

LFP Opportunité Immo

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

Comme annoncé dans le précédent bulletin trimestriel, un second investissement est intervenue fin octobre avec l'acquisition du Parc des Scientifiques situé à Roissy en France (95) pour un montant de 10 023 400 € AEM. Il s'agit d'un Parc à usage principal d'activité avec bureaux d'accompagnement, développant une surface globale de 10 186 m² et composé de 14 cellules dont 2 vacantes. De construction récente, cet actif répond parfaitement à la stratégie d'acquisition du fonds.

Le Parc compte 9 locataires et il a été mis en place un mandat tri-exclusif de location depuis le 1^{er} décembre 2013 afin que les 2 cellules vacantes représentant 1 465 m² trouvent preneur dans les meilleurs délais. A ce jour, deux prospects ont d'ores et déjà manifesté leur intérêt.

Concernant le Parc de l'Espace au Bourget, un locataire a délivré congé au 30 juin 2014 pour une surface de 449 m². Cette surface a été intégrée dans le mandat de commercialisation en cours.

La SCPI LFP Opportunité Immo débute l'année 2014 avec un solde à investir correspondant globalement à la collecte réalisée lors du 4^e trimestre 2013. Des actifs d'ores et déjà identifiés qui permettront de poursuivre la constitution du patrimoine. Depuis sa création, votre SCPI propose chaque trimestre un niveau de distribution en conformité avec ses objectifs. Elle clôturera son premier exercice comptable au 31 décembre 2013.

Chiffres clés

	01/01/2013	30/09/2013	31/12/2013
Capital social (€)	7 817 700	15 568 800	17 046 000
Capitalisation (€)	10 423 600	20 758 400	22 728 000
Nombre de parts	52 118	103 792	113 640
Nombre d'associés	108	323	417
Données financières	2T 2013	3T 2013	4T 2013
Taux d'occupation financier	85.8%	86.9%	84.7%
Loyers encaissés (€)	123 985	181 753	341 593
Revenu distribué / part (€)	3.00	3.00	3.00
Principales valeurs	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 (€)	-	nd	
Valeur ISF	182.00	182.00	
Minimum de 1 ^{ère} souscription	5 parts	5 parts	

Au 31/12/2013

Capitalisation : 22 728 000 €
Prix de souscription : 200 €
Distribution : 12,00 €
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	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

Exercice 2013	12.00 €
dont distribution de réserves	*
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	6%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	3.00 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2013)	3.00 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2013)	3.00 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2014)	3.00 €
- dont produits financiers	0.06 €
- après retenue à la source	2.99 €
- après prélèvement libératoire	2.98 €

* disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12

Marché des parts

Au terme de son 1^{er} exercice comptable arrêté au 31 décembre 2013, l'augmentation du capital de LFP Opportunité Immo porte sa capitalisation à **22.7 millions d'euros**.

	parts souscrites	collecte (€)
3T 2012	6 237	1 247 400
4T 2012	45 881	9 176 200
1T 2013	15 253	3 050 600
2T 2013	16 131	3 226 200
3T 2013	20 290	4 058 000
4T 2013	9 848	1 969 600
Cumul	113 640	22 728 000

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 4^e trimestre 2013 - Validité 1^{er} trimestre 2014

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Aucune signature au cours du trimestre écoulé

Données principales

	3T 2013	4T 2013
Superficie totale (m ²)	9 031	19 210
Surface vacante (m ²)	793	2 258
Nb d'immeubles	1	2

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²) SCPI libérée	Commentaires	
93	Le Bourget, Parc de l'Espace, rue du Commandant Rolland	ACT	100%	9 031	449	Congé reçu pour le 30/06/2014

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²) vacante	Commentaires	
93	Le Bourget, Parc de l'Espace, rue du Commandant Rolland	ACT	100%	9 031	793	Immeuble acquis en janvier 2013. Commercialisation en cours du dernier lot vacant.
95	Roissy-en-France, Roissy Park	ACT	100%	10 186	1 465	2 lots restant à louer

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
95	Roissy-en-France, Roissy Park	ACT	100%	10 186	10 023 400 €	8.51%

Arbitrages

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

Assemblée générale

La première assemblée générale du mois de juin prochain permettra la désignation de nouveaux membres (6 au moins et 12 au plus) de votre conseil de surveillance et ce, pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagnée de leur curriculum vitae avant la date du **5 mars 2014** à la société de gestion : La Française REM, 173 bd Haussmann 75008 Paris.

Commentaire

Au cours du trimestre, la SCPI a fait l'acquisition du parc international Le Moulin qui se situe à Roissy-en-France à proximité immédiate de l'aéroport ainsi que du Hub Fedex, et bénéficie d'une excellente desserte autoroutière (A1, A3 et A104).

La zone accueille sièges sociaux, entrepôts logistiques et entreprises de toutes tailles mais l'activité tertiaire y est dominante avec la majorité des entreprises dans les secteurs du transport et du commerce.

Il s'agit d'un parc récent, construit entre 2006 et 2008, divisible en 14 lots indépendants pouvant être jumelés. Par ailleurs, il comprend 290 parkings extérieurs et chaque lot bénéficie d'un accès camion de plain pied.

Aujourd'hui, le parc est loué à 9 locataires, dont plusieurs sociétés de renom (Air France, Dachser) qui occupent 12 lots sur les 14 disponibles, soit 86% des surfaces.



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 en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2013** pour l'exercice en cours).

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^{er} 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 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année	4 %	1,60 %
de la 23 ^e à la 30 ^e 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.

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.