

## Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 4<sup>e</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 3<sup>e</sup> trimestre 2014, le volume des surfaces relouées ou renégociées retrouve un bon niveau, comparable à celui du 1<sup>er</sup> trimestre, à 4 156 m<sup>2</sup>. Les libérations se sont limitées à 3 817 m<sup>2</sup>. Au global, le bilan locatif est légèrement positif. Le taux d'occupation physique se redresse de 0,2 point à 83,4 % à fin septembre. Le taux d'occupation financier remonte également à 84,1 % (+ 0,4 point).

L'activité commerciale s'est nettement améliorée avec principalement :

- la prise à bail du 1<sup>er</sup> étage d'Illéo à Boulogne à compter de novembre 2014 : le taux d'occupation de l'immeuble atteint désormais 92% ;
- l'extension sur 489 m<sup>2</sup> de SGAP sur l'immeuble Le Gouverneur à Lyon La Part Dieu ;
- la pérennisation de l'occupation des locaux de la rue Taylor à Paris 10<sup>ème</sup> par un accord avec Régus à compter d'avril 2015 ;
- la renégociation du bail venant à échéance fin février 2015 de Vinci Construction à Nanterre dans l'immeuble Vectorial, qui permet de le maintenir sur 4 343 m<sup>2</sup> moyennant une remise au marché du loyer et la restitution de 1 010 m<sup>2</sup> (bâtiment 3) ;
- le renouvellement du bail de la Banque Postale à Toulouse à compter d'octobre 2014.

Le stock vacant au 30 septembre est stable à 35 222 m<sup>2</sup>.

Le seul arbitrage du trimestre concerne la quote-part de foncier (10%) cédée au promoteur

Adim pour la réalisation de l'extension de l'immeuble "Le Vermont" à Nanterre.

Au 30/09/2014

Capitalisation : ..... 713 461 000 €  
Prix de souscription : ..... 78 575 €  
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° 14-23 du 08/08/2014 |
| Société de Gestion         | La Française REM            |
| 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.

### Chiffres clés

|                             | 31/12/2013  | 30/06/2014  | 30/09/2014  |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 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         | 142         | 141         |
| Données financières         | 1T 2014     | 2T 2014     | 3T 2014     |
| Taux d'occupation financier | 85,5%       | 83,7%       | 84,1%       |
| Loyers encaissés (€)        | 13 096 865  | 10 193 231  | 10 997 410  |
| Revenu distribué / part (€) | 975,00      | 975,00      | 975,00      |
| Principales valeurs         | 01/01/2013  | 01/01/2014  |             |
| 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 (€)       | 76 018,87   | 75 336,67   |             |
| Valeur de réalisation (€)   | 76 047,48   | 75 647,52*  |             |
| Valeur ISF préconisée (€)   | 77 396,37   | 77 396,37   |             |

|                                   |               |           |            |
|-----------------------------------|---------------|-----------|------------|
| Variation du prix de part 2013 ** | TRI 5 ans *** | TRI 7 ans | TRI 10 ans |
| 0%                                | 3,37%         | 4,27%     | 6,42%      |

\* Au 30/06/2014.

\*\* 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.

### Informations Conseil de surveillance

Lors de votre Conseil du 26 septembre dernier, outre l'opération de valorisation de Nanterre (cf. rubrique "Arbitrage" ci-contre), il a été présenté un projet d'arbitrage en cours, des bureaux vacants situés rue du Faubourg-Saint-Honoré, générateur d'une forte plus-value nette après fiscalité (3 millions d'euros).

Les membres de votre Conseil ont également échangé sur la future situation de la SCPI. Ils ont fait part de leur vigilance, notamment face à la libération prochaine de deux sites importants, situés rue de la Boétie et à Rueil-Malmaison, et de la pression sur les valeurs locatives pratiquées pour les baux tant nouveaux que renouvelés.

