

Avis de convocation / avis de réunion

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 A HUIS CLOS, SANS LA PRESENCE PHYSIQUE DES ASSOCIES

Mesdames, Messieurs les associés,

de la société civile de placement immobilier LF OPPORTUNITE IMMO, sont convoqués en Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire le vingt-deux juin deux mille vingt à quinze heures,

Avertissement

Dans le contexte d'épidémie du Covid-19 et conformément aux dispositions adoptées par le Gouvernement pour freiner la propagation du Covid-19, en particulier l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020, la société de gestion a décidé de tenir les Assemblées générales **à huis clos, hors la présence physique des associés.**

Dans ces conditions les associés sont invités à donner pouvoir au Président de l'Assemblée générale ou à voter par correspondance à l'aide du formulaire de vote joint à la convocation qui leur a été adressée selon les modalités précisées au paragraphe « Comment participer à l'Assemblée ? » de la convocation.

Afin de délibérer sur les ordres du jour suivants :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1. Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2019 – Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion ;
2. Affectation du résultat de l'exercice ;
3. Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019 ;
4. Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier ;
5. Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte ;
6. Nomination de sept associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance ;
7. Pouvoirs en vue des formalités.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

1. Modification de la politique de recours au financement bancaire et de l'alinéa 4 de l'article XVI des statuts - Modification corrélative du paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la note d'information ;
2. Précision de la période de traitement des demandes de souscriptions et retraits et modification corrélative de l'alinéa 2 « Valeur de retrait » de l'article VIII des statuts ;
3. Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du premier paragraphe de l'article XVIII-6 des statuts ;
4. Pouvoirs en vue des formalités.

PROJETS DE RESOLUTIONS**Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire :**

PREMIÈRE RÉSOLUTION (*Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2019 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion*). — 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 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 148 870 050,00 euros et un bénéfice net de 9 063 147,17 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 9 063 147,17 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 179 662,55 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 9 242 809,72 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 9 164 889,72 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 77 920,00 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION (Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019). — 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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 175 248 421,96 euros, soit 176,58 euros par part,
- valeur de réalisation : 181 369 682,00 euros, soit 182,75 euros par part,
- valeur de reconstitution : 214 257 412,31 euros, soit 215,88 euros par part.

QUATRIÈME RÉOLUTION (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 RÉOLUTION (Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte). — L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

L'assemblée générale prend acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2019.

SIXIÈME RÉOLUTION (Nomination de sept associés candidats au moins et de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance). — L'assemblée générale, prenant acte que le mandat des douze membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- Monsieur Gérard BAUDIFFIER
- Monsieur Olivier BLICQ
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Daniel DAUDE
- Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS
- Monsieur François GOUBARD
- Monsieur Guy LACAZE
- Monsieur Gabriel ROSNOBLET
- Monsieur Damien VANHOUTTE
- BTP PRÉVOYANCE
- PG INDUSTRIE

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 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022 : (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze 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		
Daniel DAUDE		
Philippe Georges DESCHAMPS		
François GOUBARD		
Guy LACAZE		
Gabriel ROSNOBLET		
Damien VANHOUTTE		
Personnes morales		
BTP PRÉVOYANCE		

SEPTIÈME RÉOLUTION (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.

Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire :

PREMIÈRE RÉSOLUTION (*Modification de la politique de recours au financement bancaire et de l'alinéa 4 de l'article XVI des statuts - Modification corrélative du paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la note d'information*). — L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, 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 4e alinéa de l' « article XVI : Attributions et pouvoirs de la société de gestion » comme suit :

ARTICLE XVI - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**ANCIENNE RÉDACTION**

« [...] »

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 à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.

[...] »

NOUVELLE RÉDACTION

« [...] »

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 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, 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, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la Politique d'investissement de la note d'information, sera rédigé comme suit :

ANCIENNE 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 25 % 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 422-225 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.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la société de gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI. »

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 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire.

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 422-225 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.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la société de gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI. »

DEUXIÈME RÉOLUTION (Précision de la période de traitement des demandes de souscriptions et retraits et modification corrélative de l'alinéa 2 « Valeur de retrait » de l'article VIII des statuts). — L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de souscriptions et de retraits seront traitées sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant et de modifier par conséquent l'alinéa 2 « Valeur de retrait » de l'article VIII des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE REDACTION

« [...] »

2. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes. Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

[...] ».

NOUVELLE RÉDACTION

« [...] »

2. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

[...] ».

TROISIÈME RÉOLUTION Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du premier paragraphe de l'article XVIII-6 des statuts). — L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier le montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent le premier paragraphe de l'article XVIII-6 des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION**« ARTICLE XVIII : RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

[...]

6. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la société de gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 62,85 € HT, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2012. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

[...]

NOUVELLE RÉDACTION**« ARTICLE XVIII : RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

[...]

6. Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/ héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉOLUTION (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.

Si, faute du quorum requis, ces assemblées ne peuvent valablement délibérer le 22 juin 2020, les associés sont informés que de nouvelles assemblées se tiendront sur seconde convocation le 24 juillet 2020 à 11 heures **à huis clos, hors la présence physique des associés** afin de délibérer 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** – 63 ans

Détenant : 200 parts

Demeurant à : Châtellerault (86)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien ingénieur dans l'industrie aéronautique

Membre sortant

Olivier BLICQ – 62 ans

Détenant : 10 parts

Demeurant à : Lille (59)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur privé

Membre sortant

Jean-Luc BRONSART – 65 ans

Détenant : 191 parts

Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : bailleur et investisseur privé

Membre sortant

Michel CATTIN – 71 ans

Détenant : 182 parts

Demeurant à : Levier (25)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en stratégie entreprises agricoles

Secrétaire du conseil de surveillance sortant

Daniel DAUDE – 66 ans

Détenant : 445 parts

Demeurant à : Aurillac (15)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : notaire à la retraite

Membre sortant

Philippe Georges DESCHAMPS – 60 ans

Détenant : 225 parts

Demeurant à : Puy Sanières (05)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine

Membre sortant

François GOUBARD – 69 ans

Détenant : 15 parts

Demeurant à : Paris (75)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil aux entreprises et administrateur de société

Membre sortant

Guy LACAZE – 69 ans

Détenant : 55 parts

Demeurant à : Paris (75)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur grands comptes au sein d'un groupe immobilier

Membre sortant

Gabriel ROSNOBLET – 64 ans

Détenant : 375 parts

Demeurant à : Limonest (69)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable, investisseur privé

Membre sortant

Damien VANHOUTTE – 69 ans

Détenant : 5 parts

Demeurant à : Le Cateau (59)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseil en gestion de patrimoine

Président du conseil de surveillance sortant

PERSONNE MORALE :**BTP PRÉVOYANCE**

Détenant : 27 000 parts

Siège social : 7, rue du Regard - 75006 Paris

Numéro d'immatriculation au RCS : 394 164 966

RCS PARIS

Activité : caisse de prévoyance du Bâtiment et des Travaux publics

Membre sortant

La société de gestion,
La Française Real Estate Managers