

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

LF OPPORTUNITE IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable
Siège Social : 128, boulevard Raspail – 75006 PARIS
752 974 089 R.C.S PARIS

AVIS DE CONVOCATION

Mesdames, Messieurs les Associés

de la Société Civile de Placement Immobilier LF OPPORTUNITE IMMO, sont convoqués en Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire le seize juin deux mille dix-sept à quatorze heures trente dans les locaux sis à Paris (75006) – 128, boulevard Raspail, afin de délibérer sur les ordres du jour suivant :

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

- 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 ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016 ;
- Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions ;
- Renouvellement du mandat de l'expert immobilier ;
- Nomination de sept associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

- 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 ;
- 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 des statuts - Modification corrélative du paragraphe « Politique d'investissement de la SCPI » de la note d'information sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers ;
- 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 ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

PROJETS DE RESOLUTIONS

De la compétence de 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.

Cinquième 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.

De la compétence de 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 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. »

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.

Si, faute du quorum requis, ces assemblées ne peuvent valablement délibérer le 16 juin 2017, les associés seront réunis sur seconde convocation le 6 juillet 2017 à 10 heures 30 à la même adresse et sur les mêmes ordres du jour.

Conformément aux dispositions réglementaires, vous trouverez ci-après les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature à l'élection du Conseil de Surveillance :

Personnes physiques :**Gérard BAUDIFFIER – 59 ans**

Détenant : 100 parts.

Demeurant : 46, rue des Naurais – 86100 Châtelleraut.

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 PUIPIER - 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 R.C.S. : 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 Wannechain.

Numéro d'immatriculation au R.C.S. : 753 808 823 RCS Lille Métropole.

Activité : société de gestion de patrimoine.

*La société de gestion,
La Française Real Estate Mangers*