



LFP PIERRE

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 1

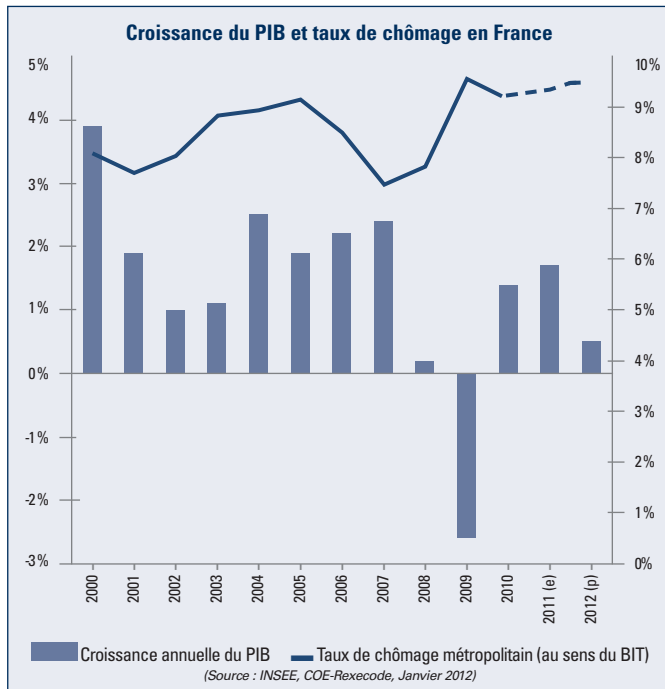
■ **Assemblée générale
ordinaire du 22 juin 2012**

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2011	8
Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale	16
Projets de résolutions	17
Comptes au 31 décembre 2011	18
Annexe	22
Composition du patrimoine	30
Rapports du commissaire aux comptes	34

Avant-Propos

■ LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Après un premier semestre 2011 encourageant, la France et une grande partie de la zone Euro ont renoué au second semestre avec une conjoncture économique ralentie et incertaine. La hausse du prix des matières premières, la remontée du chômage, la faiblesse de la compétitivité à l'exportation de l'industrie française, les mesures d'austérité gouvernementales et les difficultés du système bancaire, sont venues successivement et progressivement freiner l'activité économique, dont la croissance a été quasiment nulle au quatrième trimestre 2011. Par ailleurs, s'il est particulièrement marqué en Europe, le ralentissement économique, touche aussi, bien que dans une moindre mesure, les pays émergents.



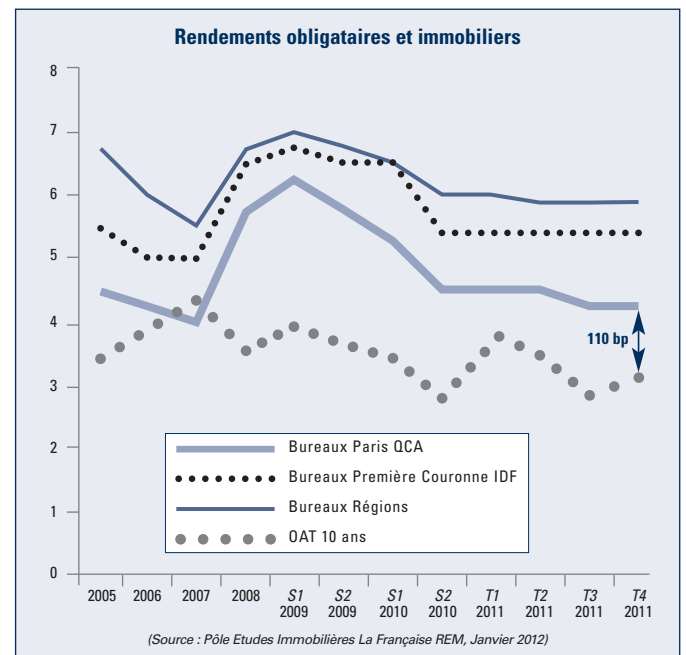
Les perspectives à moyen terme indiquent une croissance atone au cours du premier semestre 2012, qui serait suivie d'une légère reprise économique au second semestre. Au cours de l'année 2012, les bonnes nouvelles pourraient provenir d'une reprise économique aux Etats-Unis, d'un endiguement du "credit crunch" latent par la BCE et d'un repli relatif du coût des matières premières. Toutefois, cette reprise restera bridée par des mesures de rigueur devenues durables, la faiblesse de la consommation des ménages et par l'incertitude persistante liée à l'avenir financier de la zone Euro ainsi qu'aux échéances électorales de 2012.

En matière d'environnement financier, l'immobilier d'entreprise s'est inscrit à la fin de l'année 2011 dans un contexte financier pour le moins paradoxal de taux d'intérêts bas, de volumes de crédits disponibles en repli et de volatilité toujours forte des marchés.

En effet, prenant acte de la situation économique et des difficultés des états européens à rétablir la confiance, la BCE est intervenue en baissant ses taux directeurs et en offrant une source de financement illimitée et peu chère aux banques européennes.

Dans le même temps, ces mêmes banques, sous la pression conjuguée des marchés et de la réglementation, ont réduit très significativement leur activité de financement, notamment à l'immobilier.

Cette conjonction paradoxale de taux d'intérêts bas, de volumes de crédits en baisse et de forte volatilité a eu plusieurs effets sur le marché immobilier. Le premier effet, a été un regain significatif d'intérêt des investisseurs long terme pour la classe d'actifs immobiliers, y trouvant des rendements longs, stables, indexés sur l'inflation avec peu de volatilité. Le deuxième effet a été une forte concentration des investisseurs sur les segments les plus lisibles et sécurisés du marché (bureaux et logements parisiens loués), délaissant les actifs à risque (seconde main et/ou à risque de vacance). La frilosité des banques a accentué les deux phénomènes précédents, taillant la part belle aux actifs "prime" et favorisant les investisseurs en fonds propres. Enfin, l'aversion généralisée au risque a largement freiné le développement d'immeubles neufs, contribuant en cela à équilibrer l'offre par rapport à la demande de surfaces locatives.

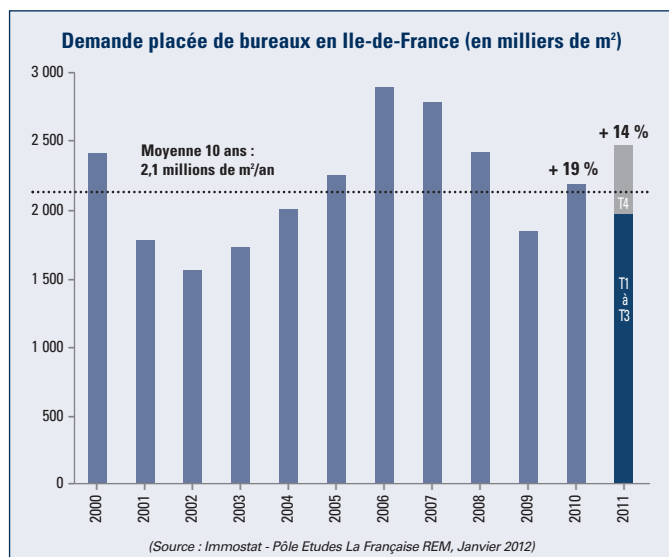


■ LES MARCHÉS IMMOBILIERS D'ENTREPRISE EN 2011

Une année relativement dynamique sur les marchés de bureaux

Dans un environnement économique délicat, le marché des bureaux en France a connu une année 2011 paradoxalement dynamique, avec une demande placée en Ile-de-France qui atteint environ 2,4 millions de m², soit une croissance de 14 % d'une année sur l'autre. Si tous les segments de marché ont été actifs, on soulignera l'impact de la conclusion de plusieurs grandes transactions, telles que l'implantation de SFR à Saint Denis sur 124 000 m² et celle de Carrefour à Massy sur 85 000 m², représentatives de la préférence des utilisateurs pour les immeubles neufs (40 % des transactions). On notera également la forte reprise des ventes de bureaux à utilisateurs en Ile-de-France, dont le volume a bondi de 61 % en 2011.

Dans le cadre de cette tendance plutôt positive, le taux de vacance en Ile-de-France est repassé sous la barre des 7 %, sous l'effet de la raréfaction des offres de première main.



Toutefois, ces indicateurs positifs ne peuvent masquer la persistance d'une pression sur les loyers économiques. En effet, si le niveau d'activité - la demande locative brute - peut s'avérer soutenue en raison de la rotation naturelle des locataires, elle se fait souvent au détriment des immeubles de seconde main, et souvent au prix d'efforts sur les loyers. L'allongement de la durée des négociations en est un bon indicateur. Par ailleurs, si les valeurs locatives de marché faciales ressortent stables, ce mouvement masque le maintien à un niveau élevé des mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux) exigées par les locataires et acceptées par les propriétaires.

Plus largement, le marché des bureaux dans un contexte de très faible croissance économique, parvient à préserver sa stabilité grâce au gel de la construction et aux mouvements des entreprises qui doivent globalement s'opérer à l'intérieur d'un parc figé où le taux de vacance est en conséquence relativement stable depuis deux ans.

Les bureaux en régions sous la pression de la conjoncture

Dans la plupart des grandes villes de région, l'atonie de la demande est amortie par la maîtrise de la construction et la concentration des pôles économiques dans certaines zones (gares TGV, pôles tertiaires, etc.). En conséquence, la raréfaction des bureaux neufs, très recherchés par les utilisateurs, génère un accroissement du stock de seconde main et un vieillissement du parc.

Ainsi certains marchés demeurent peu actifs, à l'instar de celui de Marseille, où la location des bureaux est en baisse de 33 % d'une année sur l'autre. Le marché lillois, qui avait connu une exceptionnelle année 2010, s'inscrit également en retrait en 2011. En revanche, le niveau d'activité demeure stable à Toulouse et surtout à Lyon, où le marché locatif bénéficie d'un tissu économique profond et diversifié.

L'immobilier de commerce sous pression mais s'adapte

Sur le marché des commerces, le ralentissement de la consommation des ménages (-0,5 % en 2011) pèse sur le secteur. Pour autant, on notera que le marché français attire toujours autant les grandes enseignes internationales et le luxe, tandis que les nouvelles surfaces des petits et moyens centres commerciaux (nouveaux centres et extensions) sont en hausse sensible en 2011.

Dans ce contexte, il apparaît que les emplacements "prime" et les formats parvenant à se réinventer tirent leur épingle du jeu :

- les boutiques de centre-ville bénéficiant d'emplacements n°1 et les grands centres commerciaux régionaux attirent les enseignes et génèrent des revenus sécurisés mais s'avèrent rares et chers pour les investisseurs ;
- les commerces alimentaires de centre-ville (Carrefour Market, Daily Monop') offrent des caractéristiques défensives et des rentabilités attractives ;
- Les *retail parks* bénéficiant d'un accès facile, d'une locomotive alimentaire, de commerces de destination (Darty, Décathlon) parviennent également à maintenir leurs flux de clientèle.

En revanche, les emplacements secondaires, les centres de taille moyenne et les *retail parks* vieillissants subissent une dégradation de leurs revenus locatifs et de leurs valorisations.

