

# LFP Pierre

## Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 - Validité 2<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 1<sup>er</sup> trimestre, plus de 8 000 m<sup>2</sup> ont été reloués avec notamment la prise d'effet des baux de Reed Midem sur Ile de France à Boulogne-Billancourt (92), CT Finances à Levallois-Perret (92) et le renouvellement du bail de Elta à Blagnac (31). A l'inverse, les libérations ont représenté moins de 5 300 m<sup>2</sup> dont 1 500 m<sup>2</sup> (QP 10%) pour le Green Avenue à Nanterre (anciennement le Vermont). Néanmoins cet actif est d'ores et déjà loué à Veolia qui intégrera l'immeuble le 1<sup>er</sup> juillet prochain. Au global, le bilan locatif positif se traduit par un taux d'occupation physique en hausse à 88.4%. Concernant le taux d'occupation financier, celui-ci atteint 85.5% compte tenu des franchises de loyer consenties sur les baux ayant pris effet en début d'année.

L'activité commerciale des 3 premiers mois a principalement concerné l'immeuble des Miroirs à Guyancourt (78) et le 89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris. A Bordeaux, le succès de la pré-commercialisation de l'immeuble le Prélude, livrable le 25 avril, se confirme avec la signature des premiers baux. A Rueil-Malmaison, le permis de construire pour le projet de restructuration et d'extension (+2 000 m<sup>2</sup>) de l'immeuble de la rue Becquerel a été obtenu le 6 mars.

A Saint-Martin du Touch (31 - Toulouse), l'ensemble immobilier de 2 346 m<sup>2</sup> de bureaux (QP 40%) acquis en VEFA l'an dernier, a été livré le 31 janvier 2013. La Société Alten a pris à bail la totalité du site à compter du 15 juin 2013 avec une mise à disposition des locaux pour ses aménagements dès la livraison.

Le stock de locaux vacants au 31 mars diminue à environ 24 000 m<sup>2</sup> (1 500 m<sup>2</sup> pour le Green Avenue à Nanterre). La signature d'un accord pour la prise à bail de la totalité de l'immeuble du 75 rue La Condamine à Paris (QP 25%), en cours de restructuration, pour une durée ferme de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014, aura à terme un impact positif : l'actif représente 8% du loyer potentiel du stock vacant.

En ce qui concerne les expertises à la fin de l'exercice 2012, la valeur du patrimoine progresse de 1.51% à périmètre constant, correspondant à une appréciation de la valeur de réalisation de 0,55%. Ce différentiel résulte de l'immobilisation de certains travaux de restructuration dont le montant n'a pas encore ou pleinement été répercutée dans la valorisation des immeubles concernés.

#### Chiffres clés

	01/01/2012	01/01/2013	31/03/2013
Capital social (€)	605 780 000	635 600 000	635 600 000
Capitalisation (€)	679 988 050	713 461 000	713 461 000
Nombre de parts	8 654	9 080	9 080
Nombre d'associés	137	142	144
<b>Données financières</b>	<b>3T 2012</b>	<b>4T 2012</b>	<b>1T 2013</b>
Taux d'occupation financier	84.0%	86.1%	85.5%
Loyers encaissés (€)	10 219 768	11 167 312	10 945 271
Revenu distribué / part (€)	975.00	1 005.00	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	76 719.52 *	
Valeur ISF préconisée (€)	77 396.37	77 396.37	
<b>* au 31/12/2012</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

### Au 31/03/2013

Capitalisation : ..... 713 461 000 €  
Prix de souscription : ..... 78 575 €  
Taux de distribution 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° 05-16 du 08/03/2005
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 au cours d'un mois donné portent jouissance à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant.

- **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 2012	5.00%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2013)	975.00 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	975.00 €
- après prélèvement libératoire	975.00 €
Projet d'acompte 2 <sup>e</sup> trimestre 2013	975.00 €

### Marché des parts

Au cours de ce 1<sup>er</sup> trimestre la souscription de 17 parts (1.3 million d'euros) aura permis d'assurer la contrepartie au retrait de parts en attente de retrait dont le nombre se réduit à 111 parts.

La collecte prochaine de nouveaux capitaux devrait pouvoir permettre la résorption de la demande encore en attente.

