2014 de la SCPI LFP Opportunité Immo s'est élevée à 17,5 millions d'euros représentant les souscriptions de 87 304 parts, dont 1 055 parts ayant permis de compenser les demandes de retrait. En fin d'exercice, aucune part n'était en attente de retrait.

Au 31 décembre 2014, le capital social s'élève à 29 983 350,00 euros divisé en 199 889 parts réparties entre 967 associés. La capitalisation s'établit à 39 977 800,00 euros.

## SITUATION DU PATRIMOINE

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

Ainsi donc la SCPI a acquis le 5 septembre 2014, le *Parc Actilo* situé à Goussainville (95), pour un montant de 3 609 500,00 euros HT acte en mains. Cet ensemble immobilier développe au total 3 780 m<sup>2</sup> et comprend 8 lots de 501 à 508 m<sup>2</sup>. Le ratio est de 75 % pour les locaux d'activités et 25 % pour les locaux de bureaux. Cette acquisition devrait permettre de produire un taux de rendement net de 7,80 %.

Le second investissement réalisé au cours de l'exercice 2014 se situe à Avelin (59). Acquis le 6 novembre 2014 pour un montant de 3 400 000,00 euros HT acte en main, le *Parc des Bosquets*, entièrement loué à la société Kitchen Academy suivant un bail de 9 ans ferme, est constitué d'un bâtiment d'activités et de bureaux d'une surface de 4 164 m<sup>2</sup>, sur une parcelle de terrain de 11 750 m<sup>2</sup> ainsi que de 40 places de parking. Le rendement net devrait s'établir à 7,06 %.

Au niveau locatif et malgré un contexte économique toujours plus difficile, 4 dossiers portant sur environ 2 375 m<sup>2</sup> ont été signés et ont pris effet au cours de l'exercice 2014 pour trois d'entre eux et en 2015 pour le dernier.

A l'inverse, votre SCPI qui avait clôturé l'exercice précédent avec un total de 2 258 m<sup>2</sup> de locaux vacants a terminé l'exercice 2014 avec un stock de vacants ramené à 1 938 m<sup>2</sup>.

Enfin, nous vous précisons que les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent tous deux pour l'année 2014 à 91,40 %.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

En ce qui concerne la valeur vénale du patrimoine et compte tenu des deux investissements effectués en 2014, l'évaluation des expertises ressort au 31 décembre 2014 à 25 160 000,00 euros hors droits.

À périmètre constant, la valeur vénale est en hausse de 2,09 %.

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

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

## COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT COMPTABLE

Le second exercice social de la SCPI se solde par un bénéfice de 1 535 993,92 euros, soit 11,87 euros par part en jouissance, composé essentiellement des recettes locatives. La distribution de l'exercice 2014 s'est élevée à 12,00 euros par part générant ainsi un taux de distribution de 6,00 %.

Le conseil a apprécié les efforts déployés par la société de gestion pour pérenniser les revenus de la SCPI grâce aux investissements réalisés et veillera à la bonne poursuite de son action.

## CONVENTIONS

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

## INDEMMISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres de votre conseil proposent la mise en place à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, d'une indemnité fixée à 12 500,00 euros au titre de leur mission.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

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

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

**Le conseil de surveillance.**



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2014 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 29 983 350,00 euros et un bénéfice net de 1 535 993,92 euros.

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

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 535 993,92 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 24 332,40 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 560 326,32 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 1 552 210,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau, une somme de 8 116,32 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2014, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :  
35 364 240,94 euros, soit 176,92 euros par part ;
- valeur de réalisation :  
35 595 378,50 euros, soit 178,08 euros par part ;
- valeur de reconstitution :  
40 858 808,00 euros, soit 204,41 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin au « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale fixe à 12 500,00 euros le montant de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

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



# COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 25/07/2012 - 31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>24 937 960,00</b>	<b>25 160 000,00</b>	<b>17 937 960,00</b>	<b>17 985 000,00</b>
Terrains et constructions	24 937 960,00	25 160 000,00	17 937 960,00	17 985 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(9 097,56)</b>			
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(9 097,56)			
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>24 928 862,44</b>	<b>25 160 000,00</b>	<b>17 937 960,00</b>	<b>17 985 000,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Créances</b>	<b>1 899 022,68</b>	<b>1 899 022,68</b>	<b>244 697,00</b>	<b>244 697,00</b>
Locataires et comptes rattachés	150 876,45	150 876,45	101 733,30	101 733,30
Provisions pour dépréciation des créances	(32 850,52)	(32 850,52)	(27 231,06)	(27 231,06)
Créances fiscales et sociales	1 550 813,60	1 550 813,60	161 916,23	161 916,23
Fournisseurs et comptes rattachés	141 305,62	141 305,62		
Autres créances	88 877,53	88 877,53	8 278,53	8 278,53
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>10 339 082,21</b>	<b>10 339 082,21</b>	<b>2 469 300,32</b>	<b>2 469 300,32</b>
Valeurs mobilières de placement	9 889 438,90	9 889 438,90		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	449 643,31	449 643,31	2 469 300,32	2 469 300,32
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(1 802 726,39)</b>	<b>(1 802 726,39)</b>	<b>(964 680,67)</b>	<b>(964 680,67)</b>
Dettes financières	(500 879,59)	(500 879,59)	(434 670,95)	(434 670,95)
Dettes d'exploitation	(594 792,88)	(594 792,88)	(152 373,82)	(152 373,82)
Dettes diverses	(707 053,92)	(707 053,92)	(377 635,90)	(377 635,90)
<b>TOTAL III</b>	<b>10 435 378,50</b>	<b>10 435 378,50</b>	<b>1 749 316,65</b>	<b>1 749 316,65</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance			6 744,50	6 744,50
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance			(5 708,50)	(5 708,50)
<b>TOTAL IV</b>			<b>1 036,00</b>	<b>1 036,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>35 364 240,94</b>		<b>19 688 312,65</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>35 595 378,50</b>		<b>19 735 352,65</b>