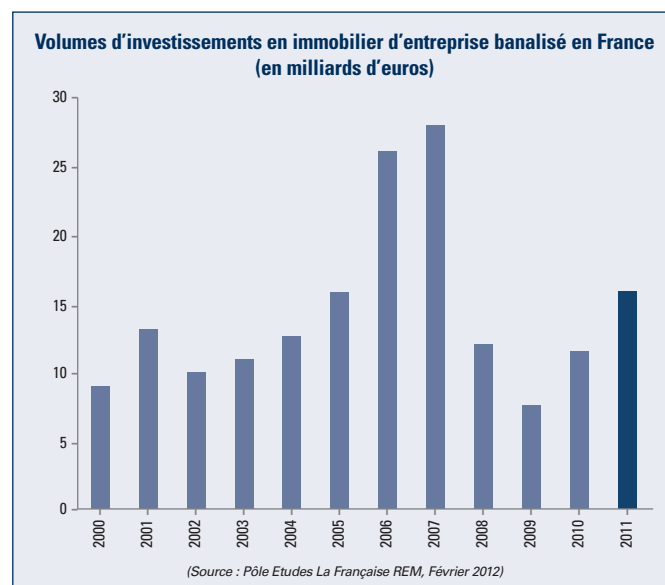
La logistique retrouve de l'attrait

Le secteur des entrepôts logistiques a bénéficié du positionnement des grands distributeurs (Franprix, Maisons du Monde, Conforama, Boulanger...) sur des actifs modernes pour établir une bonne année 2011. La logistique a également retrouvé l'intérêt d'investisseurs avec près de 700 millions d'euros investis, dont 50 % en deux importants portefeuilles.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN 2011

Un marché de l'investissement qui retrouve des couleurs

Sur le marché de l'investissement, et malgré l'environnement économique et financier, les volumes investis ont presque atteint 16,1 milliards d'euros sur l'année, grâce à un quatrième trimestre 2011 très dynamique, notamment stimulé par la fin au 31 décembre d'un avantage fiscal pour les vendeurs. Tirant les conséquences du contexte économique et financier évoqué plus haut, de nombreux investisseurs domestiques intervenant principalement en fonds propres (assureurs, caisses de retraites, SCPI) se sont ainsi positionnés sur des actifs sécurisés tandis que plusieurs investisseurs internationaux ont fait leur entrée ou leur retour sur le marché français.



Les incertitudes des marchés financiers ont clairement accentué la tendance observée depuis la crise de 2008, à savoir un appétit manifeste de toutes les catégories d'investisseurs pour la classe d'actifs immobilière, considérée comme une alternative sécurisée à d'autres placements, mais également une grande aversion au risque entraînant un positionnement quasi-exclusif sur les actifs les plus défensifs.

Dans cette perspective, les investisseurs ont massivement privilégié en 2011 le marché des bureaux parisiens, considéré comme le segment le plus sécurisé de France et l'un des moins risqués d'Europe. A titre d'exemple, on pourra ainsi citer la vente du siège d'Atos Origin à Bezons, pour plus de 400 millions d'euros ou encore celle du siège de Bayard Presse à Montrouge pour 101 millions d'euros. Plusieurs portefeuilles parisiens ont également fait l'objet de grandes transactions, en particulier sous l'impulsion du fonds souverain norvégien qui a acquis pour plus de 1,1 milliard d'euros d'actifs parisiens en 2011.

Les commerces les mieux placés ou les plus défensifs (boutiques d'hyper-centres-villes, grands centres commerciaux établis, moyens formats alimentaires) sont également demeurés très prisés des investisseurs, comme l'a illustré le grand intérêt de la place pour l'opération d'externalisation de magasins Carrefour Market, cédés pour environ 365 millions d'euros.

Au quatrième trimestre 2011, les taux de rendement sont restés stables, avec un taux prime à 4,5 % dans Paris, à 5,50 % en première couronne et à 6 % environ en régions. En raison de l'aversion au risque persistante et généralisée des investisseurs, la prime sur ces taux est cependant susceptible d'augmenter fortement, mais logiquement en fonction du risque locatif ou du niveau technique des bâtiments.

■ PERSPECTIVES 2012

Le début de l'année 2012 laisse augurer d'une persistance, au moins au premier semestre, des tendances observées fin 2011.

Le marché locatif ne devrait pas connaître de reprise des valeurs de marché mais continuera de bénéficier des effets de l'indexation positive des loyers. La demande locative, en lien avec une croissance économique faible, continuera d'être guidée par la recherche d'économies, et d'immeubles neufs. Il est probable donc que le marché continuera à privilégier les actifs neufs ou récents au détriment des immeubles de seconde main. Les investisseurs devraient anticiper une dégradation du niveau de remplissage de ces immeubles ainsi que de leurs valeurs locatives.

Par ailleurs, l'immobilier d'investissement continuera d'être impacté par la situation de nécessaire "*deleveraging*" de banques européennes fragilisées et dès lors peu susceptibles de financer - ou de refinancer - des actifs immobiliers. Même si les taux de financement restent globalement corrects, les volumes de prêts bancaires à l'immobilier resteront contraints et focalisés sur les dossiers les plus sécurisés.

On peut cependant noter que des solutions de financement alternatives aux prêts bancaires se font jour. Moins contraints par la réglementation et attirés par un couple rendement-risque attractif des prêts immobiliers, certains investisseurs institutionnels envisagent de prendre le relai des banques pour financer les prêts de l'immobilier d'entreprise.

L'immobilier d'entreprise devrait donc continuer de bénéficier, du moins pour les segments les plus sécurisés, des avantages défensifs offerts, à savoir des actifs réels, des cash-flows stables, l'indexation des revenus locatifs, etc..., qui offrent aux investisseurs une alternative appréciée face à des classes d'actifs volatiles ou risquées.

Par ailleurs, de nouveaux flux de capitaux, tant domestiques (privés, SCPI, compagnies d'assurances) qu'internationaux (Allemagne, pays nordiques, Moyen-Orient, Asie) s'élargissent ou s'ouvrent à l'immobilier français, ce qui devrait compenser le retrait des investisseurs fragilisés par le désendettement en cours.

Enfin, l'immobilier français bénéficie d'un effet "rareté" : les meilleurs emplacements demeurent recherchés même, voire surtout, en période de ralentissement économique.

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS CE CONTEXTE

Dans un contexte économique et financier trouble et volatile, le marché français de l'immobilier d'entreprise s'est donc bien tenu au cours de l'année 2011 avec des niveaux d'activité significatifs tant pour l'investissement que pour l'activité locative.

Ce phénomène a bien été observé sur nos SCPI, même si sa traduction en termes de résultat est encore limitée. Plusieurs phénomènes viennent éroder financièrement cette reprise. Tout d'abord les "mesures d'accompagnement" utilisées depuis maintenant deux à trois ans, et notamment les franchises de loyers, sont toujours présentes à un niveau élevé dans les négociations locatives. Ensuite une part de cette dynamique concerne en priorité les immeubles neufs ou restructurés (plus du tiers des transactions). Enfin nous observons une grande sélectivité des utilisateurs locataires et chaque immeuble doit trouver son positionnement commercial dans des marchés fortement concurrentiels sur les valeurs.

Les taux d'occupation des SCPI sont donc globalement orientés à la hausse sur l'exercice mais la traduction financière sera progressive, et aidée par la livraison et la commercialisation de quelques opérations significatives de restructuration en cours sur les patrimoines.

Le niveau des défauts de paiement et des contentieux est resté très limité sur l'année 2011, l'explication tient principalement au fait que beaucoup d'actifs sont loués à des locataires de premier rang.

Enfin il convient de souligner que l'année 2011 a été extrêmement active en termes de collecte et d'investissement pour les SCPI gérées par La Française Real Estate Managers. Les SCPI terminent toutes l'année avec un fort niveau d'investissement immobilier et des niveaux de trésorerie très faibles, ce qui contribuera au bon niveau des recettes locatives des prochains trimestres.

Dans ce contexte, les SCPI ont dans l'ensemble maintenu le niveau de leurs distributions au cours de l'exercice 2011, et entament l'année 2012 avec cette même stabilité.

■ DES VALEURS IMMOBILIÈRES STABLES

Au 31 décembre 2011, les valeurs d'expertises des patrimoines de la majeure partie des SCPI d'immobilier d'entreprise ont affiché une légère progression à périmètre constant, en s'appréciant de 1,10 % à 2,30 % selon les sociétés.

Cette valorisation résulte d'une stabilité globale des taux de capitalisation que les experts appliquent à des revenus immobiliers, qui se sont légèrement appréciés sur l'exercice.

Les valeurs de réalisation des SCPI qui intègrent, entre autres éléments, ces valeurs d'expertises ont pour leurs parts progressées plus modérément (la majorité des variations se situent autour +0,30 %). Ce décalage d'évolution résulte pour l'essentiel :

- de l'écart entre le niveau des revenus distribués sur l'année et le résultat réel produit par les sociétés diminuant le report à nouveau ou les réserves de plus-values ;
- de l'impact des dépenses d'investissement sur certains actifs en restructuration dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans les valeurs d'expertises.

Dans ce contexte d'évolution modérée des expertises et des valeurs de réalisation, les prix de parts n'ont pas été modifiés.

■ LE MARCHÉ DES SCPI : NOUVELLE COLLECTE HISTORIQUE

Après le niveau de collecte remarquable enregistré sur le marché de l'épargne immobilière en 2010, l'année 2011 s'achève sur un nouveau record avec près de 2,8 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule l'avantage de procurer un niveau de distribution attractif (les SCPI classiques distribuent actuellement entre 5 % et 5,50 %) et de reposer sur des actifs réels, sélectionnés dans le cadre d'une politique de gestion claire.

Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,6 %, marquant la stabilité des clients sur ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts.

■ TRANSFORMATION DES SCPI EN OPCI

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation, si tel était le cas, devant impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI LFP Pierre, réunis en assemblée générale extraordinaire le 26 janvier 2012 ont rejeté, à une large majorité, la transformation de leur société en OPCI sous forme de FPI RFA SEL (Fonds de Placement Immobilier à Règles de Fonctionnement Allégées Sans Effet de Levier).

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date d'immatriculation	13 octobre 1999
N° d'immatriculation au RCS	424 708 782 RCS PARIS
Date de dissolution statutaire	13 octobre 2089
Capital plafond statutaire	955 500 000 €
Visa AMF	SCPI n° 05-16 en date du 8 mars 2005

■ SOCIÉTÉ DE GESTION

La Française Real Estate Managers

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 220 384 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIÈRE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président

Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT

Caisse Fédérale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE

Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI

La Française AM, représentée par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Maurice TOME, Président	À l'assemblée générale de 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.
Éric CHARPENTIER	
François GOUBARD, Secrétaire	
ACMN Vie, représentée par Hervé BOUCLIER	
La CFCMNE, représentée par Eric CHARPENTIER	
Société Nouvelle de Réalisations Techniques (S.N.R.T.), représentée par Dominique CHUPIN	
UGIMMO, représentée par Eddy N'GUYEN	

■ EXPERTS IMMOBILIERS

La société CB Richard Ellis Valuation - 145/151, rue de Courcelles - 75017 Paris

La société Auguste Thouard Expertise - 32, rue Jacques Ibert - 92300 Levallois-Perret

Fin du mandat : à l'assemblée générale de 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'assemblée générale de 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2011

Introduction

LFP Pierre clôture son exercice 2011 avec une distribution de revenus de 4 101 euros par part, un prix de part stable à 78 575 euros et un rendement de 5,22 %. La SCPI a collecté en 2011 plus de 49 millions d'euros de nouveaux capitaux qui ont permis de poursuivre les investissements et d'assurer la fluidité du marché secondaire.

