



SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

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

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Information Conseil de surveillance

A la réunion du 16 décembre dernier de votre Conseil, l'ensemble des opérations d'arbitrage de l'exercice 2014 et celles programmées en 2015 ont été présentées. Elles représentent plus de 10 millions d'euros, et incluent la cession de 3 450 m² de locaux vacants. Les principaux sites constitutifs de la vacance à hauteur de 6,3 points ont été analysés et leurs conditions de commercialisation expliquées. L'actualisation des expertises montre une quasi stabilité de ses valeurs (+ 0,22 %). Comme annoncé précédemment, la pression sur les valeurs locatives conduit à un taux d'occupation insuffisant et donc à la baisse de recettes locatives pesant sur le résultat distribuable. Aussi, l'acompte du dernier trimestre 2014 a été fixé à 921 euros, portant la distribution de l'année 2014 à 3 846 euros par part. Pour 2015, l'impact des difficultés décrites ci-dessus implique une baisse du résultat distribuable, qui devrait porter le prochain acompte trimestriel à 834 euros par part. Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine AG, 7 à 12 associés sont à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés désirant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagnée de leur CV, avant la date du 6 mars 2015 à la société de gestion : La Française REM, 173 boulevard Haussmann 75008 Paris.

Collecte et marché des parts

En dépit d'une collecte de 4,5 millions d'euros dont la moitié a assuré la contrepartie au retrait de 27 part, il demeure 265 parts en attente de retrait au 31 décembre 2014.

Nouvelles souscriptions	30
Souscriptions compensant des retraits	27
Parts en attente de retrait au 31/12/2014	265

Délais de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du troisième mois qui suit le mois de souscription.

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.

CHIFFRES CLÉS

(AU 31/12/2014)

Nombre d'associés	137
Nombre de parts	9 110
Capital social	637 700 000 €
Capitalisation	715 818 250 €
Prix de souscription	78 575,00 €
Valeur de retrait	77 396,37 €
Valeur de réalisation*	75 200,99 €
Taux d'occupation financier	82,0 %
Nombre d'immeubles	70
Loyers encaissés	10,6 M€
Surface totale	211 131 m ²
Surface vacante	34 478 m ²

*Valeur de réalisation au 30/09/2014.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2014	3 846,00 €
- dont distribution des réserves *	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2014	4,89 %
4 ^{ème} trimestre (versé le 31/01/2015)	921,00 €
- dont plus-values	40,50 €
- dont produits financiers	5,19 €
- après prélèvements sociaux	920,20 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	918,95 €

* disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12

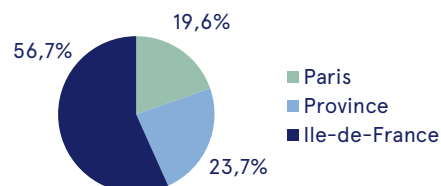
Variation du prix de part 2014	TRI 5 ans	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0 %	5,08 %	2,87 %	6,34 %

La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme.

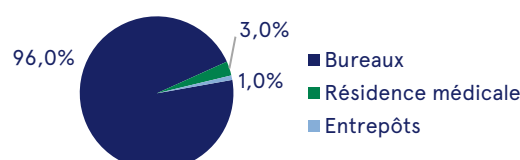
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition géographique (en valeur vénale)



Répartition sectorielle (en valeur vénale)



Le Vermont, Nanterre(92)



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Exemple de mouvements significatifs sur le trimestre

Relocations principales

Dept	Ville	Type	QP SCPI	Surface (m²) vacante	Surface (m²) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
92	Iléo - 27 à 33 Quai A Le Gallo Boulogne-Billancourt	BUR	36%	658	658	05/2014	162 708 €
33	Le Prélude, 5 rue Eugène Delacroix Bordeaux	BUR	100%	5 116	1 346 1 699 1 748 323	10/2014 01/2015 01/2015 10/2014	244 521 € 303 072 € 311 494 € 55 121 €
91	Carnot Plaza, 14-16 avenue Carnot Massy	BUR	20%	Rénégociation de l'avenant	867	09/2014	253 375 €
69	Le Gouverneur, 92 rue de la Part-Dieu Lyon	BUR	100%	Rénégociation du nouveau bail	5 701	07/2014	931 830 €
13	Europarc De Pichaury - Bat A3 rue G. Gautier de la Lauzière Aix En Provence	BUR	100%	Rénégociation de l'avenant	1 099	11/2014	137 331 €

Libérations

Dept	Ville	Type	QP SCPI	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Commentaires
75	89-91 rue du Fbg St Honoré Paris 8e	BUR	100%	1 655	690	31/03/2015 Kalone (rénégociation en cours pour maintien)
75	rue Taylor Paris 10	BUR	100%	1 091	1 091	31/03/2015 Euro Forma-Dis (déjà reloués à Régus)

