

# LFP Pierre

## Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2014

### SCPI d'entreprise à capital variable

LFP Pierre est une SCPI à destination des investisseurs institutionnels. Son patrimoine est principalement orienté vers les locaux à usage de bureaux à Paris et sa région et dans les grandes métropoles de province.

### Commentaire de gestion

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, l'activité commerciale est restée soutenue avec 7 600 m<sup>2</sup> reloués alors que les libérations se sont limitées à 6 300 m<sup>2</sup>. Au global, ce bilan locatif positif se traduit par un taux d'occupation physique en hausse de 0.9 point à 87.4%, ainsi qu'un stock de locaux vacants au 31 décembre en retrait à 26 417 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation financier reste stable à 85.1%.

Les faits marquants du trimestre, auront été la prise d'effet des baux sur :

- la totalité du 9<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Maillot 2000 à Paris 17<sup>ème</sup> au 1<sup>er</sup> octobre,
- 428 m<sup>2</sup> pour un 3<sup>ème</sup> locataire sur le Prélude à Bordeaux en décembre,
- 991 m<sup>2</sup> pour EDF sur Le Carillon à Nanterre (QP 20%) en octobre,
- 4 036 m<sup>2</sup> pour Intel à Basso Cambo à Toulouse en octobre,
- ainsi que la signature d'un bail sur le solde de l'immeuble (368 m<sup>2</sup>) le Centralis à Bourg La Reine à effet de février 2014.

Enfin, le patrimoine de la SCPI s'est renforcé avec la livraison en octobre de l'immeuble "Le Green" situé au 241 rue Garibaldi à Lyon (QP 25%). Cet actif, acquis en VEFA fin 2011, représente 2 858 m<sup>2</sup> pour le fonds et est entièrement loué.

A l'instar de 2013, LFP Pierre maintiendra volontairement une position de surinvestissement au cours de l'exercice 2014 en utilisant ses lignes de financement autorisées. La collecte à venir permettra d'une part de finaliser le retrait de parts en cours d'un investisseur, et d'autre part, de financer les acquisitions en VEFA.

Malgré une conjoncture difficile, LFP Pierre affiche une belle résistance avec un résultat immobilier autour des 5% depuis 2010 et des prévisions 2014 s'inscrivant dans cette continuité. Ainsi, le scénario de distribution pour l'exercice 2014 est à l'identique des 2 exercices précédents.

### Chiffres clés

	01/01/2013	30/09/2013	31/12/2013
Capital social (€)	635 600 000	635 600 000	635 600 000
Capitalisation (€)	713 461 000	713 461 000	713 461 000
Nombre de parts	9 080	9 080	9 080
Nombre d'associés	142	146	142
<b>Données financières</b>	<b>2T 2013</b>	<b>3T 2013</b>	<b>4T 2013</b>
Taux d'occupation financier	82.6%	85.0%	85.1%
Loyers encaissés (€)	11 199 567	11 017 393	10 250 508
Revenu distribué / part (€)	975.00	975.00	1 005.00
<b>Principales valeurs</b>	<b>exercice 2013</b>	<b>01/01/2014</b>	
Nominal (€)	70 000.00	70 000.00	
Prime d'émission (€)	8 575.00	8 575.00	
Prix de souscription (€)	78 575.00	78 575.00	
Valeur de retrait (€)	77 396.37	77 396.37	
Valeur de réalisation (€)	76 047.48 *	76 047.48 *	
Valeur ISF préconisée (€)	77 396.37	77 396.37	

#### \* au 30/09/2013

Variation du prix de part 2013 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	3.37%	4.27%	6.42%

\* La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme.

\*\* Sur le récent quinquennat l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation

### Au 31/12/2013

Capitalisation : ..... 713 461 000 €  
Prix de souscription : ..... 78 575 €  
Distribution 2013 : ..... 3 930,00  
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : .. 5,00 %

### Caractéristiques

## LFP PIERRE

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	13/10/1999
Durée	90 ans
Capital maximum statutaire	955 500 000 €
N° Siren	424 708 782
Visa AMF	SCPI n° 13-29 du 20/09/2013
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 portent jouissance le premier jour du 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.

### Revenus distribués

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Exercice 2013	3 930.00 €
dont distribution de réserves	*
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	5.00%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2013)	975.00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2013)	975.00 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/10/2013)	975.00 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/01/2014)	1 005.00 €
- dont produits financiers	25.38 €
- après retenue à la source	1 001.07 €
- après prélèvement libératoire	994.98 €

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

### Marché des parts

La totalité de la collecte de 2.7 millions d'euros a été affectée à la contrepartie du retrait de 34 parts conduisant à la décreue observée du nombre de parts en attente de retrait ; aucune nouvelle part n'est en attente depuis le précédent trimestre et la capitalisation de LFP Pierre totalise **713.5 millions d'euros** au 31 décembre 2013.