Un bilan commercial, légèrement positif, marque la bonne tenue du patrimoine de LFP Pierre dans un environnement économique peu lisible. Près de 30 000 m² ont été reloués ou renouvelés en 2011, soit 15 % du patrimoine qui ont fait l'objet d'actions ciblées.

L'achèvement d'Iléo à Boulogne, la modification de la stratégie commerciale afin de le proposer à la division et un premier succès locatif avec la signature d'un bail portant sur 4 600 m², voilà aussi un des dossiers structurant de l'année écoulée sur le portefeuille de la SCPI.

L'année 2011 aura été marquée par des locations importantes : 1 091 m² rue Taylor à Paris 10^e, 1 240 m² rue Collange à Levallois et 5 700 m² dans l'opération neuve Carnot Piazza à Massy (20 % quote-part LFP Pierre).

En matière d'investissements, LFP Pierre est présente en indivision dans deux acquisitions situées à Lyon Part Dieu et à Montrouge (92), totalisant 34,4 millions d'euros. De plus LFP Pierre est l'acquéreur unique de deux autres immeubles de bureaux, l'un neuf en état futur d'achèvement à Bordeaux devant la Gare Saint-Jean (TGV) pour 8 475 m² et l'autre de 5 145 m² en plein cœur du Quartier Central des Affaires de Paris rue La Boétie, le cumul des deux représente 65,6 millions d'euros d'investissement.

Enfin, pour ce qui est des expertises, l'évolution de la valeur du patrimoine est de + 1,51 %, avec pour effet une relative stabilité de la valeur de réalisation. Cet écart résulte de l'impact lié à la nécessité d'utiliser comme prévu les "réserves" afin de servir la distribution annoncée pour 2011 et aux travaux de restructuration de certains actifs dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans la valeur d'expertise.

Compte tenu de la stabilité actuelle du marché des parts et de la valeur de réalisation, le prix de part n'a pas été modifié.

L'année 2012 s'annonce une fois de plus très active. La fin de la commercialisation d'Iléo, la rénovation HQE - BBC de l'immeuble de la rue La Condamine, la conclusion de négociations avancées pour des prises à bail à La Chapelle sur Erdre et Schiltigheim, sont autant de sujets importants pour les résultats à venir.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2011

Capital effectif	605 780 000 €
Nombre de parts	8 654
Capitalisation	679 988 050 €
Nombre d'associés	137
Valeur de réalisation	76 300,49 €
Prix de souscription	78 575,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	77 396,37 €
Valeur ISF pour 2012*	77 396,37 €
Distribution 2011	4 101,00 €
Distribution prévisionnelle pour 2012	Autour de 4 101,00 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2011	2010
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	58 446 912,47	50 050 583,17
dont loyers	39 785 495,17	37 055 406,30
Total des charges	25 741 961,74	20 469 233,77
Résultat	32 704 950,73	29 581 349,40
Dividende	34 092 638,25	28 735 556,25

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	605 780 000,00	568 330 000,00
Total des capitaux propres	633 210 391,68	599 743 147,14
Immobilisations locatives	702 973 955,97	602 893 587,75

	Global 2011	Par part 2011
--	----------------	------------------

Autres informations		
Bénéfice	32 704 950,73	3 934,19*
Dividende	34 092 638,25	4 101,00*

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	724 939 287,66	83 769,27
Valeur comptable	633 210 391,68	73 169,68
Valeur de réalisation	660 304 446,96	76 300,49
Valeur de reconstitution	716 074 741,40	82 744,94

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2011

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	535	6,18%
Parts retirées avec contrepartie	93	1,07%
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	1	NS
Parts en attente de retrait	-	-

Dans un marché de parts ayant retrouvé toute sa fluidité, il a été collecté 49,3 millions d'euros dont 7,3 ont assuré la contrepartie au retrait de 93 parts, et 42 millions en augmentation du capital de la SCPI par la création de 535 nouvelles parts (sensiblement comparable à l'année 2010). En hausse de 6,6%, la capitalisation de LFP Pierre, détenue par 137 associés, atteint 679,9 millions d'euros au 31 décembre 2011 et aucune part n'était en attente de retrait à cette même date.

Le bulletin d'informations du 30 avril vous a tenu informés de l'évolution du marché des parts.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2011

La SCPI LFP Pierre a réalisé 4 investissements en 2011 pour un montant de 99 993 155 euros HT acte en main.

- **Le 13 mai 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition, en VEFA à Bordeaux (33), d'un immeuble dénommé "Le Prélude" d'une surface totale de 8 475 m² à usage de bureaux de 7 étages sur rez-de-chaussée avec 55 places de parking en sous-sol.

L'actif, situé dans le secteur Euratlantique, futur secteur tertiaire en centre-ville de Bordeaux, bénéficie de la proximité immédiate de la gare de Bordeaux Saint-Jean, future gare TGV en 2017.

Il s'agit d'une acquisition en blanc, labélisée HQE BBC, avec une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2013. Cette acquisition, réalisée à 100 % par LFP Pierre, offre une rentabilité de 7,50 %.

- **Le 18 octobre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition, en indivision à Montrouge (92) - 16, 18, 20 rue Barbès, d'un immeuble dénommé "Le Minéralis" d'une surface totale de 15 599 m² de 5 étages sur rez-de-chaussée à usage de bureaux. Il offre un vaste hall d'accueil, un patio, un auditorium, des terrasses accessibles et 305 places de parking en sous-sol.

L'actif, situé dans le secteur tertiaire de Montrouge compris entre le périphérique et la ZAC de la Vache Noire, bénéficie de la proximité immédiate du boulevard périphérique, de l'autoroute A6 ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun.

Il est occupé par Bayard Presse dans le cadre d'un bail ferme jusqu'en août 2019 et constitue son siège en France. Présent dans 16 pays, Bayard Presse se situe au 5^e rang des groupes de presse français. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 24 %, offre une rentabilité de 6,27 %.

- **Le 22 décembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition, à Paris (75008) - 106,108 rue de La Boétie, d'un immeuble d'une surface totale de 5 145 m² à usage de bureaux de 5 étages sur rez-de-chaussée avec 4 places de parking en sous-sol.

2. Les cessions de l'exercice 2011

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'exercice.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :

	2011	2010
Taux d'occupation financier annuel	87,50 %	86,90 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	87,20 %	86,50 %

Rappel :

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-11) la surface occupée par rapport à la surface total du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2011, 39 785 495,17 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 5 659 000,00 euros.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une hausse de 0,6 point de son taux d'occupation financier.

L'actif est situé à proximité immédiate des Champs-Élysées et il est occupé par plusieurs locataires. Il a été entièrement restructuré en 2004. Cette acquisition offre une rentabilité de 5,78 %.

- **Le 27 décembre 2011**, la SCPI a procédé à l'acquisition, en VEFA, à Lyon (69003) - 241 rue Garibaldi, d'un immeuble dénommé "Le Green" d'une surface totale de 11 149 m² à usage de bureaux composé de 5 étages sur rez-de-chaussée avec 120 places de parking en sous-sol. Idéalement situé dans le quartier de la Part-Dieu, l'immeuble est à mi-chemin entre la gare et le centre-ville de Lyon. Le pôle d'échange SNCF ainsi que les nombreux transports en commun lui confèrent une très bonne accessibilité. Par ailleurs, la rue Garibaldi et l'avenue Félix Faure constituent des axes de circulation structurants et l'accès au périphérique est donc très aisé via ces derniers.

L'actif est loué à 85 % à l'Agence Régionale de Santé suivant un bail ferme de 9 ans. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 25,00 %, offre une rentabilité de 6,13 %.

Date	Adresse	Type	Quote-part SCPI (%)	Surface utile (m ²)	Nb park	Prix HT/DC AEM
13-05-11	EURATLANTIQUE LE PRELUDE 33000 BORDEAUX	BUR	100 %	8 475	55	21 623 000 €
18-10-11	LE MINERALIS 16-18-20 RUE BARBES 92120 MONTRouGE	BUR	24 %	3 744	73	24 134 205 €
22-12-11	106/108 rue de la Boétie 75008 PARIS	BUR	100 %	5 145	4	43 979 200 €
27-12-11	LE GREEN 241 RUE GARIBALDI 69003 LYON	BUR	25 %	2 787	30	10 256 750 €
Total				20 151	162	99 993 155 €

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2011, sur un total de 29 301 m² (31 489 m² en 2010). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

34 actes ont été signés depuis le début de l'année 2011 entérinant l'aboutissement de 27 dossiers locatifs portant sur 23 000 m² environ (indivisions incluses) à savoir :

- 14 dossiers pour des locations résorbant du vacant dont 3 extensions ;
- 10 dossiers pour des renégociations avec des locataires ;
- 3 dossiers pour des maintiens en place après la délivrance des congés ;
- Pas de renouvellement de bail.

Au cours de l'année, 27 464 m² se sont libérés tandis que 29 301 m² étaient reloués dégageant ainsi un solde commercial positif de 1 837 m² qui permet d'accroître le taux d'occupation à 87,20 %. Depuis le début 2012, 2 712 m² ont été reloués portant le taux d'occupation à 89 %.

La qualité des immeubles, constituant le patrimoine de LFP Pierre, ne s'est pas démentie en 2011 avec des relocations de surfaces vacantes qui ont pu être réalisées dans tous les secteurs. En régions, le dynamisme des régions bordelaises et lyonnaises a porté ses fruits pour

les immeubles de Mérignac (33) et St Priest (69). En Ile-de-France, Massy (91) et Nanterre (92) ont démontré l'appétit des utilisateurs pour les immeubles neufs ou lourdement restructurés. A Paris enfin, où la rénovation de qualité a permis de relouer, bien avant la fin des travaux, l'immeuble de la rue Taylor.

Les relocations les plus significatives sont indiquées ci-après :

RÉSORPTION DE VACANTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
LE GALILEE Avenue de l'Argonne 33700 MERIGNAC	BUR	100	4 963	1 874	03-2011	Bail 6/9 ans avec 3 mois de franchise.
ZAC DES PERCHES 139 rue de l'Aviation 69800 SAINT PRIEST	BUR	100	1 879	905 968	04-2011 07-2011	Au titre de 2 baux de 6/9 ans pour le même locataire avec 6 mois de franchise.
LE TAYLOR 10 rue Taylor 75010 PARIS	BUR	100	1 705	1 705	10-2011	Bail 6/9 ans avec 6 mois de franchise et des travaux bailleur.
CARNOT PLAZA 91300 MASSY	BUR	20	1 679	985 297	02-2011 05-2011	Bail 6/9 ans avec 9 mois de franchise. Bail 9 ans avec 10 mois de franchise.
GREEN AVENUE (ex Vermont) 92000 NANTERRE	BUR	10	1 519	1 519	01-2011	Restructuration de l'immeuble existant. PC déposé et purgé. Livraison prévue 3 ^e trimestre 2013. Prise d'effet du bail de Véolia à la livraison.
1 Bis rue Colange 92300 LEVALLOIS PERRET	BUR	100	3 445	1 240	06-2011	Bail 3/6/9 ans avec 6 mois de franchise et des travaux bailleur.

* Quote Part de la SCPI.