L'actualisation des budgets prévisionnels pour l'exercice 2014 anticipe un résultat qui pourrait être légèrement revu à la baisse, nécessitant un possible ajustement lors de la distribution du quatrième acompte en janvier 2015 prochain.

### 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 30/04/2014)  | 975,00 €   |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/07/2014) | 975,00 €   |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/07/2014) | 975,00 €   |
| - dont produits financiers                       | 5,67 €     |
| - après prélèvements sociaux                     | 974,12 €   |
| - après prélèvements fiscaux et sociaux          | 972,76 €   |

### Marché des parts

Aucune opération n'a été traitée sur le marché des parts au cours du trimestre. Seul un échange de gré à gré entre investisseurs institutionnels portant sur 47 parts a réduit le nombre de parts en attente de retrait au nombre de 5.

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| Souscriptions compensant des retraits      | - |
| Nouvelles souscriptions                    | - |
| Parts en attentes de retrait au 30/06/2014 | 5 |

**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 (m²)<br>vacante                              | Surface (m²)<br>relogée | Date d'effet       | Loyer annuel<br>HT HC |
|------|-------------------------------------------------------|------|-------------|------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| 92   | Iléo<br>27/33 Quai Alphonse Le Gallo<br>Boulogne      | BUR  | 36%         | 435                                                  | 435                     | 11/2014            | 173 517 €             |
| 69   | Le Gouverneur<br>92 rue de la Part-Dieu<br>Lyon 3e    | BUR  | 100%        | Extension de 489<br>m² au titre d'un<br>nouveau bail | 3 982                   | 04/2014            | 710 273 €             |
| 13   | Le Gambetta<br>9-11 Cours Gambetta<br>Aix-en-Provence | BUR  | 100%        | Maintien en place                                    | 322                     | 08/2014            | 45 038 €              |
| 92   | Le Vectorial<br>45/61 av Jules Quentin<br>Nanterre    | BUR  | 20%         | Renégociation /<br>Renouvellement                    | 5 363<br>4 343          | 01/2014<br>02/2015 | 1 225 600<br>838 553  |
| 75   | 3bis rue Taylor<br>Paris 10e                          | BUR  | 100%        | Renégociation                                        | 1 091                   | 04/2015            | 395 494 €             |
| 31   | 16 rue G. Péri<br>Toulouse                            | BUR  | 100%        | Renouvellement                                       | 6 892                   | 10/2014            | 946 980 €             |

#### Libérations significatives

| Dept | Ville                                              | Type | QP SCPI (%) | Surface (m²)<br>SCPI | Surface (m²)<br>libérée | Commentaires                                                                                                               |
|------|----------------------------------------------------|------|-------------|----------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 59   | Le Chagement<br>Villeneuve d'Ascq                  | BUR  | 100%        | 1 524                | 1 524                   | Congé Eiffage Construction au 31/12/2014.<br>Processus d'arbitrage lancé.                                                  |
| 92   | Le Vectorial<br>45/61 av Jules Quentin<br>Nanterre | BUR  | 20%         | 5 364                | 5 364                   | Suite renégociation maintien en place sur<br>bât V1 et V2 (renouvellement signé) et<br>libération du bât V3 au 26/02/2015. |

