

LFP Opportunité Immo

Situation au 4^e trimestre 2012 - Validité 1^{er} trimestre 2013

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

Ouverte depuis le 10 septembre 2012, cette première période de collecte de capitaux est conforme à nos prévisions.

L'attrait de cette nouvelle SCPI est illustré par la croissance mensuelle des volumes recueillis.

Au 31 décembre 2012, la capitalisation atteint 10.4 M€ détenus par 108 associés, soit 52 118 parts souscrites.

La SCPI LFP Opportunité Immo a signé sa première promesse pour l'acquisition d'un ensemble immobilier d'un montant de 8.77 M€ actes en mains. Le Parc de l'Espace, situé au Bourget (93) a été livré en 2008. Il se compose de trois bâtiments développant une surface locative d'environ 9 700 m² au total (2 000 m² de bureaux et surfaces annexes et 7 700 m² de locaux d'activité). Les bâtiments sont loués à une dizaine d'entreprises exerçant dans des secteurs d'activités variés.

Rappel des conditions de souscription

Principales valeurs	31/12/2012
Nominal (€)	150.00
Prime d'émission (€)	50.00 *
Prix de souscription (€)	200.00
Valeur de retrait (€)	182.00
Minimum de 1 ^{er} e souscrip	5 parts

* dont commission de souscription égale à 10.753 % TTC, soit 21.53 € TTC.

La notice prévue à l'article 422-8 du règlement général de l'AMF a été publiée au BALO, du 31/08/2012.

Chiffres clés

	30/09/2012	31/12/2012
Capital social (€)	935 550	7 817 700
Capitalisation (€)	1 247 400	10 423 600
Nombre de parts	6 237	52 118
Nombre d'associés	17	108

Marché des parts

Au cours de cette première période de collecte de capitaux, les souscriptions ont atteint **10.4 millions d'euros**.

L'attrait de cette nouvelle SCPI est illustré par la croissance mensuelle des volumes recueillis (en milliers d'euros) : 234, 527, 1 567, 7 082 K€ ont été successivement collectés ces mois derniers.

Au 31 décembre 2012 la capitalisation est de **10.4 millions d'euros** détenus par 108 associés.

	parts souscrites *	parts échangées *	collecte (€)
3T 2012	6 237	0	1 247 400
4T 2012	45 881	0	9 176 200
Cumul	52 118	-	10 423 600

* prix de souscription 200.00 €
valeur de retrait 182.00 €

Au 31/12/2012

Capitalisation : 10 423 600 €
Prix de souscription : 200 €

Caractéristiques

LFP OPPORTUNITÉ IMMO

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	01/08/2012
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	La Française REM
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^{er} 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

Le versement du premier acompte sur distribution devrait intervenir en avril 2013 au titre du premier trimestre 2013.

Marché des parts

Pour les SCPI à capital variable, 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".

Les souscriptions et les retraits sont conditionnés à la réception des formulaires correspondants dûment complétés et signés et des pièces et informations rappelées sur lesdits formulaires. Les demandes sont enregistrées à la date de réception, chronologiquement, dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.

La société de gestion peut, dans l'intérêt des associés suspendre provisoirement la variabilité du capital et mettre en place, par substitution, un système d'échange par confrontation des ordres d'achat et de vente (marché par confrontation). La variabilité du capital étant rétablie sous conditions.*

* Pour plus de détails sur les conditions d'application de la suspension de variabilité du capital, prenez connaissance de la note d'information disponible sur internet www.lafrancaise-am.com.

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-am.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



Le parc de l'Espace, situé au Bourget (93)

Crédit Photo : © Tristan DESCHAMPS



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales a/c du 1^{er} trimestre distribué le 30 avril 2013

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 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 en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure ; (à titre dérogatoire pour 2013 avant le 31 mars prochain).

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-value 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^{er} février 2012 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)

Abattements : 2 % de la 6^e à la 17^e année
4 % de la 18^e à la 24^e année
8 % de la 25^e à la 30^e année

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

Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est brut et le prix de souscription d'une part au 1^{er} janvier (frais compris).

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 AM), 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 (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), 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-am.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. La SCPI supporte 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 AM 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 AM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.