RENÉGOCIATIONS - RENOUELEMENTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
LE CORBUSIER 19 avenue Le Corbusier 59800 LILLE	BUR	100	3 178	1 035	11-2011	Maintien en place renégocié moyennant un réajustement de loyer en fourchette haute de la VLM**.
Rue du Fg Saint-Honoré 75008 PARIS	BUR	100	1 563 1 321	792 1 321	10-2011 01-2011	Nouveau baux 3/6/9 ans pour ces locataires déjà en place.
CARRE FEYDEAU 8 place de la Bourse 75002 PARIS	BUR	36	2 393	384	07-2011	Entrée / sortie de locataires. Bail 6/9 ans avec 2 mois de franchise
LE CARILLON Espalande Ch. De Gaulle Carillon 92733 NANTERRE	BUR	25	4 429	955	01-2011	Extension passant la surface totale de CFPB, autres indivisions incluses à 3 821 m ² .
LE CARILLON Espalande Ch. De Gaulle Carillon 92733 NANTERRE	BUR	25	4 429	270	09-2011	Maintien en place renégocié moyennant un réajustement de loyer en fourchette haute de la VLM**.
LE CONCORDE rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL MALMAISON	BUR	100	3 215	3 215	07-2011	Maintien du locataire Nestlé qui avait délivré congé en contrepartie de travaux bailleur.

* Quote Part de la SCPI.

** VLM : Valeur Locative de Marché.

Au 31 décembre 2011, la surface vacante de la SCPI est de 26 153 m² se répartissant comme suit :

Paris	2 273 m ²	soit 8,7 %
Ile de France	16 505 m ²	soit 63,1 %
Région	7 375 m ²	soit 28,2 %

LES VACANTS

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2011 concernent les locaux sis à :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces vacantes (m ²)	Commentaires
BASSO CAMBO 31100 TOULOUSE	BUR	100	6 203	2 310	Maintien de MOTOROLA sur 4 000 m ² en contrepartie d'une renonciation à congé. Surface de 2 310 m ² à relouer 125 €/m ² .
PARC DES IMPRESSIONISTES 44240 LA CHAPELLE S/ ERDRE	BUR	33	2 475	1 951	33 % de l'indivision de 7 000 m ² avec une autre SCPI gérée par La Française REM. Plaquette diffusée - Bureau témoin en place. Bail signé avec GFI sur la totalité d'un bâtiment 2 352 m ² , effet janvier 2012. Bail signé avec Almaco sur 822 m ² . Autres contacts en cours.
SXB1 Espace Européen 67300 SCHILTIGHEIM	BUR	50	4 500	1 087	Signatures en cours sur la totalité du solde vacant.
Rue de la Condamine 75017 PARIS	BUR	25	1 189	1 189	Restructuration BBC. PC en cours d'instruction. Démarrage des travaux prévu en sept. 2012. Livraison prévue été 2013.
Quai de Grenelle 75015 PARIS	BUR	100	1 049	1 049	Travaux de rénovation en cours pour la totalité. Livraison 2 ^e trimestre 2012. AG programmée.
SANTOS DUMONT BÂT A + B 78140 VELIZY	BUR	100	2 546	1 938	Arbitrage.
Avenue de VieilEtang 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	BUR	100	3 026	3 026	Commercialisation en l'état. Négociation engagée avec un utilisateur pour la totalité de l'immeuble.
LES MIROIRS 78280 GUYANCOURT	BUR	100	5 462	1 938	Immeuble rénové bien positionné dans son marché. Secteur fortement concurrentiel à l'offre face à un faible niveau de demande dans ce créneau de surface. Un contact en cours sur 500 m ² .
ILEO 27/33 Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE	BUR	36	6 532	1 451	Bail Medtronic signé sur 4 600 m ² au global effet 1 ^{er} janvier 2012. Signature en cours sur 1 267 m ² (soit 1 plateau).
1 Bis rue Colange 92300 LEVALLOIS PERRET	BUR	100	3 445	409	Locaux rénovés et loués à SEMPERIT à compter du 2 mai 2012.
LE CENTRALIS 92340 BOURG LA REINE	BUR	100	5 298	2 349	Commercialisation se poursuit lot par lot.

* Quote Part de la SCPI.

<LES RÉSILIATIONS

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 7 405 m² soit 3,61 % de la surface en exploitation (205 120 m²). Les plus significatives concernent :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces résiliées (m ²)	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
LE CORBUSIER 19 avenue Le Corbusier 59800 LILLE	BUR	100	3 178	254	22-03-12	Une négociation est en cours avec un nouveau locataire pour la reprise de cette surface à compter d'avril 2012.
Rue Henri Becquerel 92500 RUEIL MALMAISON	BUR	100	7 134	7 134	29-02-12	Résiliés par Brandt Appliances. Etudes restructuration BBC en cours. Parallèlement arbitrage en l'état testé.

* Quote Part de la SCPI.

A noter la résiliation de la société Zurich intervenue en janvier 2012 et portant sur 2 646 m² à Levallois Perret, rue Edouard Vaillant. Cette dernière a versé une indemnité de sortie de 263 845,92 euros. Une négociation est en cours pour la reprise de cette surface à l'issue des travaux de restructuration et de rénovation, soit en décembre 2012.

2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 207 176,65 euros, justifiée par les dossiers qui se sont soldés au cours de l'exercice, et de la provision de 323 162,44 euros constituée pour les dossiers en cours, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une dotation nette de 115 985,79 euros.

Parmi les contentieux ayant fait l'objet d'une provision pour créances douteuses significative, il convient d'évoquer celui relatif au recouvrement des impayés de la société Communication et Programme International, locataire de l'immeuble situé 1 quai de Grenelle à Paris.

Par une ordonnance du 2 février 2011, la SCPI a été désignée contrôleur au redressement judiciaire de la société CPI.

La procédure de redressement judiciaire ayant fait l'objet le 24 février 2011 d'une conversion en liquidation judiciaire, et les loyers postérieurs au redressement n'ayant pas été réglés, la SCPI a assigné le locataire ainsi que son mandataire judiciaire afin d'obtenir leur condamnation à payer les arriérés et l'expulsion.

Les locaux ayant été restitués par le mandataire le 13 mai 2011, et ce dernier ayant confirmé que la créance de loyers était privilégiée, la SCPI s'est donc désistée de son action judiciaire.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-après reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructuration) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2011.

	2011
Travaux réalisés	6 577 985,36 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	5 128 723,59 €

Nature des travaux réalisés en 2011

Gros travaux

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
78284 GUYANCOURT Cedex Rue Alfred Kastler	Participation de la SCPI aux travaux spécifiques du locataire	285 000,00 €
92500 RUEIL MALMAISON Rue Henri Becquerel	Travaux de modernisation des ascenseurs et mise en conformité loi SAE	182 164,00 €
78180 MONTIGNY LE BX Avenue du vieil Etang	Travaux de refecton de l'étanchéité	156 943,00 €
92733 NANTERRE Cedex Rue des Trois Fontanots	Travaux de modernisation des ascenseurs et mise en conformité loi SAE	99 221,24 €
13100 AIX EN PROVENCE Cours Gambetta	Travaux de révision de l'étanchéité et de la couverture	54 452,12 €
92100 BOULOGNE BILLANCOURT Avenue Edouard Vaillant	Travaux de rénovation du hall des parties communes et des sanitaires	50 600,00 €

Travaux d'agencement d'aménagements et d'installations

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
78284 GUYANCOURT Cedex Rue Alfred Kastler	Travaux d'aménagement sur la totalité du bâtiment	566 753,00 €

Travaux de restructuration

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
92100 Boulogne Billancourt Quai Alphonse Le Gallo	Restructuration de l'immeuble avec remplacement de façade	2 898 358,04 €
75010 Paris Rue Taylor	Rénovation complète de l'immeuble	1 177 129,12 €
92000 Nanterre Rue des Trois Fontanots	Rénovation complète de l'immeuble	207 811,33 €
75017 Paris Rue de la Condamine	Rénovation totale de l'immeuble	140 653,75 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les valeurs d'expertise s'établissent au 31 décembre 2011 à 724 939 287,66 euros hors droits, en progression de 1,51% à périmètre constant par rapport à 2010. Par ailleurs la valeur globale a progressé de 16% suite à l'acquisition de 4 nouveaux actifs pour environ 100 millions d'euros.

Malgré une conjoncture économique morose en 2011, le marché immobilier a réalisé une belle performance et la pierre reste plus que jamais une valeur refuge. Ainsi, pour les meilleurs produits les taux de rendement ont baissé alors que les valeurs locatives sont restées pour la plupart stables. Sur les marchés en pénurie d'offres, on a pu constater une légère progression des valeurs locatives, notamment pour le commerce ou les actifs "prime" dans le quartier central des affaires (QCA) de Paris.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Entrepôts	Résidence médicale	Total en m ²	Total en %
Paris	18 257		4 578	22 835	10,55 %
Région parisienne	101 707	8 293		110 000	50,84 %
Province	83 547			83 547	38,61 %
Total (m²)	203 511	8 293	4 578	216 382	
Total % (hors pkg)	94,05 %	3,83 %	2,12 %		100,00 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Entrepôts	Résidence médicale	Total en €	Total en %
Paris	127 574 645,37		22 363 716,40	149 938 361,77	20,68 %
Région parisienne	402 684 957,74	10 542 037,00		413 226 994,74	57,00 %
Province	161 773 931,15			161 773 931,15	22,32 %
Total (€)	692 033 534,26	10 542 037,00	22 363 716,40	724 939 287,66	
<i>Total 2010 (€)</i>	<i>543 268 500,00</i>	<i>12 170 000,00</i>	<i>21 500 000,00</i>	<i>576 938 500,00</i>	
Total %	95,47 %	1,45 %	3,08 %		100,00 %

V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	702 973 955,97
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(69 763 564,29)
Valeur comptable	633 210 391,68
Valeur comptable ramenée à une part	73 169,68
Valeur des immeubles "actuelle"	724 939 287,66
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(64 634 840,70)
Valeur de réalisation	660 304 446,96
Valeur de réalisation ramenée à une part	76 300,49
Valeur de réalisation	660 304 446,96
Frais d'acquisition des immeubles	44 946 235,84
Commission de souscription	10 824 058,60
Valeur de reconstitution*	716 074 741,40
Valeur de reconstitution ramenée à une part	82 744,94

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

VI - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française AM, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI LFP Pierre, bénéficient de la mise à disposition de la direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de contrôle Interne et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillances pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de 1^{er} niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

VII - EXPERTS IMMOBILIERS

Nous vous proposons de renouveler pour quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015, les mandats d'experts immobiliers de la SCPI des sociétés CB Richard Ellis Valuation et Auguste-Thouard Expertise, expirant à l'issue de la présente assemblée générale.

VIII. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de commissaire aux comptes :

- titulaire de la société Deloitte et Associés ;
- suppléant de la société B.E.A.S ;

expirant à l'issue de la présente assemblée. Nous vous proposons de renouveler leurs mandats pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

IX. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirant à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information du premier trimestre 2012.

