

# LFP Pierre

## Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 3<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 2<sup>e</sup> trimestre, l'activité commerciale a permis la relocation d'environ 4 800 m<sup>2</sup> alors que les libérations ont représenté plus de 16 000 m<sup>2</sup>. Au global, le bilan locatif se traduit par un taux d'occupation physique en baisse à 83.5% à fin juin. Le taux d'occupation financier ressort à 82.6%.

Le fait marquant du trimestre aura été la signature d'un bail prenant effet en septembre prochain pour la totalité des locaux encore vacants dans l'immeuble Le Centralis à Bourg La Reine (92).

Dans le cadre des négociations pour le maintien dans les lieux des locataires, deux transactions importantes ont été signées avec Oxbow à Mérignac (33) et Elta à Blagnac (31).

Le stock de locaux vacants s'établit au 30 juin à environ 35 300 m<sup>2</sup>, dont 8 500 m<sup>2</sup> pour l'immeuble Le Prélude à Bordeaux (33). Cet actif a été livré au cours du trimestre et deux baux ont d'ores et déjà été signés pour 1 770 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre du projet de valorisation de l'immeuble de la rue Becquerel à Rueil-Malmaison (92), la SCPI a signé en fin de trimestre une promesse de vente concomitante à la signature d'une promesse d'acquisition en l'état futur d'achèvement (VEFA) au profit de la SCPI. La valorisation de l'actif prévoit l'extension des surfaces à plus de 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux labellisés BBC, et leur livraison en mai 2015.

Le seul arbitrage réalisé ce trimestre a porté sur un immeuble à usage de bureaux et activités à Saint-Denis (93).

### Chiffres clés

	01/01/2013	31/03/2013	30/06/2013
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	144	147
<b>Données financières</b>	<b>4T 2012</b>	<b>1T 2013</b>	<b>2T 2013</b>
Taux d'occupation financier	86.1%	85.5%	82.6%
Loyers encaissés (€)	11 167 312	10 945 271	11 199 567
Revenu distribué / part (€)	1 005.00	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	76 090.13 *	
Valeur ISF préconisée (€)	77 396.37	77 396.37	
<b>* au 31/03/2013</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 30/06/2013

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° 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 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 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	975.00 €
- après prélèvement libératoire	975.00 €

### Marché des parts

En dépit de la collecte de ce trimestre de **6.2 millions d'euros**, qui a été totalement affectée au retrait de 79 parts, il demeure 114 parts en attente de retrait comparable à la période précédente. Ces données témoignent de la relative stabilité du marché des parts de LFP Pierre dont la capitalisation au 30 juin est stable à **713.4 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	<b>79</b>
Nouvelles souscriptions	<b>0</b>
Parts en attentes de retrait au 30/06/2013	<b>114</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	Bourg La Reine, Le Centralis 63 av du Général Leclerc	BUR	100%	2 348	2 348	09/2013	426 436 €
69	Lyon 9, Le Héron Building Bât D et E 26-28 rue R. Cassin	BUR	100%	1120 Extension de 359 m <sup>2</sup>	400	06/2013	64 092 €
33	Mérignac, Le Gallée avenue de l'Argone	BUR	100%	-	1 423 + 555	07/2013	227 448 €
31	Blagnac, ZAC Grand Noble 4 place M. Dassault	BUR	100%	Renouvel.	1 926	05/2012	240 771 €
92	Boulogne- Billancourt, Iléo, 27 quai Le Gallo	BUR	36%	1 425	163	09/2013	50 538 €

#### 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	Congé de l'URSSAF au 18/07/2013. Maintien en place au titre d'un nouveau bail de 9 ans ferme signé en 11/2012.
33	Mérignac, Le Gallée, avenue de l'Argone	BUR	100%	4 896	3 007	Congé de Oxbow fin juin 2013. Nouveau bail signé sur 1 423 m <sup>2</sup> suivi d'une extension de 555 m <sup>2</sup> . Effet 07/2013.
78	Guyancourt, Naiade, Parc Ariane 3	BUR	100%	804	804	Départ de Dietswell 14/10/2013
78	Guyancourt, Le Calypso, 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

#### 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	Restructuration et extension de 9 000 m <sup>2</sup> et labellisation BBC. Promesse de vente/VEFA signée le 25/06/2013 pour livraison mai 2015.
92	Boulogne-Billancourt, 66 route de la Reine	BUR	100%	2 336	2 336	Départ de Meetic fin mars 2013. Arbitrage en cours.
92	Boulogne-Billancourt, Iléo, 27 quai Le Gallo	BUR	36%	6 326	1 425	Immeuble occupé à 80% après signature d'un bail sur 163 m <sup>2</sup>
92	Bourg la Reine, Le Centralis	BUR	100%	5 338	2 716	Location de 2 348 m <sup>2</sup> à Belambra, effet septembre 2013.
75	Paris 17, Maillot 2000, 251 bd Pereire	BUR	100%	1 165	1 165	Départ de Amazon fin avril 2013. Rénovation puis commercialisation.

### Evolution du patrimoine

#### Investissements

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

#### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
93	Saint Denis, ZAC des Cornillons, 7/11 rue des Gazomètres	ACT	100	2 066	4 250 000 €	3 890 000 €

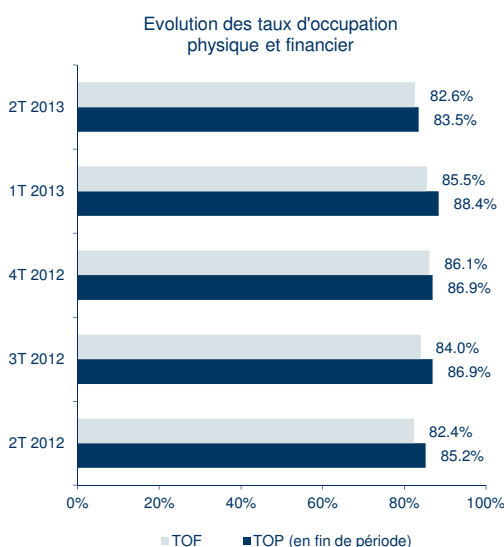
#### Informations Assemblée générale

Sur 1<sup>ère</sup> convocation pour l'AGO et l'AGE dont le quorum a atteint près de 70%, toutes les résolutions ont été largement approuvées à 99% des voix présentes ou représentées. Quelques échanges ont permis de préciser la stratégie menée pour rénover et adapter certains immeubles détenus par la SCPI ; ces opérations de restructuration assez lourdes et certifiées nouvelles normes environnementales pèsent temporairement sur les résultats de LFP Pierre. La livraison et prise à bail avant la fin de l'année de la rue La Condamine à Paris, Green Avenue à Nanterre et l'engagement pris pour la restructuration et l'extension de la rue Becquerel à Rueil Malmaison sont de nature à améliorer le taux d'occupation en 2014 et impacter le résultat. C'est le 27 septembre que se tiendra la prochaine réunion de votre conseil de surveillance.

#### Données principales

	1T 2013	2T 2013
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	206 911	213 447
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	23 995	35 313
Nb d'immeubles	69	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

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 an 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> 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 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.