Souscriptions compensant des retraits	17
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 31/03/2013	111

**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		
78	Guyancourt, Les Miroirs	BUR	100%	520	1 758	04/2013	265 447 €
69	Lyon, Le Gouverneur, 92 rue de la Part-Dieu	BUR	100%	0	1 558	01/2013	248 620 €
33	Bordeaux, Le Prélude, 5 rue Eugène Delacroix	BUR	100%	0	825	06/2013	157 250 €
69	Lyon, Heron Building, 26-28 rue René Cassin	BUR	100%	extension de 359 m <sup>2</sup>	530	03/2013	88 251 €
75	Paris 8, 89-91 rue du Fbg St Honoré	BUR	100%	Renégo.	1 321	01/2013	641 214 €

#### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	libérée	
78	Guyancourt, Le Proxima	BUR	100%	3 044	3 044	Départ de URSSAF au 18/07/2013
78	Guyancourt, Le Calypso 18 Parc Ariane 3	BUR	100%	4 007	4 007	Départ de FCI au 03/08/2013
75	Paris 8, 105-109 rue du Fbg St Honoré	BUR	100%	685	685	Départ de AAP au 31/08/2013
13	Aix en Provence, 1330 rue G. Gautier de la Lauzière	BUR	100%	1 618	788	Départ de TFN propre au 03/09/2013

#### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	vacante	
92	Rueil-Malmaison, 7 rue Henri Becquerel	BUR	100%	7 005	7 005	Mandat de recherche d'un acquéreur utilisateur. PC obtenu le 06/03/2013 pour restructuration de l'immeuble avec extension de surfaces (9 000 m <sup>2</sup> ) et labellisation BBC Rénovation.
92	Boulogne-Billancourt, quai Le Gallo, Ileo	BUR	36%	6 326	1 425	Immeuble occupé à 78 % au 01/01/2013.
92	Bourg la Reine, le Centralis	BUR	100%	5 338	2 716	Commercialisation après achèvement des travaux suite sinistre construction.
75	Paris 17, 73/75 rue de la Condamine	BUR	25%	1 189	1 189	Démarrage de la restructuration labellisée BBC Rénovation pour une livraison fin 2013. Accord signé pour la totalité des locaux à compter du 01/04/2014 (9 ans fermes).
78	Vélizy-Villacoublay, Santos Dumont	BUR	100%	2 723	1 971	Travaux de rénovation terminés. Commercialisation en cours.

### 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

#### Informations Conseil de surveillance

La date de la prochaine réunion des assemblées générales ordinaire et extraordinaire a été fixée au **jeudi 18 juin à 14h30** au 173 bd Haussmann à Paris 8<sup>e</sup>.

Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2012 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de sa séance du 6 mars dernier.

Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, d'autant que l'assemblée à caractère extraordinaire (actualisation des statuts en conformité avec les textes en vigueur) impose une **participation de 50% minimum**, il vous est demandé de **retourner pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Lors de sa réunion, votre conseil a également pu analyser les opérations en cours d'acquisition ou de restructuration ainsi que les projets d'arbitrage futurs.

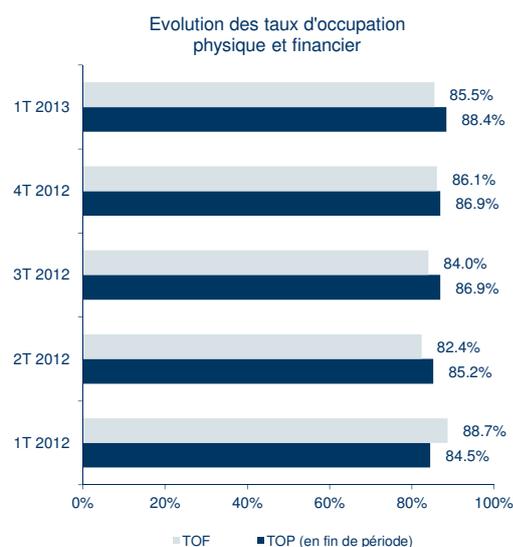
Enfin, il a été finalisé la rédaction de son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises aux associés.



#### Données principales

	4T 2012	1T 2013
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	204 611	206 911
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	26 783	23 995
Nb d'immeubles	68	69

#### Taux d'occupation



**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 a/c du 1<sup>er</sup> trimestre distribué le 30 avril 2013

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 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.

## 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> février 2012 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)

**Abattements :** 2 % de la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année

4 % de la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année

8 % de la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année

## 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

Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est brut et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

## 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-groupe.com](http://www.lafrancaise-groupe.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 de 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.