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

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
<b>Capital</b>	<b>17 046 000,00</b>		<b>12 937 350,00</b>	<b>29 983 350,00</b>
Capital souscrit	17 046 000,00		12 937 350,00	29 983 350,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>2 628 330,13</b>		<b>2 744 444,49</b>	<b>5 372 774,62</b>
Prime d'émission	5 682 000,00		4 312 450,00	9 994 450,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(3 053 669,87)		(1 568 005,51)	(4 621 675,38)
Écarts sur remboursements de parts				
<b>Prime de fusion</b>				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>		<b>13 982,52</b>	<b>10 349,88</b>	<b>24 332,40</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>13 982,52</b>	<b>(13 982,52)</b>	<b>(16 216,08)</b>	<b>(16 216,08)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement prélevement fiscal obligatoire	702 076,52	(702 076,52)	1 535 993,92	1 535 993,92
Acomptes sur distribution	(681 236,02)	681 236,02	(1 550 389,62)	(1 550 389,62)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(6 857,98)	6 857,98	(1 820,38)	(1 820,38)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>19 688 312,65</b>		<b>15 675 928,29</b>	<b>35 364 240,94</b>

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

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

CHARGES	31/12/2014	Exercice 25/07/202 - 31/12/2013
CHARGES IMMOBILIÈRES	820 571,87	527 370,72
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>697 014,93</b>	<b>305 578,24</b>
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>15 028,25</b>	<b>589,88</b>
<b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>		
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>108 528,69</b>	<b>221 202,60</b>
Charges locatives non récupérables	11 015,67	7 255,14
Charges locatives sur locaux vacants	52 785,84	29 553,91
Autres charges immobilières non récupérables	44 727,18	184 393,55
CHARGES D'EXPLOITATION	1 726 291,73	3 214 340,96
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>1 713 550,77</b>	<b>2 178 960,03</b>
Rémunération de la société de gestion	104 578,01	111 319,17
Honoraires	8 557,60	12 000,00
Autres services extérieurs	16 086,56	7 966,69
Impôts, taxes et versements assimilés	284,88	354,17
Autres charges	1 584 043,72	2 047 320,00
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>(7 398,09)</b>	<b>1 008 149,87</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>20 139,05</b>	<b>27 231,06</b>
Provisions pour créances douteuses	11 041,49	27 231,06
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	9 097,56	
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1,80	4,24
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 546 865,40</b>	<b>3 741 715,92</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>1 535 993,92</b>	<b>702 076,52</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 082 859,32</b>	<b>4 443 792,44</b>
PRODUITS	31/12/2014	Exercice 25/07/202 - 31/12/2013
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	2 463 520,92	1 179 086,66
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>2 462 094,50</b>	<b>1 177 286,92</b>
Loyers	1 765 079,57	871 708,68
Charges facturées	697 014,93	305 578,24
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>1 426,42</b>	<b>1 799,74</b>
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 591 567,66	3 210 553,48
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	<b>(7 398,09)</b>	<b>1 008 149,87</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	<b>5 422,03</b>	
Provisions pour créances douteuses	5 422,03	
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état		
Provisions pour risques et charges		
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>1 593 543,72</b>	<b>2 202 403,61</b>
PRODUITS FINANCIERS	27 584,96	54 151,24
<b>Produits financiers</b>	<b>27 584,96</b>	<b>54 151,24</b>
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	185,78	1,06
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>185,78</b>	<b>1,06</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 082 859,32</b>	<b>4 443 792,44</b>



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

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) par le Code monétaire et financier, 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

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

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

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

### Imposition des plus-values immobilières

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2014, 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 2014, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 25 160 000,00 euros.

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

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2014, la provision pour grosses réparations s'établit à 9 097,56 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.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 104 578,01 euros.

