

## Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2013

### 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 3<sup>e</sup> trimestre près de 15 569 m<sup>2</sup> ont été reloués ou renégociés contre 4 756 m<sup>2</sup> au trimestre précédent. Le taux d'occupation physique remonte ainsi à 86.5% et le taux d'occupation financier gagne 2.4 points (85.0%).

Après une activité commerciale décevante au 1<sup>er</sup> semestre, la reprise du 3<sup>e</sup> trimestre se matérialise entre autres par :

- l'entrée d'un nouveau locataire sur environ 2 348 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Le Centralis à Bourg La Reine et la location d'une surface de 1 165 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Maillot 2000 à Paris ;
- la progression de l'occupation de l'immeuble neuf de Bordeaux acquis en VEFA et livré en mai 2013 avec deux signatures en juillet et septembre pour 1 775 m<sup>2</sup> ;
- la signature de l'acte de VEFA sur l'immeuble de bureaux 7 rue H. Becquerel à Reuil-Malmaison (92), actant le début de la restructuration de cet actif parfaitement situé (livraison est prévue en mai 2015) ;
- l'entrée du locataire Veolia dans l'immeuble Le Vermont situé à Nanterre ;
- le maintien d'un locataire sur 1 980 m<sup>2</sup> dans l'immeuble le Galilée situé à Mérignac ;
- le maintien en place du locataire URSSAF sur 3 044 m<sup>2</sup> dans l'immeuble de Guyancourt (avenant signé fin 2012 ayant pris effet en juillet 2013).

Les comptes arrêtés au 30 juin ainsi que ceux, prévisionnels, actualisés de l'exercice confirment le montant des acomptes actuellement distribués.

La stabilité actuelle des revenus de LFP Pierre est due en partie aux mesures d'accompagnement que la SCPI doit consentir aux nouveaux locataires qui diffèrent la perception des nouveaux loyers. Les restructurations immobilières en cours nécessitent également un portage financier, mais la livraison d'actifs remis à neuf et aux dernières normes environnementales est assurément un facteur clé de succès dans le marché locatif aujourd'hui très sélectif.

### Chiffres clés

	01/01/2013	30/06/2013	30/09/2013
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	147	146
<b>Données financières</b>	<b>1T 2013</b>	<b>2T 2013</b>	<b>3T 2013</b>
Taux d'occupation financier	85.5%	82.6%	85.0%
Loyers encaissés (€)	10 945 271	11 199 567	11 017 393
Revenu distribué / part (€)	975.00	975.00	975.00
<b>Principales valeurs</b>	<b>exercice 2012</b>	<b>01/01/2013</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 (€)	76 719.52	75 802.99 *	
Valeur ISF préconisée (€)	77 396.37	77 396.37	
<b>* au 30/06/2013</b>			
Variation du prix de part 2012 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
	0%	1.91%	5.45%
			6.61%

\* 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 30/09/2013

Capitalisation : ..... 713 461 000 €  
 Prix de souscription : ..... 78 575 €  
 Taux de distribution sur valeur de marché 2012 : .. 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 2012	3 930.00 €
dont distribution de réserves	0.66%
Taux de distribution sur valeur de marché 2012	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 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	975.00 €
- après prélèvement libératoire	975.00 €

### Marché des parts

Les parts souscrites affectées à la contrepartie du retrait de 19 parts ont conduit à la décreue observée du nombre de parts en attente de retrait dont il convient de préciser que 80% d'entre elles ont été inscrites au cours de ce trimestre.

Souscriptions compensant des retraits	<b>19</b>
Nouvelles souscriptions	<b>0</b>
Parts en attentes de retrait au 30/09/2013	<b>95</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 vacante (m <sup>2</sup> )	Surface relouée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
75	Paris 17 <sup>e</sup> , Maillot 2000, 251 bd Pereire	BUR	100%	1 165	1 165	10/2013	502 950 €
75	Paris 17 <sup>e</sup> , 73/75 rue La Condamine	BUR	25%	1 189	1 189	04/2014	489 470 €
92	Bourg la Reine, Le Centralis, 63 av. du Gal Leclerc	BUR	100%	2 716	2 348	09/2013	426 436 €
92	Nanterre, Le Carillon, 87 rue des Trois Fontanot	BUR	25%	Reloc.	1 013	10/2013	356 449 €
69	Lyon, Le Green, 241 rue Garibaldi	BUR	25%	VEFA	487	10/2013	117 416 €

#### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface SCPI libérée (m <sup>2</sup> )	Commentaires
75	Paris 8 <sup>e</sup> , 106-108 rue la Boétie	BUR	100%	5 145	Congé de EV3 Europe pour le 28/02/2014
34	Montpellier, Les Centuries, 101 Place Duhem	BUR	100%	2 051	Départ du CRAM au 31/01/2014
67	Schiltigheim, SXB1, 16 av. de l'Europe	BUR	50%	4 332	Départ de Califimmo au 01/01/2014
59	Lille, Le Corbusier, 19 av. Le Corbusier	BUR	100%	3 227	Départ Société Générale au 31/12/2013 sur 2 baux.
13	Aix en Provence, 1330 rue G. Gautier de la Lauzière	BUR	100%	1 618	Départ de TFN propreté au 31/12/2013.

#### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Commentaires
33	Bordeaux, Le Prélude, 140-142 rue Terre de Borde	BUR	100%	8 485	Acquisition en VEFA, livraison 05/2014. 3 baux signés
92	Boulogne-Billancourt, 66 route de la Reine	BUR	100%	2 336	Départ de Meetic fin mars 2013. Arbitrage en cours.
78	Guyancourt, Le Calypso, 18 Parc Ariane 3	BUR	100%	4 007	Immeuble indépendant
75	Paris 17 <sup>e</sup> , Maillot 2000, 251 Bd Pereire	BUR	100%	1 165	Reloué en totalité au 30/10/2013.
75	Paris 17 <sup>e</sup> , 73/75 rue La Condamine	BUR	25%	1 189	Restructuration labellisée BBC en cours. Livraison fin 2013. Accord signé pour la totalité à effet du 01/04/2014 (9 ans fermes).

### Evolution du patrimoine

#### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
92	Reuil-Malmaison, 7 rue Becquerel	BUR	100	9 299	50 559 903 €	6.76%

#### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
92	Reuil-Malmaison, 7 rue Becquerel	BUR	100	7 005	21 620 000 €	19 400 000 €

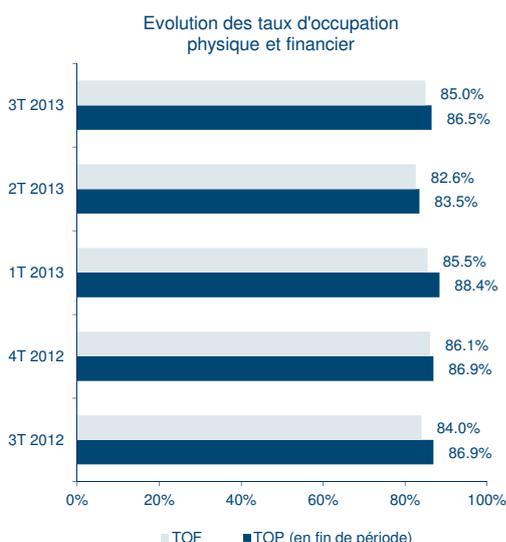
#### Conseil de surveillance

C'est le 27 septembre dernier que s'est réuni votre conseil. A cette occasion il a été présenté les dossiers immobiliers en cours de traitement ; ceux-ci montrent l'importance de la qualité des bâtiments détenus lesquels disposent des nouvelles normes thermiques et environnementales exigées par les utilisateurs locataires. Ces facteurs sont le gage des améliorations possibles du taux d'occupation du patrimoine de LFP Pierre contribuant au résultat. Enfin ont été analysées les conditions d'octroi de financement par l'emprunt pouvant se révéler pertinentes ; ces lignes de financement rendues plus aisées depuis la dernière assemblée générale feront l'objet de "reporting" régulier et publié dans le rapport annuel de gestion.

#### Données principales

	2T 2013	3T 2013
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	213 447	206 442
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	35 313	27 783
Nb d'immeubles	69	68

#### Taux d'occupation



#### Commentaire

Cet actif ancien et vacant depuis juillet 2012 réclamait un vrai repositionnement afin de pouvoir être à nouveau proposé sur le marché.

Du fait de sa très bonne localisation au sein du quartier d'affaires "Reuil 2000" et de sa très bonne desserte, le choix de s'en séparer fut rapidement écarté au profit de celui d'une restructuration lourde afin de conserver cet actif dans le patrimoine de la SCPI.

Le futur actif proposera une surface totale de 9 299 m<sup>2</sup> (+2 294 m<sup>2</sup> par rapport à l'actif existant) aux dernières normes environnementales (label HQE/BBC et BREEAM).



**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-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 nouveau régime fiscale 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.