

LFP Pierre

Situation au 1^{er} trimestre 2012 - Validité 2^e trimestre 2012

SCPI d'entreprise à capital variable

UFG Pierre est une SCPI à destination des investisseurs institutionnels. Son patrimoine est principalement orienté vers les locaux à usage de bureaux à Paris et sa région et dans les grandes métropoles de province.

Commentaire de gestion

La fin de l'exercice 2011 a été marquée par une transaction importante intervenue sur l'immeuble Iléo à Boulogne-Billancourt, sur 1 819 m² (quote-part pour LFP Pierre). Par ailleurs, le début de l'année est toujours bien orienté sur cet immeuble avec une négociation aboutie pour 1 300 m².

En régions, les efforts importants déployés depuis plusieurs mois sur des immeubles situés dans des marchés très concurrentiels ont enfin porté leurs fruits : deux locations à la Chapelle sur Erdre ont permis de remplir les 2/3 du site et la signature d'un bail de 533 m² permet d'atteindre 100 % d'occupation à Schiltigheim – SXB1 qui est maintenant à maturité et donc potentiellement arbitrable.

A noter que l'immeuble de la rue Edouard Vaillant à Levallois-Perret en cours de rénovation fait déjà l'objet d'une marque d'intérêt forte.

Au niveau des expertises à la fin de l'exercice 2011, l'évolution de la valeur du patrimoine se situe à + 1.51 %, avec pour effet une relative stabilité de la valeur de réalisation (+ 0.34 %). Ce différentiel résulte de l'utilisation d'une quote-part des réserves dans les distributions 2011, ainsi que de l'immobilisation de certains travaux de restructuration dont le montant n'a pas encore ou pleinement été répercutée dans la valorisation des immeubles concernés.

Chiffres clés

	01/01/2011	30/12/2011	31/03/2012
Capital social (€)	568 330 000	605 780 000	614 040 000
Capitalisation (€)	637 950 425	679 988 050	689 259 900
Nombre de parts	8 119	8 654	8 772
Nombre d'associés	136	137	140
Données financières	3T 2011	4T 2011	1T 2012
Taux d'occupation financier	87.1%	87.9%	90.6%
Loyers encaissés (€)	11 644 264	9 054 240	11 699 085
Revenu distribué / part (€)	1025.25	1 025.25	975.00
Principales valeurs	exercice 2011	01/01/2012	
Nominal (€)	70 000.00	70 000.00	
Prime d'émission (€)	8 575.00	8 575.00	
Prix de souscription (€)	78 575.00	78 575.00	
Valeur de retrait (€)	77 396.37	77 396.37	
Valeur de réalisation (€/part)	76 044.99	76 300.49	
Valeur ISF préconisée (€)	77 396.37	77 396.37	

Au 31/03/2012

Capitalisation : 689 259 900 €
Prix de souscription : 78 575 €
Rendement prévisionnel 2012 : 5,2 %

Caractéristiques

LFP PIERRE

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	13/10/1999
Durée	90 ans
Capital maximum statutaire	955 500 000 €
N° Siren	424 708 782
Visa AMF	SCPI n°05-16 du 08/03/2005
Société de Gestion	La Française REM
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance à partir du 1^{er} jour du mois suivant.
- **Retrait** : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Revenus distribués

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Exercice 2011	4 101.00 €
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012)	975.00 €
- dont produits financiers	13.14 €
- après retenue à la source	973.23 €
- après prélèvement libératoire	970.08 €
Projet d'acompte 2 ^e trimestre 2012	975.00 €
Rendement 2011	5.22%
Prévisionnel 2012	5.2%

Marché des parts

Les nouveaux capitaux collectés, ce 1^{er} trimestre, atteignent **9,2 millions d'euros**.

Aucune part n'a été l'objet de retrait et ce sont donc en totalité des ressources nouvelles disponibles pour de nouveaux investissements dont dispose LFP Pierre qui capitalise **689 millions d'euros** au 31 mars 2012.

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	118
Parts en attentes de retrait au 31/03/2012	0

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :

www.lafrancaise-am.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) vacante	Surface (m²) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
92	Boulogne-Billancourt, quai Alphonse Le Gallo, Iléo	BUR	36	6 534	1 819	01/01/2012	775 232 €
59	Lille, Le Corbusier	BUR	100	237	237	01/03/2012	30 563 €
67	Schiltigheim, SXB1	BUR	50	1 087	533	15/03/2012	76 641 €
44	Chapelle sur Erdre, Parc des Impressionnistes	BUR	33	776	776	01/01/2012	96 979 €
44	Chapelle sur Erdre, Parc des Impressionnistes	BUR	33	399	399	01/01/2012	49 875 €
91	Massy, Carnot Piazza	BUR	20	350	236	15/01/2012	72 097 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Mesures d'accompagnement Commentaires
92	Levallois- Perret, rue Edouard Vaillant	BUR	100	2 646	2 646	Rénovation et mise en conformité en cours
92	Rueil Malmaison, rue Becquerel	BUR	100	7 005	7 005	Priorité à l'arbitrage - Etude restructuration BBC en cours