Un abandon de gérance a été accordé en 2014 par la société de gestion à hauteur de 110 712,91 euros.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Locaux d'activité	24 937 960,00	25 160 000,00	17 937 960,00	17 985 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>24 937 960,00</b>	<b>25 160 000,00</b>	<b>17 937 960,00</b>	<b>17 985 000,00</b>

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions	
<b>Solde des terrains et constructions au 31/12/2013</b>	<b>17 937 960,00</b>
<b>Acquisitions</b>	<b>7 000 000,00</b>
GOUSSAINVILLE - 10 avenue Gustave Eiffel	3 600 000,00
AVELIN - 100 rue d'Ennevelin	3 400 000,00
<b>Solde des terrains et constructions au 31/12/2014</b>	<b>24 937 960,00</b>

### ● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Néant

### ● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2013	Augmentation 2014	Compte à compte 2014	Dotation 2014	Montant net au 31/12/2014
Frais d'acquisition des immobilisations		(7 398,09)		7 398,09	
<b>TOTAL</b>		<b>(7 398,09)</b>		<b>7 398,09</b>	

### ● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2013	Dotation 2014	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2014
Pour grosses réparations		9 097,56		9 097,56
<b>Pour risques et charges</b>				
Pour créances douteuses	27 231,06	11 041,49	5 422,03	32 850,52
<b>TOTAL</b>	<b>27 231,06</b>	<b>20 139,05</b>	<b>5 422,03</b>	<b>41 948,08</b>

### ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2013	702 076,52
Report à nouveau 2013	
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>702 076,52</b>
Distribution 2013	688 094,00
Reconstitution du report à nouveau*	10 349,88
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>24 332,40</b>

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

## ● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	12 703,33
Autres dettes d'exploitation	231 449,67
<b>TOTAL</b>	<b>244 153,00</b>

### Produits à recevoir

Locataires factures à établir	15 559,11
Autres créances d'exploitation	8 278,63
Intérêts courus à recevoir	
<b>TOTAL</b>	<b>23 837,74</b>

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	55 592,81
Locataires : factures à établir	15 559,11
Locataires : créances douteuses	79 724,53
<b>TOTAL</b>	<b>150 876,45</b>

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	1,80
<b>TOTAL</b>	<b>1,80</b>

## ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursement Septime frais bancaires de l'année antérieure	182,08
Rompus	3,70
<b>TOTAL</b>	<b>185,78</b>

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	79 772,74
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	

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

### Promesses d'acquisitions

Mode de détention	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
Direct 100 %	Zone du Buchay Sud - HEYRIEUX	Locaux activités	27/11/14	3 405 000,00
Direct 100 %	ZAC de Lamirault - COLLEGIEN	Locaux activités	13/12/14	6 337 700,00



# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
<b>Activités</b>							
Parc des Bosquets 100 rue d'Ennevelin 59710 AVELIN	06/11/14	100,00	4 163,93	3 400 000,00		3 400 000,00	
Parc de l'Espace 47 bis rue du C <sup>dt</sup> Rolland 93350 LE BOURGET	11/01/13	100,00	9 031,00	8 622 960,00		8 622 960,00	8 622 960,00
10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	05/09/14	100,00	3 780,05	3 600 000,00		3 600 000,00	
Parc des Scientifiques Rue du Noyer / D902A 95700 ROISSY-EN-FRANCE	25/10/13	100,00	10 186,00	9 315 000,00		9 315 000,00	9 315 000,00
<b>TOTAL ACTIVITÉS</b>			<b>27 160,98</b>	<b>24 937 960,00</b>		<b>24 937 960,00</b>	<b>17 937 960,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>27 160,98</b>	<b>24 937 960,00</b>		<b>24 937 960,00</b>	<b>17 937 960,00</b>

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



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

**Exercice clos le 31 décembre 2014**

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 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier LFP Opportunité, 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 des appréciations**

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

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

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

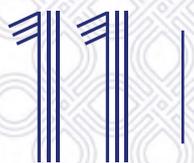
## ● **Vérifications et informations spécifiques**

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015.

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



# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Exercice clos le 31 décembre 2014

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

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice :

#### ● 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.

Cette convention remplace la convention de prestations de services du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, à compter de la date de l'assemblée générale extraordinaire ayant modifié les statuts en 2014.

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 200,00 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500,00 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000,00 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 500,00 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 1 500,00 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 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 800,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 1 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros.

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

### ● 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

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

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

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

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m<sup>2</sup> pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200,00 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.  
Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762,00 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
  - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
  - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
  - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est

inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;

- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
  - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
  - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre ;
  - la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
  - la garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
  - la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble,
  - le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2014 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges	Prix maximum fixé à 1,00 euro HT/m <sup>2</sup> pour les redevances 2009 et 0,88 euro HT/m <sup>2</sup> pour les redevances antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		836,95
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage ouvrage	Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.		
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.		
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.		
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.		
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200,00 euros HT par immeuble.		
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.	500,00	
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnostic avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.		
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.	6 707,50	
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT par dégrèvement obtenu.		

#### ● Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2002, du GIE Roquepine Placements. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est La Française Real Estate Managers qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Cette convention a pris fin le 5 mai 2014.

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

##### 1) Commission de gestion

Elle correspond à un montant de 12 % HT 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 2014 s'élève à 104 578,01 euros HT.

##### 2) Commission de souscription

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

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2014 s'élève à 1 571 472,00 euros HT.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

Aucun montant relatif à la commission de cession et d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2014.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2014.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015.

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



## LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS  
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03  
Une société du Groupe La Française - [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com)