

# LFP Opportunité Immo

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2014

## SCPI d'entreprise à capital variable

La SCPI LFP Opportunité Immo, SCPI de type "classique", vise à se constituer un patrimoine de biens immobiliers reposant principalement sur les besoins immobiliers des PME et PMI, ou d'entités locales d'entreprises de taille plus importante. Dans un souci de mutualisation des risques locatifs, LFP Opportunité Immo peut diversifier son patrimoine en investissant dans des locaux de toutes catégories (bureaux, commerces, entrepôts, locaux industriels ou techniques).

## Commentaire de gestion

LFP Opportunité Immo a poursuivi son augmentation de capital au cours du deuxième trimestre 2014 et enregistré 3,9 millions d'euros de collecte nette, lui permettant l'étude de nouvelles opportunités d'investissement conformes à sa stratégie.

Globalement, le bilan locatif est positif : les taux d'occupation physique et financier de la SCPI atteignent leur meilleur niveau à respectivement 92,4 % et 91,5 %.

Plus précisément, sur le Parc de l'Espace au Bourget (93), un bail 2/3/6/9 ans a été signé sur la cellule 13 de 656 m<sup>2</sup> avec une prise d'effet au 15 mai 2014 sur la base d'un loyer annuel facial de 57 000 € HT HC.

Concernant la cellule de 449 m<sup>2</sup> qui se libère au 30 juin 2014, une candidature pour une prise d'effet courant juillet 2014 est en cours de négociation.

A Roissy-en-France (95), sur le Parc des Scientifiques, 5 visites ont été réalisées sur les 2 lots vacants de 817 m<sup>2</sup> et 648 m<sup>2</sup> respectivement, même si aucune marque d'intérêt n'a encore été enregistrée à ce jour.

## Chiffres clés

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Capital social (€)	17 046 000	19 651 200	22 566 300
Capitalisation (€)	22 728 000	26 201 600	30 088 400
Nombre de parts	113 640	131 008	150 442
Nombre d'associés	417	513	627
<b>Données financières</b>	4T 2013	1T 2014	2T 2014
Taux d'occupation financier	84,7%	84,7%	91,5%
Loyers encaissés (€)	341 593	513 038	382 289
Revenu distribué / part (€)	3,00	3,00	3,00
<b>Principales valeurs</b>	exercice 2013	01/01/2014	
Nominal (€)	150,00	150,00	
Prime d'émission (€)	50,00	50,00	
Prix de souscription (€)	200,00	200,00	
Valeur de retrait (€)	182,00	182,00	
Valeur de réalisation (€)	-	173,67	
Valeur ISF	182,00	182,00	
Minimum de 1 <sup>ère</sup> souscription	5 parts	5 parts	

## Information Assemblée générale

Avec un quorum d'environ 51 %, l'ensemble des résolutions présentées à l'AGO et l'AGE du 12 juin dernier a été approuvé avec plus de 96 % des voix présentes et représentées.

Les membres de votre Conseil de surveillance désignés pour un mandat de 3 ans sont : G. Baudiffier, O. Blicq, J.L. Bronsart, M. Cattin, JY. David, H. Karsenty, G. Lacaze, F. Netter, G. Pupier, D. Vanhoutte.



## Au 30/06/2014

Capitalisation : ..... 30 088 400 €  
Prix de souscription : ..... 200 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : ... 6,00 %

## Caractéristiques

### LFP OPPORTUNITÉ IMMO

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	25/07/2012
Durée	50 ans
Capital maximum statutaire	100 000 050 €
N° Siren	752 974 089
Visa AMF	SCPI n° 12-21 du 24/08/2012
Société de Gestion	<b>La Française REM</b>
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

#### Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance, après un délai de trois mois, le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant.
- **Retrait** : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

## Revenus distribués

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Exercice 2013	12,00 €
dont distribution de réserves	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	6%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2014)	3,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/07/2014)	3,00 €
- dont produits financiers	0,03 €
- après prélèvements sociaux	3,00 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,99 €

## Marché des parts

La poursuite de l'augmentation de capital a permis l'émission de 19 434 parts correspondant à une **collecte de 3,9 millions d'euros**, en progression de près de 30 % par rapport au premier trimestre.

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	19 434
Parts en attentes de retrait au 30/06/2013	0

**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# LFP Opportunité Immo

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2014

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel
				vacante	relouée		HT HC
93	Parc de l'Espace 47 bis rue du Cdt Rolland Le Bourget	ACT	100%	656	656	05/2014	57 000 €

### Données principales

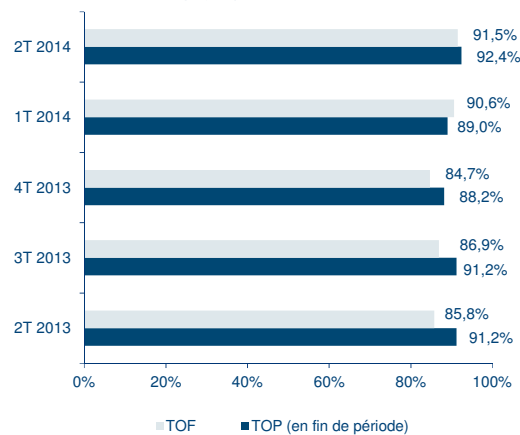
	1T 2014	2T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	19 217	19 217
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	2 121	1 465
Nb d'immeubles	2	2

### Libérations significatives

Aucune libération n'est intervenue ce trimestre.

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	vacante	
95	Parc des Scientifiques Rue du Noyer Roissy en France	ACT	100%	10 186	1 465	Plusieurs visites mais pas de marque d'intérêt confirmée.

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé.

### Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé.



**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI ; ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus "à la source".

Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), **une retenue de 24 %** est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante; toutefois les contribuables dont le **revenu imposable est inférieur à 25 000 euros** pour un célibataire et **50 000 euros** pour un couple peut être exonéré de ce paiement anticipé an avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2014** pour l'exercice 2015).

## Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI et leurs modes d'acquisition entre 1 et 3 mois.

## Fiscalité des plus-values immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts.

Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Le nouveau régime fiscale applicable a/c du 1<sup>er</sup> septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

### Taux

34,5 % (19 % + 15,5 % prélèvements sociaux)

Taux d'abattement par année de détention		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
de la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>e</sup> année	4 %	1,60 %
de la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9 %

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## Taux de distribution sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

## Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

## Marché des parts

Il est rappelé que la réglementation relative au fonctionnement du marché des parts de SCPI distingue deux catégories de sociétés :

### SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe La Française), les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI.

La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "marché des parts" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des cotitulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement **dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.**

### SCPI à capital fixe

Pour les SCPI à capital fixe, le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion.

Toutes ces informations figurent sur le site [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com).

## Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

Conditions d'agrément :

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

## Nantissement des parts de SCPI

Les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur.

Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

## Communication Associés

### Rappel

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires

## Risques SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI comporte un risque de perte en capital.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

## Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.