

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

Collecte et marché des parts

En hausse sensible par rapport aux trimestres antérieurs les souscriptions enregistrées totalisent un montant de **10,5 millions d'euros**. Ces ressources ont permis le financement des acquisitions présentées ci-contre et ont porté la capitalisation de la SCPI à **56,9 millions d'euros** au 30 juin dernier.

Nouvelles souscriptions	52 649
Souscriptions compensant des retraits	-
Parts en attente de retrait au 30/06/2015	-

Délais de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du quatrième 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 30/06/2015)

Nombre d'associés	1 425
Nombre de parts	284 426
Capital social	42 663 900 €
Variation depuis le 01/01	+ 12 680 550 €
Capitalisation	56 885 200 €
Prix de souscription*	200,00 €
Valeur de retrait	182,00 €
Valeur de réalisation	178,08 €
Valeur ISF 2015 préconisée	182,00 €
Nombre d'immeubles	8
Surface en exploitation	34 800 m ²
Loyers encaissés	626,25 k€
Taux d'occupation financier	90,3 %

* dont commission de souscription égale à 10,80% TTC, soit 21,60 € TTC.

L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition du Bât. A du parc Innovespace à Tigery

Caractéristiques générales :

- 📍 5 123 m² d'activités divisés en 3 lots
- 📍 Loué à 2 locataires (74%) et en négociation avancée pour le solde
- 📍 Prix AEM de 4,3 M€



Commentaire de gestion

L'activité locative du trimestre, concentrée sur les deux sites du Bourget et de Roissy, a été très satisfaisante et a permis de réduire le stock vacant existant. Grâce aux deux acquisitions du trimestre, le patrimoine de la SCPI croit fortement alors que les indicateurs de performance restent supérieurs à 90%. Au surplus, une promesse de vente a été signée pour un bâtiment d'activités entièrement loué à Serris (77) et dont la réitération est intervenue début juillet.

Cependant, le fort niveau de collecte conjugué à une concurrence accrue sur le marché de l'investissement pour des produits de qualité, nous a conduit à maintenir un acompte inférieur aux objectifs annoncés, à 2,49 euros par part, en très légère augmentation par rapport au 1^{er} trimestre.

Les prochains acomptes sont attendus en augmentation.

Information Assemblée générale

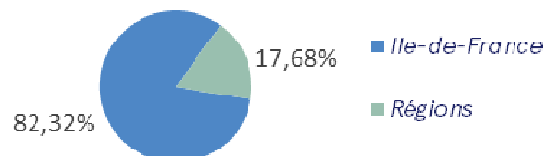
Avec un quorum de 43,3%, l'ensemble des résolutions présentées à l'Assemblée générale ordinaire du 18 juin dernier a été approuvé avec plus de 96% des voix présentes et représentées. Le retard affectant la signature de nouvelles acquisitions a été exposé ainsi que son impact sur le résultat du nouvel exercice 2015 en cours.

REVENUS DISTRIBUÉS

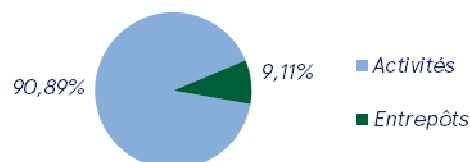
Exercice 2014	12,00 €
- dont distribution des réserves	1,08 %
Taux de distribution sur valeur de marché 2014	6,00 %
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2015)	2,43 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 31/07/2015)	2,49 €
- dont produits financiers	0,03 €
- après prélèvements sociaux	2,49 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,48 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition géographique (en valeur vénale)



Répartition sectorielle (en valeur vénale)





ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

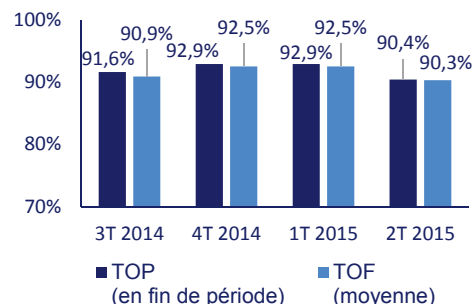
Relocations

Adresse	Type	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface relouée	QP SCPI (%)
Parc Les Scientifiques Rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	10 390	1 571	100%

Principales surfaces vacantes

Adresse	Type	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface vacante	QP SCPI (%)
Innovespace - rue des Parcs du Verger 91250 TIGERY	ACT	5 026	1 324	100%
Parc Les Scientifiques - rue du Noyer 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	10 186	933	100%
Parc d'activités Méga 2 - 112 quai de Bezons 95100 ARGENTEUIL	ACT	2 613	625	100%
10 avenue Gustave Eiffel 95190 GOUSSAINVILLE	ACT	3 780	473	100%

Taux d'occupation physique et financier



	Surface (m ²)
Surface relouée	+ 1 430
Surface libérée	- 898
Surface renouvelée	-
Surface acquise vacante	- 1 949
Surface vendue vacante	-
Solde du trimestre	- 1 417

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissements

Innovespace – rue des Parcs du Verger 91250 TIGERY

Type	Surface	Prix d'acquisition*	Rent. prévisionnelle	Commentaire
Activité	5 123 m ²	4 300 000 €	7,81 %	Immeuble d'activités (Bâtiment A) comportant 3 lots au sein d'une copropriété. L'actif a été livré en 2014 par le promoteur ALSEI et développe une surface de 5 123 m ² : - Lot A1 : 1 294 m ² (26%) loué à 100% à Cosima dans le cadre d'un 9 ans fermes. - Lot A2 : 1 356 m ² (26%) en négociation avancée avec un locataire. - Lot A3 : 2 473 m ² (48%) loué à Locafrais dans le cadre d'un six ans fermes. Le loyer total est de 335 942 euros HT HC.

Parc d'activité Méga 2 – 112 quai de Bezons 95100 ARGENTEUIL

Type	Surface	Prix d'acquisition*	Rent. prévisionnelle	Commentaire
Activité	2 613 m ²	3 203 816 €	7,33 %	Parc d'activités détenu en pleine propriété, livré en 2007 et développant une surface globale de 2 613 m ² en R+1 ainsi que 74 parkings extérieurs. L'actif est loué à 76% à 8 locataires pour un loyer global de 233 692 € HT HC.

*Acte en main



CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à Capital Variable

Date de création : 25/07/2012

N° de siren : 752 974 089

Durée : 50 ans

Capital maximum statutaire : 100 000 050 €

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

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014

Dépositaire : CACEIS Bank France

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 de son actualisation le cas échéant, et notamment les frais et les risques, disponibles sur le site 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.

Ⓞ 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.

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.

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.

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

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 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année	4 %	1,60 %
De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-	9 %

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 également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information. 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.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

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.