Il vous appartient donc de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel devra être composé des 7 candidats au moins, qui constituent le minimum légal. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Outre la société Philosophale, seuls les membres sortants ont souhaité faire acte de candidature. Nous vous rappelons, ci-après, leurs noms, prénoms, adresse et qualité :

Monsieur Eric CHARPENTIER - 52 ans

détenant 1 part

demeurant : 4, place Richebé - 59800 LILLE

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur Générale de la Caisse Fédérale du crédit Mutuel Nord Europe

Monsieur François GOUBARD - 61 ans

détenant 1 part

demeurant : 129, boulevard Raspail - 75006 PARIS

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseil en gestion de patrimoine

Monsieur Maurice TOME - 69 ans

détenant 1 part

demeurant : 43, rue Saint Ladre - 59400 CAMBRAY

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Administrateur de Sociétés,

ACMN Vie

Détenant 3 733 parts

Siège social : 9, boulevard Gouvion-Saint-Cyr - 75017 PARIS

Société d'assurances

Société Nouvelle de Réalisations Techniques (S.N.R.T)

Détenant : 10 parts

Siège social : 16, rue de Chalotais - 35000 RENNES

Société patrimoniale investie en immobilier d'entreprise et d'habitation

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Détenant 294 parts

Siège social : 4, place Richebé - 59000 LILLE

PHILOSOPHALE

Détenant 345 parts

173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Société civile de portefeuille immobilier

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ^{*(1)}	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2007	563 671 500,00	99 151 960,00	7 669	126	1 643 725,00	90 500,00
2008	584 104 500,00	25 188 865,00	7 947	131	467 414,52	84 165,00
2009	568 008 000,00	(18 432 135,00)	7 728	129	6 337,12	78 575,00
2010	568 330 000,00	30 731 468,24**	8 119	136	1 500 788,75	78 575,00
2011	605 780 000,00	42 041 946,62	8 654	137	744 498,16	78 575,00

(1) À diminuer des retraits éventuels.

(2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur. Au 10 octobre 2009, le prix d'émission a été porté à 78 575 euros.

* Montant incluant la commission de 5,50% perçue pour les souscriptions inférieures à 300 000,00 euros.

** Dont 122 part annulées dans le cadre du fonds de remboursement à la valeur unitaire de 76 421,28 euros

2. Évolution du prix de la part

	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	83 500,00 *	90 500,00 **	84 165,00 ***	78 575,00 ****	78 575,00 ****
Valeur de réalisation d'une part	88 182,92	81 858,44	76 491,30	76 044,99	76 300,49
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	4 957,50	4 707,00	4 400,00*****	4 101,00*****	4 101,00
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	5,94 %	5,20 %	5,23 %	5,22 %	5,22 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	46,14	66,17	87,03	198,70	28,77

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de cession conseillé au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

* Le prix de la part a été porté à 83 500,00 euros à compter du 30 décembre 2006.

** Le prix de la part a été porté à 90 500,00 euros à compter du 1^{er} décembre 2007.

*** Le prix de la part a été porté à 84 165,00 euros à compter du 10 octobre 2008.

**** Le prix de la part a été porté à 78 575,00 euros à compter du 10 octobre 2009.

***** Le dividende versé en 2009 comprend une quote-part de plus-value de cession d'actifs reversée aux associés à hauteur de 104 euros par part.

***** Le dividende versé en 2010 comprend une quote-part de plus-value de cession d'actifs reversée aux associés à hauteur de 360 euros par part.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2007	2	NS	-	0	-
2008	46	0,60%	+ de 3 mois	625	-
2009	309	N.S	+ de 3 mois	492	-
2010	742	9,55 %	+ de 5 mois	0	-
2011	93	1,14%	1 mois	0	59,10

4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros)

Libellés	2007		2008		2009		2010		2011	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total des revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	5 614,70	91,72	5 705,00	95,00	5 580,64	97,67	4 824,14	97,02	4 785,94	96,76
Produits financiers avant prélèvement libératoire	394,40	6,44	244,81	4,08	73,24	1,28	33,96	0,68	62,54	1,26
Produits divers	112,23	1,83	55,32	0,92	60,08	1,05	114,09	2,29	97,58	1,97
TOTAL DES REVENUS	6 121,33	100,00	6 005,12	100,00	5 713,95	100,00	4 972,18	100,00	4 946,06	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	434,55	7,10	417,46	6,95	397,26	6,95	342,09	6,88	334,29	6,76
Autres frais de gestion *	10,98	0,18	119,20	1,98	118,33	2,07	66,85	1,34	29,61	0,60
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	28,82	0,47	21,28	0,35	21,44	0,38	29,69	0,60	25,20	0,51
Charges immobilières non récupérées	236,03	3,86	205,60	3,42	292,98	5,13	372,41	7,49	344,87	6,97
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	710,38	11,60	763,54	12,71	830,01	14,53	811,04	16,31	733,97	14,84
Amortissements nets :										
- patrimoine (sol d'autrui)	60,68	0,99	72,82	1,21	92,29	1,62	88,99	1,79	84,51	1,71
- autres (charges à étaler)	239,20	3,91	242,07	4,03	244,91	4,29	(1,14)	(0,02)	0,00	0,00
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	203,49	3,32	205,52	3,42	204,39	3,58	177,24	3,56	179,44	3,63
- dotation nette aux autres provisions (1)	9,75	0,16	(10,59)	(0,18)	26,13	0,46	44,95	0,90	13,95	0,28
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	513,12	8,38	509,82	8,49	567,72	9,94	310,04	6,24	277,90	5,62
TOTAL DES CHARGES	1 223,50	19,99	1 273,36	21,20	1 397,73	24,46	1 121,09	22,55	1 011,87	20,46
RÉSULTAT	4 897,83	80,01	4 731,76	78,80	4 316,22	75,54	3 851,10	77,45	3 934,19	79,54
Variation du report à nouveau	(55,95)	(0,91)	25,45	0,42	20,41	0,36	133,10	2,68	(166,81)	(3,37)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	4 957,50	80,99	4 707,00	78,38	4 296,00	75,18	3 741,00	75,24	4 101,00	82,91
Revenus distribués après prélèvement libératoire	4 849,31	79,22	4 664,99	77,68	4 289,58	75,07	3 741,00	75,24	4 094,26	82,78

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, les cotisations AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2010*	Durant l'année 2011	Total au 31-12-2011
Fonds collectés	628 019 003,24	42 041 946,62	670 060 949,86
Cessions d'immeubles	29 287 162,63		29 287 162,63
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	653 314,01	(651 383,25)	1 930,76
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(10 050 344,32)	(1 539 506,63)	(11 589 850,95)
Achats d'immeubles	(629 624 815,21)	(100 791 760,76)	(730 416 575,97)
Frais d'acquisition des immobilisations	(20 969 175,73)	(5 096 699,33)	(26 065 875,06)
Imputation des écarts sur remboursements de parts	564 095,01		564 095,01
Sommes restant à investir	(2 120 760,37)	(66 037 403,35)	(68 158 163,72)

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI LFP Pierre sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2011 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	43 765 434
Charges déductibles	11 475 941
Revenu net	32 289 493
Soit par part en pleine jouissance	3 884,10

REVENU FINANCIER

Revenu	153 122
Soit par part en pleine jouissance	17,97
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement libératoire*	11,23

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2012 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 24 % (contre 19 % précédemment). Pour les associés résidents, les prélèvements sociaux sont portés à 13,50 % (contre 12,30 % précédemment). Ainsi, le taux global d'imposition des associés résidents ayant opté au prélèvement libératoire ressort à 37,50 % contre 31,30 % précédemment.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	32 704 951
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	32 704 951

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	32 704 951
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	32 704 951

* Plus ou moins values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2011 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin 2010 à titre de comparaison.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs			548 254,07					548 254,07*
Fournisseurs d'immobilisations							54 230 298,62	54 230 298,62**
TOTAL à payer	0,00	0,00	548 254,07	0,00	0,00	0,00	54 230 298,62	54 778 552,69
Échéances au 31-12-2010								
Fournisseurs			753 295,81					753 295,81
Fournisseurs d'immobilisations							7 113 892,69	7 113 892,69
TOTAL à payer	0,00	0,00	753 295,81	0,00	0,00	0,00	7 113 892,69	7 867 188,50

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs. Seuls les comptes de fournisseurs d'exploitation sont repris pour l'exercice 2011.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles. Les sommes versées dans le cadre de promesses de vente ne sont pas reprises dans ce tableau pour l'exercice 2011.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur et aux statuts, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 de la SCPI LFP Pierre.

Au cours de nos réunions, nous avons examiné les comptes de la société, ainsi que la situation du marché des parts et du patrimoine, recevant sur ces points les informations et explications qui pouvaient nous être nécessaires pour analyser et comprendre leur évolution. Nous avons ainsi pu exercer notre mission d'assistance et de contrôle en collaboration avec la société de gestion.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Après la reprise progressive de la commercialisation constatée l'an passé, la collecte a retrouvé, en 2011, le rythme satisfaisant qui était anciennement le sien. Les capitaux collectés se sont élevés à 49 345 100,00 euros, représentant les souscriptions de 628 parts, dont 93 ayant permis de compenser les demandes de retrait et 535 parts ayant augmenté le capital.

Le capital effectif de la SCPI était ainsi porté, de 568 330 000,00 euros au 31 décembre 2010, à 605 780 000,00 euros au 31 décembre 2011. A cette même date du 31 décembre, aucune part ne restait en attente.

2. PATRIMOINE

Notre SCPI, qui n'a procédé à aucun arbitrage, a poursuivi la mutualisation des risques de son patrimoine en réalisant quatre acquisitions portant sur des locaux bien situés à Paris, rue La Boétie et à Montrouge, et sur des actifs en l'état futur d'achèvement certifiés HQE et labellisés BBC à Bordeaux et Lyon. A ces acquisitions, qui représentent ensemble un montant total de 99 993 155,00 euros investi sur la base d'un taux de rendement moyen de 6,30 %, venaient s'ajouter deux autres investissements, en cours à la fin de l'année, pour des immeubles en l'état futur d'achèvement et également certifiés HQE et labellisés BBC.

Au niveau locatif, la situation de la SCPI est restée marquée au cours de l'exercice par la vacance de certains actifs importants en raison de leur restructuration en cours ou en projet ou, encore, de leur arbitrage envisagé. Dans ces conditions, le taux d'occupation financier n'a que peu évolué pour s'établir à 87,50 % au titre de l'exercice pour 86,90 % en 2010. Compte tenu du taux de vacance, de plus de 12 % au 31 décembre 2011, votre conseil de surveillance estime que l'amélioration de la situation locative constitue un objectif important pour LFP Pierre. A cet égard, les relocations d'ores et déjà concrétisées, telle la relocation à effet du mois de janvier 2012, des 6 531 m² de l'immeuble de Boulogne, lléo, et les négociations en cours, devraient permettre de constater cette amélioration à la fin de l'année 2012.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine résultant des expertises, ressort à 724 939 287,66 euros, enregistrant, à périmètre constant, une progression de 1,51 %.

Le prix de souscription de la part est demeuré fixé à 78 575,00 euros.

Conformément à l'orientation prise l'an passé, il est procédé chaque trimestre à l'évaluation de la valeur du patrimoine et à la détermination des valeurs de la société qui en résultent.

4. COMPTES SOCIAUX

Les loyers sont en augmentation de 7,37 %, pour s'élever à 39 785 495,17 euros contre 37 055 406,30 euros en 2010. S'expliquant par le remboursement du swap de taux, qui avait généré en 2010 des charges financières, et par l'amélioration des taux des placements financiers, les produits financiers se sont établis à 519 916,35 euros contre 260 835,30 euros l'an dernier. Compte tenu de ces divers éléments, le bénéfice de l'exercice ressort à 32 704 950,73 euros, soit un résultat par part de 3 934,19 euros et le dividende distribué, offrant une rentabilité de 5,22 % par rapport au prix de la part au 1^{er} janvier, soit 78 575,00 euros, s'est élevé à 4 101,00 euros.

