

# Bulletin PF



**OPPORTUNITÉ**

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE LA PARTICIPATION FONCIÈRE OPPORTUNITÉ  
2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2008

**Au 31.12.07**

**Au 31.03.08**

<b>Capital nominal</b>	184 718 950,00 €	190 366 150,00 €
<b>Prime d'émission brute</b>	54 785 896,83 €	57 305 416,83 €
<b>Total capitaux souscrits</b>	239 504 846,83 €	247 671 566,83 €
<b>Capitalisation</b>	267 132 020,00 €	275 298 740,00 €
<b>Nombre de parts</b>	284 183	292 871
<b>Nombre d'associés</b>	3 586	3 694

**Exercice 2007**

**Exercice 2008**

<b>Valeur de réalisation (actif net)</b> par part au 01.01	183 102 002 € 809,93 €	250 392 716 € 881,10 €
<b>Valeur de reconstitution</b> par part au 01.01	213 348 222 € 943,72 €	291 490 845 € 1 025,72 €
<b>Prix de souscription au 01.01</b>	866,00 €	940,00 €

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

### Quatorzième augmentation de capital de la SCPI PF Opportunité Ouverture le 15 avril 2008

- **Montant nominal de l'augmentation de capital : 59 650 000 €**  
La collecte de capitaux s'effectuera dans les limites suivantes
- 3 000 parts au mois d'avril 2008
- 4 500 parts au mois de mai 2008
- 5 000 parts au mois de juin 2008
- Le nombre de parts émis au titre des mois suivants, ne sera pas limité jusqu'à la date de clôture de l'augmentation de capital.

Toute souscription effectuée en dépassement du quota mensuel pourra, en fonction des acquisitions réalisées, être reportée au titre du mois suivant, au cours duquel elle sera obligatoirement enregistrée. L'encaissement du prix de souscription sera reporté dans les mêmes conditions.

Le capital sera porté de 190 366 150 € à un montant, hors prime d'émission, de 250 016 150 € soit une émission de 61 000 parts. Le prix de souscription d'une part s'élève à 985,00 €, se décomposant comme suit :

- Valeur nominale 650,00 €  
- Prime d'émission 335,00 €  
985,00 €

En incluant la prime d'émission, la collecte globale s'élèvera donc à 60 085 000 €.

- Date de clôture de la souscription : 31 janvier 2009, avec faculté de clôture anticipée sans préavis si le montant de 60 085 000 €, prime d'émission incluse, est collecté.
- Faculté de prorogation si l'émission n'est pas entièrement souscrite à la date de clôture.
- Paiement de la souscription : le paiement s'effectuera au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission.
- Jouissance des parts : l'entrée en jouissance des parts est fixée au 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois suivant la date d'enregistrement de souscription avec le paiement de la souscription.



## DIVIDENDE / PART

<b>1<sup>er</sup> acompte 2008</b>	(paiement 25.04.08)	13,00 €
dont revenus financiers	1,08 €	
<b>Après prélèvements sociaux 11 %</b>		12,88 €*
<b>Après prélèvement libératoire de 29 % sur les revenus financiers</b>		12,69 €*

\* MONTANTS ARRONDIS

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE ANNUEL ET DU PRIX DE LA PART

	Prix de souscription	Dividende annuel
<b>1999</b>	762,25 €	43,91 €
<b>2000</b>	762,25 €	52,14 €
<b>2001</b>	762,25 €	52,45 €
<b>2002</b>	788,00 €	55,16 €
<b>2003</b>	800,00 € (au 14.04)	56,02 €
<b>2004</b>	816,00 € (au 23.01) 824,50 € (au 01.09)	56,50 €
<b>2005</b>	830,00 € (au 22.04) 835,00 € (au 01.10)	51,00 €
<b>2006</b>	835,00 € (au 01.01) 866,00 € (au 20.09)	53,00 €
<b>2007</b>	866,00 € (au 01.01) 915,00 € (au 16.04)	54,00 €
<b>2008</b>	940,00 € (au 01.01) 985,00 € (au 15.04)	54,00 € à 56,00 € (prévisionnel)

Le 1<sup>er</sup> acompte versé est de 13,00 € par part.

Le 4<sup>ème</sup> acompte tiendra compte de la régularisation en fonction des résultats de l'année



## TRÉSORERIE / FISCALITÉ

La trésorerie disponible est placée en certificats de dépôt négociables pour lesquels le prélèvement libératoire est depuis le 01.01.2008 de 29% (18% prélèvement libératoire de base + 8,2% CSG + 0,5% CRDS + 2% prélèvement social + 0,3% contribution additionnelle au prélèvement social).

### CESSIONS DE VALEURS MOBILIERES

Vos SCPI détiennent des valeurs mobilières de placement pour lesquelles des cessions sont envisagées. Nous vous rappelons que les plus-values résultant de la cession de valeurs mobilières ne sont soumises à l'impôt sur le revenu (taux de 18% majoré des prélèvements sociaux) que si le total des cession excède le seuil de 25 000 € pour l'année 2008.

Dans le prochain bulletin, nous vous informerons sur le montant éventuel à prendre en compte.

### PRELEVEMENTS SOCIAUX

A compter de 2007, les prélèvements sociaux additionnels 11% (8,2 % CSG + 0,5 % CRDS + 2 % prélèvement social + 0,3 % contribution additionnelle au prélèvement social) sur les produits de placements à revenu fixe soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu sont prélevés à la source par l'établissement payeur. Sur ce total, 5,8 % de CSG sont déductibles du revenu global de l'année au cours de laquelle ils ont été acquittés. Ces prélèvements sociaux additionnels sont dus sur ces revenus, même pour les personnes qui n'ont pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

### PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE

Les associés qui le désirent peuvent au moment de leur première souscription et, ensuite, **au plus tard le 28 février de chaque année**, opter (annuler ou modifier) pour l'assujettissement au prélèvement libératoire **sur les produits de placement de trésorerie encaissés par la société** (comptes à terme de trésorerie, revenus d'obligations, certificats de dépôt...).

