

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

Au cours du 2^e trimestre, 1 500 m² environ ont fait l'objet d'une relocation alors que dans le même temps, seuls 100 m² ont été libérés.

Les taux d'occupation physique et financier ont fait, via l'ASPIM (Association des sociétés de placement immobilier), l'objet d'une normalisation de leur mode de calcul pour l'ensemble des SCPI du marché. Les calculs des taux de votre SCPI ont été adaptés en conséquence dès ce trimestre.

Au global, l'absorption nette positive constatée a porté le taux d'occupation physique à 85.2%.

La variation du taux d'occupation financier trimestriel de LFP Pierre affiche une baisse de -6.3% dont 4.5% imputables au changement de méthode de calcul.

Le stock vacant s'établit ainsi au 30 juin à environ 30 400 m² dont 60% de la valeur locative potentielle est représentée par 3 opérations :

- rue Henri Becquerel à Rueil-Malmaison, dont les 7 000 m² de bureaux font l'objet de 2 scénarios poursuivis en parallèle. D'une part, la recherche d'un acquéreur-utilisateur d'ici la fin de l'année et, d'autre part, le dépôt d'un PC pendant l'été pour la restructuration complète de l'immeuble avec extension de surfaces (9 000 m²) et labellisation BBC Rénovation. En cas d'échec de la vente, le projet de valorisation serait lancé début 2013,
- Iléo, qui, après la prise à bail du 7^e étage à effet de juin 2012, accueille une des transactions majeures de l'année sur le marché de Boulogne avec la conclusion en juillet pour 4 étages ½ (QP 1 984 m²) d'un bail de 7/9 ans à effet du 1^{er} janvier 2013 et des mesures d'accompagnement commercial en ligne avec les pratiques du marché sur les grandes surfaces,
- rue Edouard Vaillant à Levallois dont les 2 646 m² en cours de rénovation et mise en conformité ont été pris à bail à effet du 1^{er} janvier 2013, dès achèvement des travaux.

Chiffres clés

	01/01/2012	31/03/2012	30/06/2012
Capital social (€)	605 780 000	614 040 000	619 710 000
Capitalisation (€)	679 988 050	689 259 900	695 624 475
Nombre de parts	8 654	8 772	8 853
Nombre d'associés	137	140	141
Données financières	4T 2011	1T 2012	2T 2012
Taux d'occupation financier	87.9%	88.7%	82.4%
Loyers encaissés (€)	9 054 240	11 699 085	10 606 614
Revenu distribué / part (€)	1025.25	975.00	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 30/06/2012

Capitalisation : 695 624 475 €
 Prix de souscription : 78 575 €

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 €
Taux de distribution 2011	5.22%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012)	975.00 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2012)	975.00 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	975.00 €
- après prélèvement libératoire	975.00 €
Projet d'acompte 3 ^e trimestre 2012	975.00 €

Marché des parts

Les nouveaux capitaux collectés, ce trimestre, atteignent **6.6 millions d'euros**.

Seules 3 parts ont été l'objet de retrait et ce sont donc 6.3 millions de ressources nouvelles disponibles pour de nouveaux investissements dont dispose LFP Pierre qui capitalise **695.6 millions d'euros** au 30 juin 2012.

NB ce n'est que fin juin qu'ont été inscrites les parts en attente de retrait

Souscriptions compensant des retraits	3
Nouvelles souscriptions	81
Parts en attentes de retrait au 30/06/2012	204

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 (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
92	Boulogne-Billancourt, quai Le Gallo, Iléo	BUR	36	456		01/06/2012	213 231 €
33	La Chapelle sur Erdre, Parc des Impressionnistes	BUR	33	272		10/2012	32 591 €
				259		07/2012	31 040 €
				246		07/2012	29 469 €
92	Boulogne-Billancourt, 45 rue Abel Gance	BUR	30	Renégo	1 800	01/10/2012	735 000 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	libérée	
44	Saint Herblain, ZAC duMoulin Neuf	BUR	100	1 330	1 330	Départ de Coface au 30/11/2012
67	Schiltigheim, Espace Européen SXB1	BUR	50	4 332	369	Départ partiel de Pôle Emploi en décembre 2012
78	Vélizy, Santos Dumont	BUR	100	2 706	264	Départ de Stream au 15/11/2012
33	Mérignac, Le Galilée	BUR	100	4 896	202	Départ de SNC Foncier Conseil au 30/09/2012