Les comptes prévisionnels de l'exercice 2012, qui nous ont été présentés et commentés, permettent d'envisager une progression constante trimestre après trimestre du résultat, dont le montant, compte tenu du nombre de parts à rémunérer, est estimé à 3 954,00 euros par part. Il est prévu de maintenir le dividende au même niveau qu'en 2011, soit à 4 101,00 euros, pouvant inclure une quote-part de distribution de plus-value immobilière.

5. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 15 mars 2012 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

7. OPCl

Réunis en assemblée générale extraordinaire, conformément aux dispositions de l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, vous avez, à une très large majorité le 26 janvier 2012, réaffirmé votre attachement à votre société en sa forme juridique de SCPI, en votant non à la résolution relative à sa transformation en OPCl. Votre conseil, qui était favorable au maintien de la SCPI, se félicite par conséquent de ce vote.

Avant de clore notre rapport, nous tenons au terme de notre mandat, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le conseil de Surveillance.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2011 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 32 704 950,73 euros.

L'Assemblée donne quitus à la Société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 32 704 950,73 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 626 829,58 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 34 331 780,31 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 34 092 638,25 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau, une somme de 239 142,06 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2011, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 633 210 391,68 euros, soit 73 169,68 euros par part ;
- valeur de réalisation : 660 304 446,96 euros, soit 76 300,49 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 716 074 741,40 euros, soit 82 744,94 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 60 000 000,00 euros à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- assumer des dettes ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;

au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion, en se référant à son rapport, à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables dans le cadre de la réglementation en vigueur.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion :

- à doter le "fond de remboursement" dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- à affecter, à cette fin au "fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", lorsque des comptes, établis au cours ou à la fin de l'exercice et certifiés par le Commissaire aux comptes, font apparaître l'existence de telles réserves ;
- décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte de l'expiration à l'issue de la présente assemblée générale des mandats de membres du conseil de surveillance ;
- nomme en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de l'année 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014 :

-

-

(seront nommés les 7 candidats au moins).

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle les mandats d'experts immobiliers de la SCPI de :

- la société CB Richard Ellis Valuation ;
- la société Auguste-Thouard Expertise ;

pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle les mandats de commissaire aux comptes :

- titulaire de la société Deloitte et Associés ;
- suppléant de la société B.E.A.S ;

pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	669 151 962,88	693 176 787,66	594 230 218,58	610 023 400,00
Agencements, aménagements, installations	2 492 343,12		1 277 792,60	
Immobilisations en cours	31 329 649,97	31 762 500,00	7 385 576,57	5 700 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(5 128 723,59)		(4 836 311,30)	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	697 845 232,38	724 939 287,66	598 057 276,45	615 723 400,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	71 648,02	71 648,02	71 648,02	71 648,02
Créances				
Locataires & comptes rattachés	2 108 619,27	2 108 619,27	2 031 673,04	2 031 673,04
Autres créances	6 678 993,34	6 678 993,34	6 390 804,47	6 390 804,47
Provision pour dépréciation des créances	(1 123 926,54)	(1 123 926,54)	(1 007 940,75)	(1 007 940,75)
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 930 000,00	2 930 000,00	7 095 000,00	7 095 000,00
Fonds de remboursement	2 225,72	2 225,72	2 225,72	2 225,72
Autres disponibilités	4 710 889,66	4 710 889,66	17 651 509,15	17 651 509,15
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	(10 128 674,42)	(10 128 674,42)	(4 791 005,53)	(4 791 005,53)
Dettes d'exploitation	(6 067 415,26)	(6 067 415,26)	(7 560 228,28)	(7 560 228,28)
Dettes diverses	(63 965 411,31)	(63 965 411,31)	(18 345 038,90)	(18 345 038,90)
TOTAL II	(64 783 051,52)	(64 783 051,52)	1 538 646,94	1 538 646,94
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	148 210,82	148 210,82	147 223,75	147 223,75
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	148 210,82	148 210,82	147 223,75	147 223,75
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	633 210 391,68		599 743 147,14	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		660 304 446,96		617 409 270,69

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code Monétaire et Financier.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2011 AU 31-12-2011 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	568 330 000,00		37 450 000,00	605 780 000,00
Capital souscrit	568 330 000,00		37 450 000,00	605 780 000,00
Primes d'émission	29 233 578,20		(2 044 259,34)	27 189 318,86
Primes d'émission	59 689 003,24		4 591 946,62	64 280 949,86
Prélèvement sur prime d'émission	(31 019 520,05)		(6 636 205,96)	(37 655 726,01)
Imputation des écarts sur remboursements de parts	564 095,01			564 095,01
Primes de fusion				
Ecarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	653 314,01		(651 383,25)	1 930,76
Réserves				
Report à nouveau	680 461,78	845 793,15	100 574,65	1 626 829,58
Résultat de l'exercice	845 793,15	(845 793,15)	(1 387 687,52)	(1 387 687,52)
Résultat de l'exercice	29 581 349,40	(29 581 349,40)	32 704 950,73	32 704 950,73
Acomptes sur distribution	(28 735 556,25)	28 735 556,25	(34 092 638,25)	(34 092 638,25)
TOTAL GÉNÉRAL	599 743 147,14	0,00	33 467 244,54	633 210 391,68

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'État du patrimoine.

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

CHARGES	2011	2010
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	4 197 466,87	3 560 461,24
Autres charges	4 372 894,44	3 461 295,10
	8 570 361,31	7 021 756,34
Charges non refacturées		
Charges locatives	946 336,34	794 869,48
Travaux d'entretien	209 524,98	228 041,12
Grosses réparations	1 199 256,71	1 480 071,32
Autres charges	1 920 571,03	2 065 738,61
	4 275 689,06	4 568 720,53
Total des charges immobilières	12 846 050,37	11 590 476,87
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	2 778 915,96	2 627 649,26
Diverses charges d'exploitation	919 692,22	109 061,38
Dotation aux amortissements d'exploitation	5 799 204,09	2 416 160,53
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	323 162,44	459 256,57
Provision pour grosses réparations	1 491 669,00	1 361 415,00
Autres provisions		
	1 814 831,44	1 820 671,57
Commission de souscription	744 498,16	1 500 788,75
Commission de surinvestissement	792 000,00	
Autres charges	33 432,60	24 480,20
Total des charges d'exploitation	12 882 574,47	8 498 811,69
Charges financières	13 333,33	379 820,12
Charges exceptionnelles	3,57	125,09
TOTAL DES CHARGES	25 741 961,74	20 469 233,77
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	32 704 950,73	29 581 349,40
TOTAL GÉNÉRAL	58 446 912,47	50 050 583,17
PRODUITS	2011	2010
Produits immobiliers		
Loyers	39 785 495,17	37 055 406,30
Charges refacturées	8 570 361,31	7 021 756,34
Produits annexes	417 692,49	556 551,66
Total des produits immobiliers	48 773 548,97	44 633 714,30
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	207 176,65	113 988,22
Grosses réparations	1 199 256,71	1 480 071,32
Autres reprises de provisions		
	1 406 433,36	1 594 059,54
Transfert de charges d'exploitation	1 500 308,70	
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	744 498,16	1 500 788,75
Autres prélèvements	5 108 745,27	1 741 408,00
	5 853 243,43	3 242 196,75
Prélèvements sur prime de fusion		
Total des produits d'exploitation	8 759 985,49	4 836 256,29
Produits financiers	519 916,35	260 835,30
Produits exceptionnels	393 461,66	319 777,28
TOTAL DES PRODUITS	58 446 912,47	50 050 583,17
TOTAL GÉNÉRAL	58 446 912,47	50 050 583,17

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation, ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n°2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n°93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n°98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les "Immobilisations locatives" représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les "Terrains et constructions" ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "immobilisation en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

Les plus values réalisées par les particuliers, ne sont pas imposées annuellement, au vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vue de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code Monétaire et Financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CB Richard Ellis Valuation et la société Auguste Thouard Expertise en qualité d'experts indépendants. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par les experts immobiliers chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Elles sont déterminées en appliquant au montant des loyers quittancés de la période de chaque immeuble un pourcentage qui progresse comme suit en fonction de leur date d'achèvement :

- 2 premières années : 0,00% ;
- 3^e et 4^e années : 1,00% ;
- 5^e et 6^e années : 2,00% ;
- 7^e et 8^e années : 3,00% ;
- au delà de la 8^e année : 4,00%.

Au 31 décembre 2011, la provision pour grosses réparations s'établit à 5 128 723,59 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les "Agencements, aménagements et installations" sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les commissions de souscription de 1,50% du prix de souscription, versées à la société de gestion, sont prélevées sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisition sont prélevés en intégralité sur la prime d'émission.

Provisions des créances locataires

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la Société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 7 473 681,07 euros.

Au cours de l'année 2011, le marché des parts a enregistré des souscriptions qui ont porté sur 628 parts et ont compensé des retraits à hauteur de 93 parts.

Au 31 décembre 2011, il n'existe pas de biens sous promesse de vente.

Une promesse d'achat a été signée en décembre 2011 pour un bien situé à Toulouse - Saint Martin du Touch, pour un montant de 7 520 000,00 euros.

Une promesse d'achat a été signée en septembre 2011 pour un bien en VEFA, situé à Lyon, 129 avenue Félix Faure, pour un montant de 10 808 189,00 euros.

Une ligne de crédit a été ouverte le 23 décembre 2011 pour 17 000 000 euros avec un TEG annuel de 2,535 %.

Au 31 décembre 2011, 5 000 000 euros ont été débloqués sur cette ligne de crédit.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	631 919 166,81	660 271 034,26	557 060 914,56	576 003 400,00
Résidence médicale	27 200 000,00	22 363 716,40	27 200 000,00	21 800 000,00
Entrepôts	12 525 139,19	10 542 037,00	12 525 239,19	12 220 000,00
Total	671 644 306,00	693 176 787,66	596 786 153,75	610 023 400,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	31 329 649,97	31 762 500,00	6 107 434,00	5 700 000,00
Résidence médicale				
Total	31 329 649,97	31 762 500,00	6 107 434,00	5 700 000,00
Total général	702 973 955,97	724 939 287,66	602 893 587,75	615 723 400,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS		
Solde au 31-12-2010		591 095 043,09
Acquisitions de l'exercice		64 275 000,00
MONTRouGE - Rue Barbès	22 800 000,00	
PARIS - Rue de la Boétie	41 475 000,00	
Livraison VEFA de l'exercice		6 107 434,00
MASSy - Avenue Carnot	6 107 434,00	
Travaux de restructurations de l'exercice		4 536 654,68
BOULOGNE BILLANCOURT - Quai Alphonse Le Gallo	2 898 358,02	
PARIS - Rue Taylor	1 177 129,12	
GUYANCOURT - Boulevard Paul Cézanne	68 622,85	
PARIS - rue de la Condamine	140 653,75	
PARIS - 8 Place de la bourse	44 079,61	
NANTERRE - Rue des trois Fontanots	207 811,33	
Solde terrains et constructions au 31-12-2011		666 014 131,77
IMMOBILISATIONS EN COURS		
SOLDE AU 31-12-2010		6 107 434,00
Sortie VEFA livrée de l'exercice		(6 107 434,00)
MASSy - Avenue Carnot	(6 107 434,00)	
Acquisitions en cours de l'exercice		31 329 649,97
BORDEAUX - Rue Eugène Delacroix	21 265 599,97	
LYON - Rue Garibaldi	10 064 050,00	
Solde immobilisations en cours au 31-12-2011		31 329 649,97
CLIMATISATIONS		
Solde au 31-12-2010		3 135 175,49
Acquisitions de l'exercice		2 655,62
VELIZY VILLACOUBLAY - Avenue Louis Bréguet	2 400,00	
TOULOUSE - Esplanade Compans Caffarelli	255,62	
Entrées de climatisations suite renouvellement		651 383,15
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Avenue du vieil Etang	114 497,40	
LYON - Rue René Cassin	190 388,11	
AIX EN PROVENCE - Cours Gambetta	90 400,61	
LEVALLOIS PERRET - Rue Edouard Vaillant	18 556,20	
AIX EN PROVENCE - Rue Guilibert Gautier de la Lauzière	52 046,00	
MERIGNAC - Avenue de l'Argonne	94 143,28	
PARIS - Rue Faubourg St Honoré	4 903,00	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	73 627,26	
BOULOGNE BILLANCOURT - Rue Abel Gance	12 821,29	