## CONDITIONS DE CESSIION DES PARTS

### CONDITIONS GÉNÉRALES

- L'acquéreur, s'il n'est pas déjà associé, doit être agréé par la Société de Gestion ; la cession doit être notifiée à la Société de Gestion qui l'inscrit sur le registre des associés pour la rendre opposable à la société et aux tiers.
- L'acompte sur dividende du trimestre en cours reste attaché aux parts cédées et le vendeur perd son droit à cet acompte dès l'inscription de la cession sur le registre des associés.
- La société ne garantit pas la revente des parts.

### CESSION AVEC L'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le prix de cession est le même que le prix demandé au souscripteur de parts nouvelles.

• Prix de cession actuel	985,00 €
• Commission de souscription	90,24 €
	<hr/>
	894,76 €
• Droits d'enregistrement (5%)	42,61 €
	<hr/>
• Prix net revenant au cédant	852,15 €

Calcul détaillé ne tenant pas compte des arrondis fiscaux.

- Les souscriptions reçues sont affectées en priorité à l'acquisition de parts mises en vente et inscrites sur le registre des ordres de vente de parts à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

### CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIÉS OU À DES TIERS

- Les conditions et le prix de cession sont librement débattus entre les intéressés.
- Le paiement des droits d'enregistrement (actuellement de 5% du prix revenant net au vendeur, depuis le 01.01.2006), d'un montant minimal de 25 €, et la signification de la cession sont de la responsabilité des intéressés.
- Un forfait de 76 € HT, soit 90,90 € TTC, par cessionnaire est perçu par la Société de Gestion pour frais administratifs, quel que soit le nombre de parts cédées.

## MARCHÉ DES PARTS (EN NOMBRE DE PARTS)

	1 <sup>ER</sup> TRIM. 07	2 <sup>E</sup> TRIM. 07	3 <sup>E</sup> TRIM. 07	4 <sup>E</sup> TRIM. 07	1 <sup>ER</sup> TRIM. 08
<b>Souscriptions</b>	12 181	14 165	14 378	19 453	8 975
<b>Cessions réalisées</b>	- 181	- 165	- 378	- 1 341	- 287
<b>Offres de cession en suspens à la fin du trimestre</b>	0	0	0	0	0

## SITUATION LOCATIVE

	1 <sup>ER</sup> TRIM. 07	2 <sup>E</sup> TRIM. 07	3 <sup>E</sup> TRIM. 07	4 <sup>E</sup> TRIM. 07	1 <sup>ER</sup> TRIM. 08
<b>Montant HT des loyers encaissés</b>	3 459 088 €	4 122 040 €	3 721 549 €	4 669 490 €	4 478 675 €
<b>Taux d'occupation</b> (rapport loyers locaux occupés et loyers de l'ensemble du patrimoine)	95,77 %	95,71 %	94,23 %	94,18 %	93,68 %

Il s'agit des loyers encaissés durant le trimestre, susceptibles de présenter des décalages par rapport aux loyers facturés.  
Des relocations sont intervenues pendant le trimestre, représentant 4 192 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux d'activités.

## PATRIMOINE

Les négociations en cours devraient être réalisées pendant les prochains trimestres

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale annuelle de PF OPPORTUNITE aura lieu le mercredi 25 juin 2008 à 10h00 à l'Espace Bernanos, 4 rue du Havre, Paris 9<sup>ème</sup>. Une assemblée générale extraordinaire est convoquée le mardi 17 juin 2008 à 9h30 au siège de la société, 9, rue Jadin, Paris 17<sup>ème</sup>. Très probablement, cette assemblée ne pourra délibérer faute du quorum requis ; l'assemblée se tiendra donc sur 2<sup>ème</sup> convocation, à l'Espace Bernanos, 4 rue du Havre, Paris 9<sup>ème</sup> à l'issue de l'assemblée générale du 25 juin 2008.

Courant mai, les documents accompagnant la convocation seront adressés pour l'AGO et l'AGE aux associés propriétaires, pour l'AGE aux nus-propriétaires et pour l'AGO aux usufruitiers conformément aux statuts. Les associés qui n'envisagent pas de participer à ces assemblées sont invités à retourner le formulaire mixte de procuration ou de vote par correspondance complété et signé, les modalités de vote sont indiquées au verso du formulaire.



## IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur des parts qu'elles détiennent. A cet effet, nous vous rappelons le dernier prix d'exécution de l'année 2007 (le prix d'exécution est un prix net de frais de commercialisation et d'enregistrement par le trésor public) : 813,00 € la part

## DÉFINITIONS

### VALEUR VÉNALE

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Elle est actualisée par l'expert chaque année (art. 14 du décret 71-524 du 01.07.71 modifié).

### VALEUR DE RÉALISATION (actif net)

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société (art. L.214-78 du Code Monétaire et Financier).

### VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la société (art. L.214-78 du Code Monétaire et Financier).

### PRIX D'EXÉCUTION SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

C'est le prix d'équilibre net de tous frais et taxes qui résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente et auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

### PÉRIODE DE CONFRONTATION SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

C'est la période pendant laquelle la Société de Gestion confronte les ordres d'achat et de vente pour établir le prix d'exécution. PERIAL Asset Management a fixé une confrontation hebdomadaire.

### COUVERTURE

Le montant des fonds versés par le donneur d'un ordre d'achat doit couvrir la totalité du montant de l'acquisition, frais et droits inclus.