

# LFP OPPORTUNITÉ IMMO

SITUATION AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014 – VALIDITÉ 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2015



## 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).

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Information Conseil de surveillance

La réunion de votre Conseil, le 19 décembre dernier, a permis à ses membres de faire un point sur la constitution du patrimoine de votre SCPI et d'apprécier la qualité des opérations d'acquisitions immobilières d'ores et déjà réalisées décrites ci-contre et/ou en cours de finalisation. Le cumul affecté représente 7 millions d'euros au taux moyen de 7 %. A noter que l'opération initialement prévue située à Palaiseau en région parisienne ne sera pas retenue. L'actualisation des expertises montre une progression de 2,1 % des valeurs, sans toutefois imposer une évolution du prix de part. Le taux d'occupation favorable à 91 % et les perspectives de recettes locatives de l'exercice 2015 devraient permettre un maintien du résultat attendu. Le prochain acompte trimestriel devrait donc se maintenir à 3 euros par part.

### Collecte et marché des parts

En hausse sensible ce dernier trimestre, le volume des souscriptions enregistrées atteint **6,4 millions d'euros** (contre 3,7 millions précédemment). Ces nouvelles ressources (diminuées de 165 000 euros ayant assuré la contrepartie au retrait de 825 parts) ont financé l'acquisition immobilière décrite ci-contre et permettent l'étude de nouvelles opportunités d'investissement, conformes à la stratégie de la SCPI.

Nouvelles souscriptions	31 174
Souscriptions compensant des retraits	825
Parts en attente de retrait au 31/12/2014	-

#### Délais de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du troisième mois qui suit le mois de souscription.

**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.

## CHIFFRES CLÉS

(AU 31/12/2014)

Nombre d'associés	967
Nombre de parts	199 889
Capital social	29 983 350 €
Capitalisation	39 977 800 €
Prix de souscription*	200,00 €
Valeur de retrait	182,00 €
Valeur de réalisation	ND
Taux d'occupation financier	92,5 %
Nombre d'immeubles	4
Loyers encaissés	0,5 M€
Surface totale	27 161 m <sup>2</sup>
Surface vacante	1 938 m <sup>2</sup>

\* Minimum de 1<sup>ère</sup> souscription : 5 parts

## L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

### Acquisition à Avelin (59)

L'ensemble immobilier est situé aux portes de la métropole lilloise, dans le Parc des Bosquets à Avelin. Ce bâtiment d'activités et de bureaux, construit sur une parcelle de terrain de 11 750 m<sup>2</sup>, est entièrement loué au groupe Kitchen Academy (bail de 9 ans ferme, prise d'effet Août 2014).



#### Caractéristiques générales :

- 4 164 m<sup>2</sup>
- Prix acquisition AEM \* : 3,4 M€
- Rendement (hors emprunt) : 7,06 %
- Livraison : Août 2014

\* Acte en main

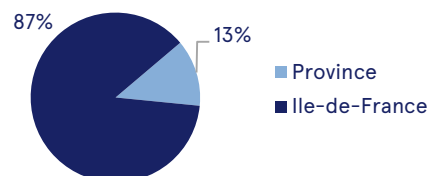
## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2014	12,00 €
- dont distribution des réserves *	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2014	6,00 %
4 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/01/2015)	3,00 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,00 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,00 €

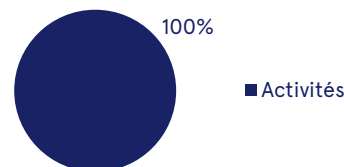
\* disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

### Répartition géographique (en valeur vénale)



### Répartition sectorielle (en valeur vénale)





### ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

#### Exemple de mouvements significatifs sur le trimestre

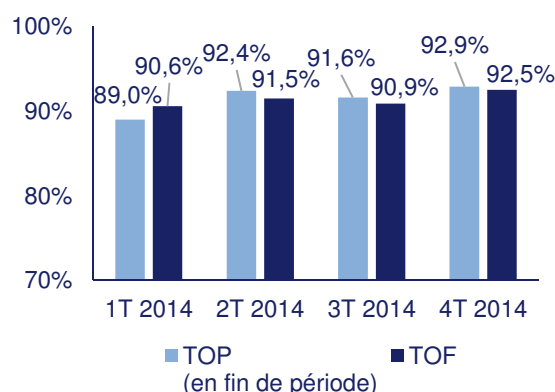
##### Libérations

Dept	Ville	Type	QP SCPI	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	Surface (m <sup>2</sup> ) libérée	Commentaires
93	Parc de l'Espace 47 B rue du Commandant Rolland Le Bourget	ACT	100%	9 031	898	Congé reçu pour le 31/05/2015 par MGF Easy Bike. 1 contact en cours.

#### Exemple de surfaces vacantes sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	Surface (m <sup>2</sup> ) vacante	Commentaires
95	Parc des Scientifiques Rue du Noyer Roissy-en-France	ACT	100%	10 186	1 465	2 contacts en cours pour 817 m <sup>2</sup>
95	10 avenue Gustave Eiffel Goussainville	ACT	100%	3 780	473	Acquisition le 05/09/2014. Commercialisation en cours.

#### Taux d'occupation physique et financier



#### COMMENTAIRE DE GESTION LOCATIVE

Au cours de ce trimestre, la SCPI a fait l'acquisition d'un **bâtiment neuf à usage d'entrepôt** situé à Avelin, en région lilloise. D'ores et déjà loué à un utilisateur unique de qualité avec un bail ferme de 9 ans, l'actif développe une surface utile de 4 164 m<sup>2</sup>. Cet investissement a **impacté favorablement les taux d'occupation**, faisant progresser le taux d'occupation physique de 1,3 point par rapport au trimestre, à 92,9 %. Le taux d'occupation financier est également en hausse de 1,6 point, et s'établit à 92,5 %.

Au Bourget, sur le Parc de l'Espace, un locataire a donné congé pour le 31 mai 2015 prochain, **portant sur 2 cellules mitoyennes pour une surface globale de 898 m<sup>2</sup>**. Une négociation est en cours avec un candidat pour reprendre la totalité des locaux.

A Roissy, sur le Parc des Scientifiques, **2 contacts sont en cours** pour la location d'une cellule de 817 m<sup>2</sup>.

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

#### Investissement

Voir « L' immeuble du trimestre ».

#### Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé ce trimestre.



#### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à capital variable

Date de création : 25/07/2012

Durée : 50 ans

Capital maximum statutaire : 100 000 050 €

N° de siren : 752 974 089

Visa AMF : SCPI n° 14-22 du 08/08/2014

Société de gestion : La Française REM

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007

Dépositaire : CACEIS

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information, et notamment les frais et les risques, disponibles sur le site [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - 01 53 62 40 60.



### LEXIQUE

#### 🕒 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.

#### 🕒 Taux d'occupation

Taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

- **En fonction des loyers : il s'agit du taux d'occupation financier (TOF)**, 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.

- **En fonction des surfaces : il s'agit du taux d'occupation physique (TOP)**. Il 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

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.

#### 🕒 Nantissement des parts

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

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.

## MARCHÉ DES PARTS

Dans le cas d'une 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).

Dans le cas d'une 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 en principe 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 IBAN, 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 co-titulaires de parts. La demande sera enregistrée à la date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

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 cessionnaire). **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.

## FISCALITÉ

### 🕒 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, peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2014 pour l'exercice 2015).

### 🕒 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 régime fiscal applicable a/c du 1er septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

#### Taux d'abattement pour l'année en cours

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

## 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 la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coût de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

## 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.