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

CLIMATISATIONS (Suite)

Sorties de climatisations suite renouvellement		(651 383,15)
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Avenue du vieil Etang	(114 497,40)	
LYON - Rue René Cassin	(190 388,11)	
AIX EN PROVENCE - Cours Gambetta	(90 400,61)	
LEVALLOIS PERRET - Rue Edouard Vaillant	(18 556,20)	
AIX EN PROVENCE - Rue Guilibert Gautier de la Lauzière	(52 046,00)	
MERIGNAC - Avenue de l'Argonne	(94 143,28)	
PARIS - Rue Faubourg St Honoré	(4 903,00)	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	(73 627,26)	
BOULOGNE BILLAN COURT - Rue Abel Gance	(12 821,29)	
Solde au 31-12-2011		3 137 831,11

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2010		4 942 073,68
Acquisitions de l'exercice		673 843,28
GUYANCOURT - Parc Ariane	579 520,99	
AIX EN PROVENCE - Rue Guilibert Gautier de la Lauzière Bat. 14	32 771,70	
AIX EN PROVENCE - Rue Guilibert Gautier de la Lauzière Bat. A3	47 645,61	
BOULOGNE BILLAN COURT - Avenue Edouard Vaillant	1 500,00	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	6 405,00	
MASSY - Avenue Carnot	5 999,98	
Acquisitions en cours de l'exercice		552 912,57
SCHILTIGHEIM - Avenue de l'Europe	25 884,50	
AIX EN PROVENCE - Cours Gambetta	126 185,84	
LEVALLOIS PERRET - Rue Edouard Vaillant	2 300,00	
CLICHY - Rue Martre	35 367,80	
LEVALLOIS PERRET - Rue Collange	230 200,00	
TOULOUSE - ZAC de Basso Cambo	129 942,59	
COURBEVOIE - Rue Louis Blanc	78,34	
LA CHAPELLE SUR ERDRE - Boulevard de l'Europe	2 953,50	
Reclassement agencements en cours en agencements de l'exercice		(587 843,14)
GUYANCOURT - Parc Ariane	(559 731,44)	
AIX EN PROVENCE - Rue Guilibert Gautier de la Lauzière Bat.14	(28 111,70)	
Solde au 31-12-2011		5 580 986,39
Solde des agencements, aménagements, installations au 31-12-2011 (net des amortissements)		2 492 343,12

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde des dépôts versés au 31-12-2010		(2 386 138,51)
Dotations de l'exercice		(702 504,76)
Compte à compte		
Solde des amortissements au 31-12-2011		(3 088 643,27)
Solde des agencements, aménagements, installations au 31-12-2011 (net des amortissements)		2 492 343,12

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2010		71 648,02
Fonds de roulement versés aux syndicats		
Remboursement partiel du dépôt versé sur swap de performance IPD		
Solde des dépôts versés au 31-12-2011		71 648,02

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2010	Compte à compte 2011	Dotations 2011	Montant des amortissements au 31-12-2011
Agencements, aménagements et installations	5 ans	2 386 138,51	702 504,76	0,00	3 088 643,27

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Amortissements	Montant net des charges à étaler au 31-12-2010	Diminution* des charges à étaler 2011	Augmentation des charges à étaler 2011	Dotations 2011	Montant net des charges à étaler au 31-12-2011
Frais d'acquisition des immobilisations		(5 096 699,33)		(5 096 699,33)	
Total		(5 096 699,33)		(5 096 699,33)	

* Par prélèvement sur la prime d'émission.

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2010	Dotations 2011	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2011
Pour grosses réparations	4 836 311,30	1 491 669,00	1 199 256,71	5 128 723,59
Pour créances douteuses	1 007 940,75	323 162,44	207 176,65	1 123 926,54
Total	5 844 252,05	1 814 831,44	1 406 433,36	6 252 650,13

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Total au 31-12-2011	Néant
----------------------------	--------------

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2010

Résultat 2010	29 581 349,40
Report à nouveau 2010	680 461,78
Total distribuable	30 261 811,18
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2010	7 196 748,75
Distribution du 2 ^e trimestre 2010	7 130 346,00
Distribution du 3 ^e trimestre 2010	7 113 511,50
Distribution du 4 ^e trimestre 2010	7 294 950,00
Total de la distribution	28 735 556,25
Reconstitution du report à nouveau ⁽¹⁾	100 574,65
Report à nouveau après affectation du résultat	1 626 829,58

(1) Prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant, en application de la résolution adoptée au cours de l'assemblée générale extraordinaire du 21 juin 2011.

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs : factures non parvenues	848 015,96
Autres dettes diverses	241 939,75
Intérêts à payer	16 056,03
Total	1 106 011,74
Produits à recevoir	
Locataires et comptes rattachés	65 253,95
Créances diverses	216 555,53
Intérêts à recevoir	118 695,18
Total	400 504,66

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	248 607,65
Locataires : factures à établir	65 253,95
Locataires : créances douteuses	1 794 757,67
Total	2 108 619,27

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Valeurs mobilières de placements" figure pour un montant de 2 930 000,00 euros un certificat de dépôt correspondant à un compte séquestre constitué pour l'acquisition d'un immeuble situé à Massy.

Le montant des intérêts courus non échus sur ce placement au 31 décembre 2011 s'élève à 36 284,64 euros.

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 4 592 194,48 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2011 s'élève à 82 410,54 euros.

Le 23 décembre 2011, une ligne de crédit a été ouverte par LFP Pierre pour 17 000 000 euros, sur laquelle 5 000 000 euros ont été utilisés au 31 décembre 2011.

Le TEG de ce prêt évalué sur l'index T4M +1,70 % au 30 novembre 2011 est de 2,535% annuel. Les intérêts enregistrés au 31 décembre 2011 se montent

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Charges d'assurances de l'immeuble situé rue Gabriel Péri à Toulouse	14 009,33
Charges de copropriété 2012 de l'immeuble les centuries à Montpellier	665,84
Assurance sur les mandataires sociaux concernant 2011 et 2012	2 139,98
Commission sur un prêt couvrant les investissements de la SCPI en 2012 et 2013	16 790,12
Charges d'assurances de l'immeuble situé boulevard de l'Europe à La Chapelle sur Erdre	2 836,47
Charges d'assurances de l'immeuble situé quai Alphonse Le Gallo à Boulogne Billancourt	111 769,08
Total	148 210,82

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Total	Néant
--------------	--------------

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	3 882 693,62
Etat des lieux	15 348,84
Entretien et réparations	232 724,53
Grosses réparations refacturées	66 699,88
Primes d'assurances	103 154,22
Frais de contentieux	3 200,82
Taxes bureaux	1 063 786,02
Taxes foncières	2 541 193,97
Taxes d'ordures ménagères	530 529,82
Autres taxes immobilières	19 404,14
Honoraires de gestion	90 426,05
Honoraires de redactions d'actes	21 199,40
Total	8 570 361,31

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(75 457,49)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	511 742,30
Autres charges immobilières	139 807,13
Diverses charges d'exploitation	102 970,56
Total	679 062,50

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(75 457,49)
Produits de l'activité immobilière	(154 235,15)
Total	(229 692,64)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	3,58
Total	3,58

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations de comptes	77,76
Soldes dégrèvements obtenus sur taxes foncières	205 932,39
Solde locataire passé en profit	163 953,01
Soldes sinistres positifs	23 498,54
Total	393 461,70

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 31-12-2011	2 225,72
---------------------------------------	-----------------

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
13100	AIX EN PROVENCE	EUROPARC DE PICHAURY	08-06-00	943	38
13100	AIX EN PROVENCE	LE GAMBETTA	5-07-00	2 021	45
13100	AIX EN PROVENCE	EUROPARC PICHAURY BAT A13	30-10-01	971	37
13100	AIX EN PROVENCE	EUROPARC PICHAURY BAT A16	30-10-01	1 256	48
13100	AIX EN PROVENCE	EUROPARC PICHAURY BAT A14	30-10-01	1 650	65
13100	AIX EN PROVENCE	AVENUE GUILBERT GAUTHIER DE LA LAUZIERE	14-02-02	1 644	63
31000	TOULOUSE	5 ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI	31-07-01	4 658	32
31000	TOULOUSE	16 RUE GABRIEL PERI	27-12-02	6 734	210
31000	TOULOUSE	AVENUE DU DR.MAURICE GRINFOGEL	23-12-04	6 203	344
31700	BLAGNAC	ZAC DU GRAND NOBLE	27-12-00	1 926	92
33700	MERIGNAC	AVENUE DE L'ARGONNE	07-11-03	4 963	210
34000	MONTPELLIER	LES CENTURIES - 93 PLACE DUHEM	21-06-00	2 113	68
44000	NANTES	2-4 RUE EDOUARD NIGNON	10-07-07	1 990	68
44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	26 BOULEVARD DE L'EUROPE	29-02-08	825	27
44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	24 BOULEVARD DE L'EUROPE	29-02-08	825	27
44240	LA CHAPELLE SUR ERDRE	22 BOULEVARD DE L'EUROPE	29-02-08	825	27
44800	SAINT HERBLAIN	ZAC DU MOULIN NEUF	18-07-00	1 330	50
44800	SAINT HERBLAIN	IMPASSE AUGUSTIN FREYNEL	16-01-02	4 404	173
59800	LILLE	19 AVENUE LE CORBUSIER	29-01-03	3 178	43
59650	VILLENEUVE D'ASCO	BATIMENT SYNTHESIS	25-07-00	1 545	1
67300	SCHILTIGHEIM	IMMEUBLE AVENTIS	26-01-00	4 500	1
69003	LYON	92 RUE DE LA PART-DIEU	12-05-06	5 546	100
69003	LYON	107-109 BLD VIVIER MERLE	13-11-07	4 203	113
69009	LYON	LE HERON BUILDING	05-05-00	6 153	141
69800	SAINT PRIEST	139 RUE DE L'AVIATION	13-12-00	1 879	68
75002	PARIS	8 PLACE DE LA BOURSE	30-09-04	2 393	10
75004	PARIS	8-10 RUE DU RENARD	30-07-08	1 990	
75008	PARIS	105/109 RUE DU FAUBOURG ST HONORE	27-10-99	738	8
75008	PARIS	89/91 RUE DU FAUBOURG SAINT HONORE	06-06-03	1 563	10
75008	PARIS	89/91 RUE DU FAUBOURG SAINT HONORE	19-10-04	1 321	15
75008	PARIS	106-108 RUE DE LA BOETIE	22-12-11	5 145	4
75010	PARIS	10 RUE TAYLOR	30-07-04	1 705	17
75015	PARIS	1-15 QUAI DE GRENELLE	23-10-07	1 049	15
75017	PARIS	251 BOULEVARD PEREIRE	05-06-03	1 165	30
75017	PARIS	73/75 RUE DE LA CONDAMINE	25-11-05	1 189	9
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	23 AVENUE LOUIS BREGUET	30-01-01	2 546	102
78140	VELIZY VILLACOUBLAY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-10-07	2 042	88
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	4 AVENUE DU VIEIL ETANG	15-03-00	3 026	1
78280	GUYANCOURT	BATIMENT THALASSA	30-06-00	855	24
78280	GUYANCOURT	BATIMENT NAIADE	30-06-00	855	26
78280	GUYANCOURT	BATIMENT CALIPSO	29-09-00	4 232	
78280	GUYANCOURT	13 RUE CHARLES ET EMILE PATHE	24-08-04	3 044	120
78280	GUYANCOURT	38 BOULEVARD PAUL CEZANNE	22-09-04	5 462	120
91300	MASSY	AVENUE CARNOT	29-02-08	1 679	36
91300	MASSY	102 RUE DE PARIS	16-05-08	2 717	125
92000	NANTERRE	45/61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	5 364	98
92000	NANTERRE	119/125 RUE DES TROIS FONTANOT	31-08-06	1 519	19
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	27 À 33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	6 532	99
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	41/43 RUE PAUL BERT	30-05-05	950	28
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	77/83 RUE EDOUARD VAILLANT	30-06-05	3 776	139
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	66 ROUTE DE LA REINE	03-10-05	2 336	30
92110	CLICHY	100 RUE MARTRE	30-06-03	2 136	64
92120	MONTROUGE	16-20 RUE BARBES	18-10-11	3 744	73
92300	LEVALLOIS-PERRET	96 RUE EDOUARD VAILLANT	22-11-01	2 647	71
92300	LEVALLOIS-PERRET	1 BIS RUE COLLANGE	16-10-03	3 445	72
92310	SEVRES	7 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	30-06-03	8 643	166
92340	BOURG LA REINE	63 AVENUE DU GENERAL LECLERC	19-07-06	5 298	90