Souscriptions compensant des retraits	<b>34</b>
Nouvelles souscriptions	<b>0</b>
Parts en attentes de retrait au 31/12/2013	<b>61</b>

**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

### 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		
92	Nanterre, Le Vermont, 123 rue des 3 Fontanot	BUR	10%	extension =>	1 530 + 350	01/07/2013 livraison 2015	687 390 €
31	Toulouse, ZAC Basso Cambo, 2 av. Coriolis	BUR	100%	Entrée / Sortie	4 036	10/2013	504 500 €
92	Boulogne, Iléo, 27/33 Quai Le Gallo	BUR	36%	210	210	11/2013	90 762 €
92	Bourg la Reine, Le Centralis, 63 av. du Gal Leclerc	BUR	100%	368	368	02/2014	74 920 €

#### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	libérée	
75	Paris 8 <sup>e</sup> , 106-108 rue la Boétie	BUR	100%	5 145	992	Congé de EV3 Europe prorogé d'un mois soit au 31/03/2014
92	Clichy, 100 rue Martre	BUR	100%	2 132	1 137	2 baux résiliés par Consumer Finance pour le 31/03/2014
78	Guyancourt, Les Miroirs	BUR	100%	5 054	1 358	Congé de Egis pour le 30/04/2014
92	Courbevoie, Axe Defense	BUR	30%	2 546	291	Résilié par Unilocation au 31/03/2014. Renégociation.

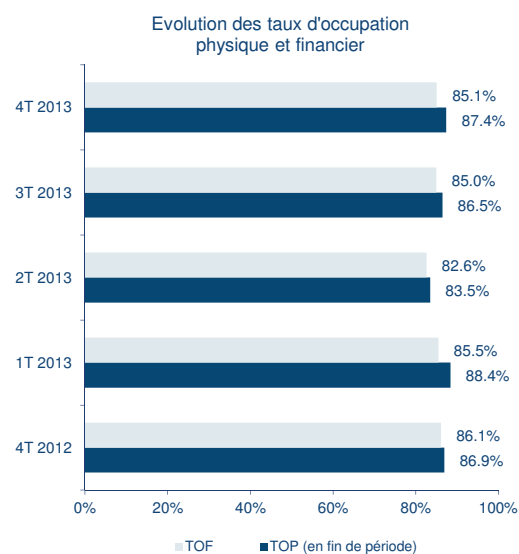
#### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	vacante	
33	Bordeaux, Le Prélude, 140-142 rue Terre de Borde	BUR	100%	8 485	6 281	Acquisition en VEFA livraison mai 2013. 3 locataires.
92	Boulogne, 66 Route de la Reine	BUR	100%	2 336	2 336	Contacts arbitrages sans suite. Commercialisation locative relancée.
78	Guyancourt, Le Calypso, 18 Parc Ariane 3	BUR	100%	4 007	4 007	Immeuble indépendant libéré.
75	Paris 17 <sup>e</sup> , 73/75 rue de la Condamine	BUR	25%	1 189	1 189	Immeuble rénové label BBC. Travaux bailleur terminés, transféré au preneur (DDB) le 13/01/2013.
75	Paris 8 <sup>e</sup> , 105-109 rue du Fbg St Honoré	BUR	100%	685	685	Négociation sur la totalité sans suite. Nouveau contact en cours.

#### Données principales

	3T 2013	4T 2013
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	206 442	209 300
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	27 783	26 417
Nb d'immeubles	68	69

#### Taux d'occupation



### Evolution du patrimoine

#### Investissements

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

#### Arbitrages

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

#### Conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance a été réuni le 20 décembre dernier. Le résultat distribuable a été confirmé à 3 930 euros par part et un point sur la situation locative et la restructuration de l'immeuble de Rueil Malmaison a montré l'évolution attendue du taux d'occupation. La stabilité des valeurs d'expertise du patrimoine illustre la qualité des actifs détenus par LFP Pierre. Les comptes prévisionnels de l'exercice 2014 conduisent au maintien du résultat prévisionnel à son niveau actuel.

Enfin, la mise en œuvre des nouvelles directives européennes assurant un contrôle accru des opérations de gestion du produit d'épargne SCPI sera détaillée à l'occasion du rapport de gestion rédigé pour l'assemblée générale de juin prochain et n'aura pas, en termes de coût supplémentaire d'incidence majeure, sur le résultat distribuable de la SCPI.



**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 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 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](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 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.