#### Principales surfaces vacantes

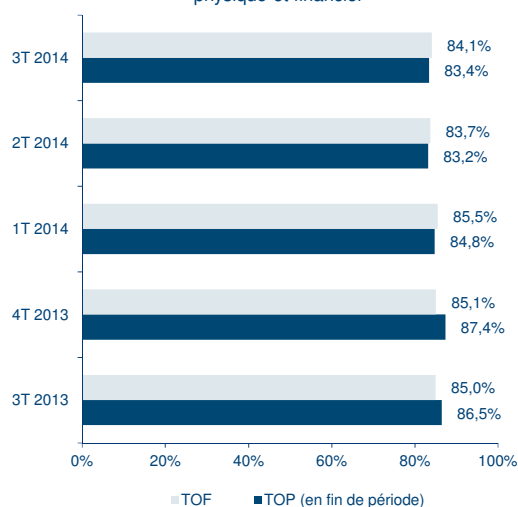
| Dept | Ville                                                  | Type | QP SCPI (%) | Surface (m²)<br>SCPI | Surface (m²)<br>vacante | Commentaires                                                                                                                                     |
|------|--------------------------------------------------------|------|-------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 33   | Le Prélude,<br>140-142 rue Terres de Borde<br>Bordeaux | BUR  | 100%        | 8 485                | 6 281                   | 3 signatures en cours pour 1 668 m² effet<br>10/2014 + 1 669 m² et 1 341 m² effet<br>01/2015. Resteront 1 050 m² à louer.                        |
| 78   | Le Calypso<br>18 Parc Ariane 3<br>Guyancourt           | BUR  | 100%        | 4 007                | 4 007                   | Travaux de rénovation chiffrés mais lancés<br>seulement si sortie locative identifiée.                                                           |
| 69   | Equinox<br>129 av Félix Faure<br>Lyon                  | BUR  | 25%         | 2 552                | 2 552                   | VEFA livrée fin 03/2014. Négociation<br>engagée sur 1 225 m² effet 04/2015. Autre<br>prospect sur 2 plateaux.                                    |
| 75   | 106-108 rue de la Boétie<br>Paris 8e                   | BUR  | 100%        | 5 145                | 992                     | Renégociation en cours avec le principal<br>locataire. Relance de la commercialisation<br>à l'issue du remplacement des ascenseurs<br>(T2 2015). |
| 75   | 105-109 rue du Fbg St Honoré<br>Paris 8e               | BUR  | 100%        | 732                  | 732                     | Arbitrage en cours: acquéreur identifié sous<br>exclusivité.                                                                                     |

#### Données principales

|                        | 2T 2014 | 3T 2014 |
|------------------------|---------|---------|
| Superficie totale (m²) | 211 863 | 211 863 |
| Surface vacante (m²)   | 35 561  | 35 222  |
| Nb d'immeubles         | 70      | 70      |

#### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation  
physique et financier



### Evolution du patrimoine

#### Investissement

| Dept | Ville                                    | Type | QP SCPI (%) | Surf.<br>(m²) | Prix d'acquisition<br>acte en main | Rentabilité<br>prévisionnelle |
|------|------------------------------------------|------|-------------|---------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 92   | Nanterre, Le Vermont, rue des 3 Fontanot | BUR  | 10          | 369           | 2 292 040 €                        | 5,68%                         |

#### Arbitrage

| Dept | Ville                                                              | Type    | QP SCPI (%) | Surf.<br>(m²) | Prix de cession<br>HD net vendeur | Valeur expertise<br>HD | Commentaire                                         |
|------|--------------------------------------------------------------------|---------|-------------|---------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
| 92   | Le Vermont Extension<br>119-125 rue des Trois Fontanot<br>Nanterre | Terrain | 10%         | NS            | 135 076 €                         | NS                     | Projet d'extension de bureaux en VEFA<br>avec ADIM. |

#### Commentaire Investissement

En plein quartier tertiaire de Nanterre Préfecture, "Le Vermont" bénéficie d'une bonne desserte via le RER A ou le boulevard circulaire. Cette opération de valorisation consiste à créer une extension au bâtiment acquis par La Française REM en 2006 et restructuré en 2013, dans l'optique de valoriser le foncier disponible. Cet actif, dont la livraison est prévue pour le premier trimestre 2016, bénéficie de la RT 2012 et sera labellisé HQE.

RT : réglementation thermique  
HQE : qualité environnementale



**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 %               |
| de la 22 <sup>e</sup> à la 29 <sup>e</sup> année | 4 %                 | 1,60 %               |
| de la 30 <sup>e</sup> à la 39 <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.