

# LFP Opportunité Immo

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 4<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

Ce trimestre, votre SCPI a acquis le Parc d'activités "Actilo" à Goussainville (95). Il développe une surface utile de 3 780 m<sup>2</sup> répartis en 8 cellules dont une vacante (473 m<sup>2</sup>). Un mandat de commercialisation tri-exclusif a été mis en place.

Sur le Parc de l'Espace au Bourget, la cellule de 449 m<sup>2</sup> libérée fin juin a été relouée fin juillet. Une autre cellule identique a fait l'objet d'une résiliation anticipée moyennant indemnité et d'une prise à bail immédiate par un nouvel occupant.

A Roissy-en-France, sur le Parc des Scientifiques, le seul événement locatif concerne la renégociation et signature d'un nouveau bail 6/9 ans avec un locataire en place sur 817 m<sup>2</sup>, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Une négociation est en cours pour une cellule vacante de la même surface.

Les taux d'occupation physique et financier de la SCPI s'établissent respectivement à 91,6 % et 90,9 %.

## Chiffres clés

	31/12/2013	30/06/2014	30/09/2014
Capital social (€)	17 046 000	22 566 300	25 307 250
Capitalisation (€)	22 728 000	30 088 400	33 743 000
Nombre de parts	113 640	150 442	168 715
Nombre d'associés	417	627	770
<b>Données financières</b>	1T 2014	2T 2014	3T 2014
Taux d'occupation financier	84,7%	91,5%	90,9%
Loyers encaissés (€)	513 038	382 289	438 360
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 Conseil de surveillance

Au cours de la réunion du 19 septembre dernier, les membres de votre Conseil ont désigné respectivement Président et Secrétaire D. Vanhoutte et O. Blicq. Une présentation du patrimoine en cours de constitution a été détaillée : il s'agit, d'une part, des actifs situés à Roissy-en-France, Le Bourget et Goussainville (cf. rubrique ci-contre), et d'autre part, de nouveaux projets situés à Avelin (au Sud de Lille), Palaiseau et Collégien. Ces derniers ont permis aux membres d'apprécier la typologie retenue, conforme aux caractéristiques définies pour la SCPI. L'actualisation des comptes prévisionnels de l'année 2014 montre que le retard observé dans la réalisation des acquisitions pèsera sur le résultat attendu. Toutefois, celui-ci permet d'assurer **la distribution annuelle de 12 euros**, et de maintenir le niveau actuel des acomptes trimestriels.



## Au 30/09/2014

Capitalisation : ..... 33 743 000 €  
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° 14-22 du 08/08/2014
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 €
3 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/10/2014)	3,00 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,00 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,00 €

## Marché des parts

La poursuite de l'augmentation de capital a permis l'émission de 18 353 parts correspondant à **une collecte de 3,7 millions d'euros comparable à la précédente période**. Ces nouvelles ressources (diminuées de 12 000 euros ayant assuré la contrepartie au retrait de 60 parts) permettent l'étude de nouvelles opportunités d'investissement conformes à la stratégie de la SCPI.

Souscriptions compensant des retraits	80
Nouvelles souscriptions	18 273
Parts en attentes de retrait au 30/09/2013	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 3<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 4<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 HT HC
			vacante	relouée	vacante	relouée		
95	Parc des Scientifiques Rue du Noyer Roissy-en-France	ACT	100%	Renégociation	817		01/2015	96 150 €
93	Parc de l'Espace 47 B rue du Commandant Rolland Le Bourget	ACT	100%	Entrée / Sortie	449		07/2014	38 000 €
93	Parc de l'Espace 47 B rue du Commandant Rolland Le Bourget	ACT	100%		449	449	07/2014	38 165 €

### Données principales

	2T 2014	3T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	19 217	22 997
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	1 465	1 938
Nb d'immeubles	2	3

### Libérations significatives

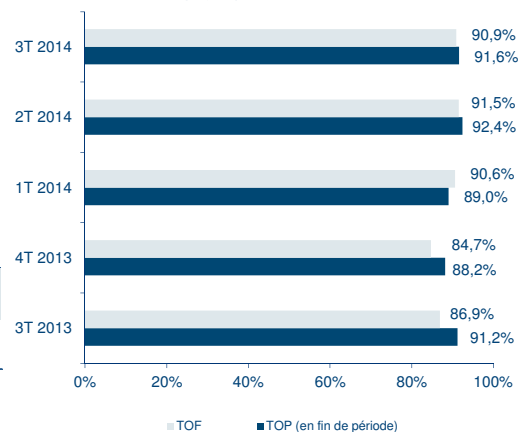
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
			vacante	libérée	vacante	libérée	
95	Parc des Scientifiques Rue du Noyer Roissy en France	ACT	100%		10 186	817	Résiliation pour renégociation au titre d'un nouveau bail de 6 ans fermes avec légère baisse de loyer.

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
			vacante	libérée	vacante	libérée	
95	Parc des Scientifiques Rue du Noyer Roissy en France	ACT	100%		10 186	1 465	Plusieurs vistes, une négociation en cours sur la moitié.
95	10 avenue Gustave Eiffel Goussainville	ACT	100%		3 780	473	Acquisition le 05/09/2014. Commercialisation en cours.

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



## Evolution du patrimoine

### Investissement

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
95	Goussainville, 10 av. Goussainville	ACT	100%	3 780	3 600 000 €	7,82%

Il s'agit d'un parc d'activités construit en 2007 par Gicram situé dans le pôle qualifié de "pôle d'excellence Européen" à proximité de l'aéroport Roissy Chales-de-Gaulle. Il offre une excellente desserte par la Francilienne (A104), l'A1 ainsi que l'A16 (Calais) et bénéficie de la proximité de la gare TGV de Roissy et de la future gare de transport ferroviaire du Fret express.

L'ensemble immobilier, qui développe au total 3 780 m<sup>2</sup>, comprend 8 lots de 501 à 508 m<sup>2</sup> correspondant à la demande du marché. Le ratio est de 75 % pour les locaux d'activités et 25 % pour les locaux de bureaux. A ce jour, le parc est loué à 88 % auprès de 7 locataires.

### Arbitrage

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 en 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-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 régime fiscal 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 corres-

pond 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 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 cotitulaires 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.

### 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 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.

## 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 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 coûts 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.