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 2010
1 111 434,53			1 111 434,53	1 111 434,53
3 047 455,85	6 948,50	452 362,81	3 506 767,16	3 397 508,22
1 211 236,10			1 211 236,10	1 211 236,10
1 567 172,09		88 280,39	1 655 452,48	1 651 887,86
2 186 911,78		599,01	2 187 510,79	2 187 750,79
2 149 362,83		40 586,63	2 189 949,46	2 149 362,83
6 132 566,62	248 493,14	21 627,96	6 402 687,72	6 411 503,80
7 224 655,74	1 114 209,48	2 027,78	8 340 893,00	8 342 517,00
9 445 823,04		129 942,59	9 575 765,63	9 445 823,04
2 127 707,99			2 127 707,99	2 127 707,99
5 769 946,92			5 769 946,92	5 769 946,92
2 624 257,38			2 624 257,38	2 624 257,38
3 711 483,00			3 711 483,00	3 711 483,00
1 456 486,90		2 953,50	1 459 440,40	1 456 486,90
1 456 486,90			1 456 486,90	1 456 486,90
1 456 486,90		818,84	1 457 305,74	1 457 715,17
1 681 524,81	29 845,50		1 711 370,31	1 711 370,31
4 840 067,20			4 840 067,20	4 840 067,20
6 672 513,00		256 013,31	6 928 526,31	6 978 888,15
1 451 168,90			1 451 168,90	1 451 168,90
7 559 601,77		100 634,70	7 660 236,47	7 680 615,30
10 475 000,00			10 475 000,00	10 475 000,00
16 694 125,00		1 175,13	16 695 300,13	16 695 964,43
8 156 022,42		10 960,50	8 166 982,92	8 228 413,74
2 301 285,15			2 301 285,15	2 301 285,15
16 608 419,01	9 216,00		16 617 635,01	16 573 555,40
12 711 900,00			12 711 900,00	12 711 900,00
2 689 810,46			2 689 810,46	2 689 810,46
7 768 231,00	100 748,00	172 490,50	8 041 469,50	8 049 317,98
7 683 300,00	56 251,77		7 739 551,77	7 739 551,77
41 475 000,00			41 475 000,00	
6 167 061,12			6 167 061,12	4 989 932,00
6 889 820,00			6 889 820,00	6 889 820,00
5 700 000,00		20 672,13	5 720 672,13	5 812 779,80
5 190 653,75			5 190 653,75	5 050 000,00
4 035 020,59	2 400,00		4 037 420,59	4 035 064,97
6 600 000,00			6 600 000,00	6 600 000,00
3 993 249,56			3 993 249,56	3 993 249,56
1 930 048,00			1 930 048,00	1 930 048,00
1 928 993,98		2 193,25	1 931 187,23	1 949 003,25
9 556 034,22		539 983,78	10 096 018,00	10 135 289,34
8 875 958,00			8 875 958,00	8 875 958,00
9 799 284,50		6 475,45	9 805 759,95	9 740 885,75
6 107 434,00		5 598,89	6 113 032,89	6 107 434,00
14 000 000,00			14 000 000,00	14 000 000,00
17 152 600,00			17 152 600,00	17 152 600,00
7 089 022,20			7 089 022,20	6 881 210,87
39 762 888,10		452,71	39 763 340,81	36 865 177,17
4 488 200,07		4 696,01	4 492 896,08	4 499 221,46
17 250 943,00		22 511,61	17 273 454,61	17 290 220,40
11 175 000,00			11 175 000,00	11 175 000,00
6 582 458,00		35 367,80	6 617 825,80	6 582 458,00
22 800 000,00			22 800 000,00	
13 106 346,91		2 300,00	13 108 646,91	13 106 346,91
11 216 672,75	337 125,67	286 488,19	11 840 286,61	11 754 610,25
32 134 681,12	167 712,50		32 302 393,62	32 302 393,62
17 044 719,47			17 044 719,47	17 044 719,47

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
BUREAUX (SUITE)					
92400	COURBEVOIE	49/51 RUE LOUIS BLANC	24-10-05	2 920	55
92400	COURBEVOIE	16-40 RUE HENRI REGNAULT	01-10-07	1 726	30
92500	RUEIL MALMAISON	7 RUE HENRI BECQUEREL	29-08-03	7 134	150
92500	RUEIL MALMAISON	4 RUE JACQUES DAGUERRE	24-10-05	3 215	68
92500	BOULOGNE BILLANCOURT	45 RUE ABEL GANCE	24-10-05	1 978	43
92733	NANTERRE	87 RUE DES TROIS FONTANOTS	07-09-07	4 429	66
93200	SAINT DENIS	AVENUE DU PRESIDENT WILSON	22-12-10	6 081	116
95700	ROISSY EN FRANCE	383 RUE DE LA BELLE ETOILE	17-09-02	1 378	58
TOTAL BUREAUX				192 249	4 386
ENTREPÔTS					
92350	LE PLESSIS ROBINSON	15 AVENUE GALILEE	18-03-08	6 259	33
93210	SAINT DENIS	ZAC DES CORNILLONS	03-05-01	2 034	33
TOTAL ENTREPÔTS				8 293	66
RÉSIDENCE MEDICALE					
75017	PARIS	26 RUE MEDERIC	27-06-06	4 578	14
TOTAL RÉSIDENCE MEDICALE				4 578	14
IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX					
33000	BORDEAUX	5 RUE EUGENE DELACROIX	13-05-11	8 475	55
69003	LYON	241 RUE GARIBALDI	27-12-11	2 787	30
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX				11 262	85
TOTAL GÉNÉRAL				216 382	4 551

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale et pourcentage (point C. IV. du rapport de gestion). Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 2010
11 418 300,00	218 116,45	148 174,60	11 784 591,05	11 867 905,02
14 200 000,00		954,19	14 200 954,19	14 201 487,47
21 561 164,72			21 561 164,72	21 561 164,72
10 247 000,00	765 316,40	1 197,81	11 013 514,21	11 014 314,21
10 908 299,98	2 700,00	3 966,49	10 914 966,47	10 917 774,49
33 000 000,00			33 000 000,00	33 000 000,00
30 000 000,00			30 000 000,00	30 000 000,00
2 965 302,65	43 167,70	130 809,16	3 139 279,51	3 202 262,61
626 324 599,98	3 102 251,11	2 492 315,72	631 919 166,81	563 168 348,56

9 400 000,00			9 400 000,00	9 400 000,00
3 089 531,79	35 580,00	27,40	3 125 139,19	3 125 239,19
12 489 531,79	35 580,00	27,40	12 525 139,19	12 525 239,19

27 200 000,00			27 200 000,00	27 200 000,00
27 200 000,00			27 200 000,00	27 200 000,00

21 265 599,97			21 265 599,97	
10 064 050,00			10 064 050,00	
31 329 649,97			31 329 649,97	

697 343 781,74	3 137 831,11	2 492 343,12	702 973 955,97	602 893 587,75
-----------------------	---------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier LFP PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 25 juin 2008. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 4 mai 2012

Le commissaire aux comptes,
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de LFP PIERRE diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, La Française Real Estate Managers a confié à UFG PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles.

Les conventions du 2 novembre 2006, modifiée par l'avenant du 5 juillet 2010, et du 30 décembre 2009 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redditions antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel

des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;

- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

.../...

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2011 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAIDE REM Euros HT versés/reçus	UFG PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 €HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 €HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	121 928,91
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	144 000,00	352 736,67
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Réglementation sur l'amiante : 200 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface	-	-
Commercialisation des locaux vacants	Honoraire au plus égal à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	12 049,25	-
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	21 199,40	-
Arbitrage, réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession ; • 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ; • 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.	792 000,00	-
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	114 989,37	-
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	-	-
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

Convention de placement de la trésorerie disponible

A l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est La Française Real Estate Managers qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre

Convention conclue avec la société de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Remboursement des frais et honoraires de gérance et d'administration

Il est prévu à titre de remboursement des frais administratifs, ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion une rémunération basée sur les recettes locatives nettes HT annuelles, qui sera calculée immeuble par immeuble suivant un pourcentage de commission qui, sans pouvoir être inférieur à 6,50 % HT ni supérieur à 9,75 % HT, sera également déterminé immeuble par immeuble à la fin de chaque trimestre.

Il est également prévu, un pourcentage fixe de 6,50 % HT plus TVA du montant annuel des produits financiers nets de la SCPI.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2011 s'élève à 2 778 915,96 euros HT.

2) Remboursement des frais et honoraires d'études et de réalisation

La société de gestion acquitte le coût des documents nécessaires à l'augmentation du capital.

Il est prévu à titre de remboursement pour lesdits frais, ainsi qu'à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements :

- prélevé sur la prime d'émission, un montant de 1,50% HT plus TVA sur le montant prime d'émission incluse de chaque part souscrite,
- réglé par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce, pour toute souscription inférieure ou égale à 300 000 euros, un montant de 5,50% HT plus TVA sur le montant prime d'émission incluse de chaque part souscrite.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2011 s'élève à 744 498,16 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 4 mai 2012

Le commissaire aux comptes,
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