Exemple de surfaces vacantes sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Commentaires
75	106-108 rue de la Boétie Paris 8e	BUR	100%	5 145	2 081	Renégociation en cours avec le principal locataire. Relance de la commercialisation à l'issue du remplacement des ascenseurs (T3-2015).
92	Le Concorde, 4 rue J. Daguerre Rueil malmaison	BUR	100%	3 216	3 216	Rénovation lancée pour livraison T4-2015.
33	Le Prélude 140-142 rue Terres de Borde Bordeaux	BUR	100%	8 485	4 613	Suite signatures reste 6 et 7ème étage à louer (1 166 m²).
78	Le Calypso, 18 Parc Ariane 3 Guyancourt	BUR	100%	4 007	4 007	Travaux de rénovation chiffrés mais lancés seulement si sortie locative identifiée.
69	Equinox, 129 av Félix Faure Lyon	BUR	25%	2 552	2 552	Protocole signé sur 1 225 m² pour signature de bail au 2T 2015.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé ce trimestre.

Arbitrages

Département	Adresse	Type	Surface	QP	Prix de cession net vendeur*	Valeur d'expertise*
35	Paris, 105/109 rue du Fbg Saint-Honoré	Bureaux	732 m²	100 %	6 650 000 €	6 600 000 €

*Hors droits



CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à capital variable

Date de création : 13/10/1999

Durée : 90 ans

Capital maximum statutaire : 955 500 000 €

N° de siren : 424 708 782

Visa AMF : SCPI n° 14-23 du 08/08/2014

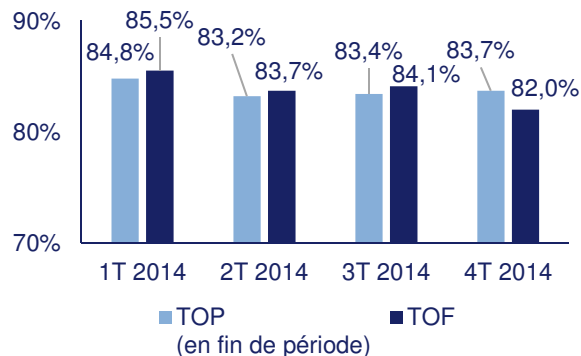
Société de gestion : La Française REM

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007

Dépositaire : CACEIS

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information, et notamment les frais et les risques, disponibles sur le site www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

Taux d'occupation physique et financier



COMMENTAIRES DE GESTION LOCATIVE

Au cours du 4^{ème} trimestre 2014, le volume des surfaces relouées et libérées a dépassé 11 000 m² et **dégagé un bilan légèrement positif** de 744 m². Le taux d'occupation physique est ainsi en hausse de 0,3 point à 83,7% fin décembre. Le taux d'occupation financier s'établit à 82,0 %.

L'activité commerciale est restée soutenue avec **près de 15 600 m² signés** et répartis à parts égales entre :

- la relocation de surfaces vacantes qui représente autant de surfaces sur ce dernier trimestre que les neuf mois précédents. On soulignera l'achèvement de la commercialisation de l'immeuble Iléo à Boulogne-Billancourt et le fort redémarrage de celle du Prélude à Bordeaux avec 3 nouveaux locataires. Le taux d'occupation de l'immeuble atteint désormais 86 %.

- la renégociation des baux avec des locataires en place dont principalement le ministère des Finances à Lyon et deux autres occupants à Aix-en-Provence et Massy, sur des périodes fermes de 6 ans.

L'unique arbitrage réalisé ce trimestre a porté sur **un lot de copropriété de 732 m² de bureaux vacants** au 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8ème, vacant depuis près de 18 mois. Le prix de vente hors droits s'élève à 6,65 millions d'euros.



LEXIQUE

📍 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.

📍 Taux d'occupation

Taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

- **En fonction des loyers : il s'agit du taux d'occupation financier (TOF)**, 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.

- **En fonction des surfaces : il s'agit du taux d'occupation physique (TOP)**. Il se détermine par la division :

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

📍 Taux de distribution sur valeur de marché

Dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

📍 Capitalisation

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

📍 Nantissement des parts

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

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.

MARCHÉ DES PARTS

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.lafrancaise-group.com.

Dans le cas d'une SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe La Française), les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe 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 IBAN, 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 co-titulaires de parts. La demande sera enregistrée à la date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

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 cessionnaire). **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.

FISCALITÉ

📍 Acomptes : nouvelles dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus "à la source". Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), une retenue de 24 % est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante. Toutefois, les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple, peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2014 pour l'exercice 2015).

📍 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 régime fiscal applicable a/c du 1er septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

Taux d'abattement pour l'année en cours		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année	4 %	1,60 %
De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-	9 %

RISQUES SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI comporte un risque de perte en capital. L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coût de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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