Principales surfaces vacantes

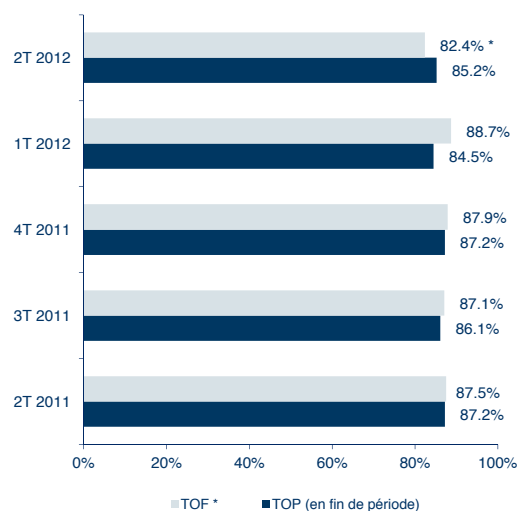
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
92	Rueil Malmaison, 7 rue Henri Becquerel	BUR	100	7 005	7 005	Mandat de recherche d'un acquéreur-utilisateur et dépôt d'un PC pour la reconstruction de l'immeuble avec extension (9 000 m ²) et labellisation BBC Rénovation.
92	Boulogne-Billancourt, quai Le Gallo, Iléo	BUR	36	6 391	4 084	Sur la totalité : Location de 1 201 m ² / Signature en cours pour 5 512 m ² Marques d'intérêt pour le solde.
92	Levallois-Perret, Edouard vaillant	BUR	100	2 646	2 646	Rénovation en cours. Bail 7/9 ans signé à effet du 1 ^{er} janvier 2013 moyennant un loyer de 950 K€/an
92	Bourg la Reine, Le Centralis	BUR	100	5 338	2 349	Commercialisation en cours.
75	Paris 15, 1-15 Quai de Grenelle	BUR	100	1 049	1 049	Rénovation du plateau a/c de juin 2012. Livraison prévue 12/2013.

Données principales

	1T 2012	2T 2012
Superficie totale (m ²)	204 636	204 636
Surface vacante (m ²)	31 720	30 360
Nb d'immeubles	68	68

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



* à compter du 1^{er} juillet 2012 les nouvelles normes de la profession imposent dans le calcul du TOF la prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement (franchises...)

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
69	Lyon, 129 avenue Félix Faure, Equinox	BUR	25	2 558	10 808 939 €	6.60%

Arbitrages

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

Informations Conseil de surveillance

A une très large majorité (plus de 99%), il a été approuvé l'ensemble des résolutions soumises au vote des associés présents et représentés. Les membres de votre conseil de surveillance ont tous été réélus : E. Charpentier, F. Goubard, M. Tomé, ACMN Vie, CFCMNE, SNRT, SCI Philosophale. Leur prochaine réunion est fixée au 19 septembre.

L'évolution de la réglementation faisant suite aux directives européennes (AIFM) fut abordée montrant que si de nouveaux contrôles sont envisagés avec la désignation de dépositaires veillant à la réalité des actifs de la société, ceux-ci auraient pour contrepartie possible une amélioration des conditions de gestion des patrimoines favorisant leur adéquation aux besoins des utilisateurs et l'adoption des nouvelles normes qualitatives au cours des années à venir ; à noter que le renouvellement des investissements techniques (climatisation, chauffage, énergie etc...) se réalisera au fil du temps à l'échéance normale de leur cycle de vie et ne représentera qu'un surcoût limité à 7/8% des travaux à entreprendre.



Commentaire

L'Equinox, labellisé HQE/BBC acquis en blanc, sera situé en plein cœur de Lyon au sein du Quartier Central des Affaires de la Part-Dieu, à l'angle de la rue Félix Faure et de la future rue Mouton-Duvernet. Il bénéficiera d'une bonne desserte en transports en commun et en axes routiers.

Cet immeuble de bureaux, en R+8 avec commerce au RDC, développera 10 231 m² utiles et 129 places de parking en sous-sol. Sa livraison est prévue au 4T 2013.

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 15,5 % depuis le 1^{er} juillet 2012, 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 39,5 %.

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-values 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 fiscal 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) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers

- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Taux de distribution

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

Capitalisation

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

Marché des parts

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

SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe La Française 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.