Principales surfaces vacantes

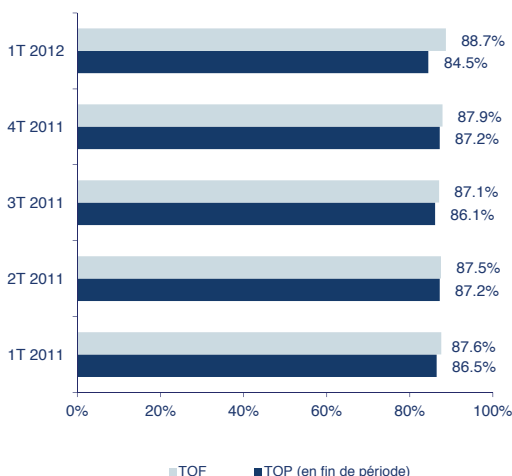
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Mesures d'accompagnement Commentaires
92	Boulogne-Billancourt, quai Alphonse Le Gallo, Iléo	BUR	36	6 415	2 765	Signature en cours sur la totalité d'un plateau - autres contacts en cours
75	Paris 15, quai de Grenelle	BUR	100	1 049	1 049	Rénovation et mises aux normes prévues
75	Paris 17, rue La Condamine	BUR	25	1 189	1 189	Restructuration BBC (BREAM) - PC en cours d'instruction - Démarrage des travaux prévus en sept 2012 - Livraison prévue été 2013.
78	Vélizy, Santos Dumont	BUR	100	2 706	1 674	Travaux de division en cours pour arbitrage à la découpe

Données principales

	4T 2011	1T 2012
Superficie totale (m²)	204 751	204 636
Surface vacante (m²)	26 153	31 720
Nb d'immeubles	68	68

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Evolution du patrimoine

Investissements

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

Arbitrages

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

Informations Conseil de surveillance

A l'unanimité, il a été refusé la transformation de la SCPI en OPCI, le 26 janvier dernier. La prochaine AG se tiendra le **22 juin à 14h30** au 173 bd Haussmann à Paris 8^e. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes de l'exercice 2011. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, il vous est demandé de retourner **pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Pour préparer l'assemblée générale, lors de sa séance du 15 mars dernier, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2011 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises aux associés.



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :

www.lafrancaise-am.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Acomptes

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux, portés à 13,5 % depuis le 1^{er} octobre 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 24 % depuis 1^{er} janvier 2012, soit au total 37,5 %.

Les associés qui souhaiteraient opter pour ce prélèvement ou annuler cette option peuvent dès maintenant en informer la société de gestion ; cette modification sera prise en compte pour le prochain versement.

Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI et leurs modes d'acquisition entre 1 et 3 mois.

Fiscalité des plus-value immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts.

Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Le nouveau régime fiscale applicable a/c du 1^{er} février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

Taux

32,5 % (19 % + 13,5 %* prélèvements sociaux)

Abattements : 2 % de la 6^e à la 17^e année
4 % de la 18^e à la 24^e année
8 % de la 25^e à la 30^e année

* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1^{er} juillet 2012

Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

- soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) mesure le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers facturables au cours de la période.
- soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) représente à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) le rapport entre les surfaces louées par rapport à la superficie totale du patrimoine.

Rendement

Le rendement correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est net de toutes charges et le prix de souscription d'une part au 1^{er} janvier (frais compris).

Le **rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultant de l'établissement en fin d'année n du budget de compte d'exploitation de l'année n+1 calculé à partir de données connues pour l'exercice n+1 et complété par les estimations des postes de recettes et de dépenses) qui sera versé au cours de l'année et le prix de souscription de la part au 1^{er} janvier de l'année considérée.

Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

Marché des parts

Il est rappelé que la réglementation relative au fonctionnement du marché des parts de SCPI distingue deux catégories de sociétés :

SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe La Française AM), les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "**bulletins de souscription**" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI.

La prise en compte des "**demandes de retrait**" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "**marché des parts**" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des cotitulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement **dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.**

SCPI à capital fixe

Pour les SCPI à capital fixe (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion.

Toutes ces informations figurent sur le site www.lafrancaise-am.com.

Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement

(5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

Conditions d'agrément :

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

Nantissement des parts de SCPI

Les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur.

Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

Communication Associés

Rappel

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires

Risques SCPI

Le risque en capital : la valorisation des actifs immobiliers détenus est soumise à l'évolution des marchés immobiliers. Ceux-ci connaissent des variations cycliques liées à la conjoncture économique générale. Les SCPI ne peuvent donc offrir aucune garantie en capital.

Le risque lié à la liquidité : les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de part.

Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française AM a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française AM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.