

LFP Pierre

Situation au 3^e trimestre 2012 - Validité 4^e trimestre 2012

SCPI d'entreprise à capital variable

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

Commentaire de gestion

L'activité commerciale du 3^e trimestre s'est redressée avec près de 4 700 m² reloués alors que les libérations ont représentées moins de 1 200 m².

Au global, le bilan locatif positif se traduit par une remontée du taux d'occupation physique à 86.9%. Le taux d'occupation financier progresse de la même façon à 84.0%.

Le fait marquant du trimestre aura été la signature du bail de Reed Midem sur 467 m² (8%) dans l'immeuble Iléo, quai le Gallo à Boulogne-Billancourt, pour une prise d'effet en janvier 2013 et une période ferme de 7 ans.

Les surfaces vacantes représentent au 30 septembre environ 26 900 m² dont près de 60% de la valeur locative potentielle est représentée par 4 opérations de valorisation :

- Rue Henri Becquerel à Rueil-Malmaison, pour une restructuration lourde avec extension de surfaces,
- Rue Edouard Vaillant à Levallois, pour une rénovation des locaux qui doit s'achever en janvier 2013,
- Quai de Grenelle, Cap 15, à Paris 15^{ème}, pour une rénovation des locaux qui doit s'achever mi 2013,
- Rue de la Condamine à Paris 17^{ème}, pour une restructuration lourde de l'immeuble qui doit s'achever fin 2013.

LFP Pierre porte quelques actifs immobiliers significatifs en cours de restructuration ce qui impacte temporairement les revenus de la SCPI. Par ailleurs LFP Pierre affiche un faible niveau de réserves. La société de gestion a donc décidé de maintenir le montant de l'acompte trimestriel à 975 € par part, et envisage de le faire progresser le trimestre prochain.

Chiffres clés

	01/01/2012	30/06/2012	30/09/2012
Capital social (€)	605 780 000	619 710 000	630 980 000
Capitalisation (€)	679 988 050	695 624 475	708 275 050
Nombre de parts	8 654	8 853	9 014
Nombre d'associés	137	141	141
Données financières	1T 2012	2T 2012	3T 2012
Taux d'occupation financier	88.7%	82.4%	84.0%
Loyers encaissés (€)	11 699 085	10 606 614	10 219 768
Revenu distribué / part (€)	975.00	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	76 445.99 *	
Valeur ISF préconisée (€)	77 396.37	77 396.37	

* au 30/06/2012

Au 30/09/2012

Capitalisation : 708 275 050 €
Prix de souscription : 78 575 €
Taux de distribution 2011 : 5,22 %

Caractéristiques

LFP PIERRE

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	13/10/1999
Durée	90 ans
Capital maximum statuaire	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 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2012)	975.00 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	975.00 €
- après prélèvement libératoire	975.00 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2012	1 005.00 €

Marché des parts

Il a été enregistré la collecte de **12.6 millions d'euros** de nouveaux capitaux contribuant au financement des investissements réalisés et décrits par ailleurs.

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	161
Parts en attentes de retrait au 30/09/2012	208

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) relogée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
92	Boulogne, quai Le Gallo, IleO	BUR	36	2 102	2 102	01/2013	898 647 €
31	Toulouse, Basso Cambo	BUR	100	2 310	2 310	09/2012	288 750 €
69	Lyon 3, boulevard Vivier Merle	BUR	25	Maintien	1 162	12/2012	304 740 €
75	Paris 8, 106-108 rue de la Boétie	BUR	100	Maintien	892	09/2012	548 432 €
67	Schiltigheim, SXB1	BUR	50	552	540	07/2012	68 913 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Mesures d'accompagnement Commentaires
78	Guyancourt, Les Miroirs	BUR	100	5 046	657	Départ de Calsonic au 28/02/2013
92	Boulogne, Le Quintet	BUR	100	4 021	547	Départ de Euris au 31/12/2012

Principales surfaces vacantes

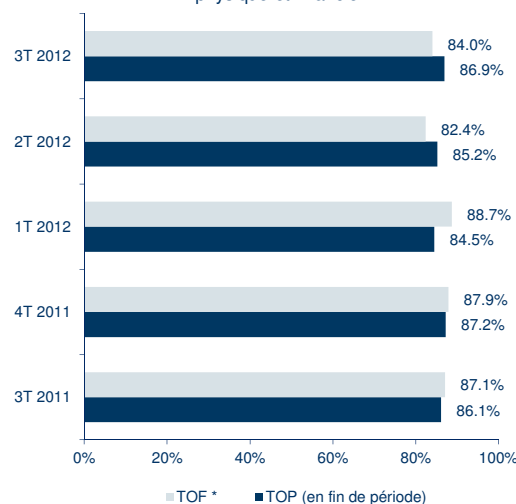
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Mesures d'accompagnement Commentaires
92	Rueil-Malmaison, 7 rue Henri Becquerel	BUR	100	7 005	7 005	Mandat de recherche d'un acquéreur-utilisateur d'ici fin d'année et dépôt PC pour restructuration de l'immeuble avec extension de surfaces (9 000 m²) et labellisation BBC Rénovation
92	Boulogne, quai Le Gallo, IleO	BUR	36	6 391	3 677	Le solde de l'immeuble fait l'objet de plusieurs marques d'intérêt.
92	Levallois, 96 rue Edouard vaillant	BUR	100	2 646	2 646	Travaux de rénovation en cours. Bail 7/9 ans signé avec CT Finances à effet du 1 ^{er} janvier 2013
92	Bourg la Reine, Le Centralis	BUR	100	5 338	2 716	Commercialisation relancée après achèvement des travaux au suite sinistre construction
75	Paris 15, 1-15 Quai de Grenelle, Cap 15	BUR	100	1 049	1 049	Travaux de rénovation en cours. Livraison prévue début 2013.
75	Paris 17, rue de la Condamine	BUR	25	1 189	1 189	Démarrage de la restructuration labellisée BBC Rénovation pour une livraison fin 2013.

Données principales

	2T 2012	3T 2012
Superficie totale (m²)	204 636	204 611
Surface vacante (m²)	30 360	26 881
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. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
31	Toulouse, Saint Martin du Touch	Bureaux	40	2 341	7 532 754 €	6.90%

Arbitrages

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

Informations Conseil de surveillance

La réunion de votre conseil de surveillance du 19 septembre dernier a permis d'actualiser les prévisions de l'année 2012 et de faire le point sur le résultat attendu. Les contraintes décrites par ailleurs impacteront le résultat distribuable et imposent de moduler la distribution annuelle en 2012, celle-ci serait fixée à 3 930 euros /part portant le taux de distribution à 5 %.

L'amélioration escomptée les prochains mois devrait permettre une progression de l'acompte trimestriel dès la fin de l'année pour le porter à **1 005 euros** par part contre 975 actuellement.

Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a fait l'acquisition d'un actif à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac et de la zone d'influence d'AIRBUS. Cet immeuble de bureaux acquis en VEFA HQE est labellisé BBC, et développe 5 853 m² répartis sur 2 bâtiments et bénéficiant de 328 parkings intérieurs et 107 parkings extérieurs.



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-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) 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.