

Situation au 2^e trimestre 2014 - Validité 3^e trimestre 2014

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

Au cours de ce deuxième trimestre, le volume des surfaces relouées ou renégociées est en retrait avec 2 910 m² signés, alors que les libérations ont atteint 6 300 m² environ. Au global, fin juin 2014, le bilan locatif défavorable impacte les taux d'occupation physique et financier (cf. ci-contre).

Dans un contexte de marché locatif ralenti, les principales transactions ont concerné la "consolidation" du locataire Logement Français dans l'immeuble "Axe Défense" à Courbevoie (92) sur 2 338 m² (quote-part de 30%) et la location de 966 m² de bureaux au CMNE dans l'immeuble "le Corbusier" à Lille (59), prenant effet en octobre 2014.

Le stock de locaux vacants s'établit au 30 juin 2014 à 35 561 m².

L'unique arbitrage du trimestre a concerné la cession d'une parcelle de terrain sur la deuxième tranche de l'Europarc de la Chantrerie Nord à Nantes (44), dans le cadre de la réalisation de la liaison Transport en Commun en Site Propre.

Chiffres clés

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Capital social (€)	635 600 000	635 600 000	635 600 000
Capitalisation (€)	713 461 000	713 461 000	713 461 000
Nombre de parts	9 080	9 080	9 080
Nombre d'associés	142	142	142
Données financières	4T 2013	1T 2014	2T 2014
Taux d'occupation financier	85,1%	85,5%	83,7%
Loyers encaissés (€)	10 250 508	13 096 865	10 193 231
Revenu distribué / part (€)	1 005,00	975,00	975,00
Principales valeurs	01/01/2013	01/01/2014	
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 (€)	76 047,48	75 647,52*	
Valeur ISF préconisée (€)	77 396,37	77 396,37	
Variation du prix de part 2013 **	TRI 5 ans ***	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	3,37%	4,27%	6,42%

* Au 31/03/2014.

** 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.

*** Sur le récent quinquennat l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation.

Information Assemblée générale

Sur première convocation du 17 juin dernier pour l'AGO avec un quorum de plus de 88 % et pour l'AGE avec un quorum de plus de 87 %, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 99 % des voix présentes et représentées.

Au 30/06/2014

Capitalisation : 713 461 000 €
Prix de souscription : 78 575 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : .. 5,00 %

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° 13-29 du 20/09/2013
Société de Gestion	La Française REM
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 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.

Revenus distribués

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

Exercice 2013	3 930,00 €
dont distribution de réserves	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	5,00%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2014)	975,00 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 31/07/2014)	975,00 €
- dont produits financiers	7,56 €
- après prélèvements sociaux	973,83 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	972,02 €

Marché des parts

Aucune opération n'a été traitée sur le marché des parts au cours du trimestre. Seule une nouvelle part a été inscrite en attente depuis la précédente période. La capitalisation de LFP Pierre totalise 713 millions d'euros au 30 juin 2014.

Souscriptions compensant des retraits	-
Nouvelles souscriptions	-
Parts en attente de retrait au 30/06/2014	49

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-group.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	relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
92	Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc Courbevoie Le Corbusier	BUR	30%	Extension de 417 m² portant la surface à :	2 338	07/2014	848 657 €
59	19 av. Le Corbusier Lille	BUR	100%	966	966	10/2014	357 487 €
33	Le Gallée - Domaine de Pelus Av. de Pythagore Mérignac	BUR	100%	555	555	06/2014	69 364 €
34	Les Centuries Bât 2 101 Place Duhem Montpellier	BUR	100%	446	446	09/2014	62 405 €
78	Santos Dumont Bât A & B 23 av. Louis Breguet Vélizy Villacoublay	BUR	100%	271	102 169	07/2014	14 293 € 22 890 €
13	Europarc Pichauri Bât A14 1330 rue G. Gautier de la Lauzières Aix-en-Provence	BUR	100%	Extension de 32 m² portant la surface à :	407	06/2014	52 955 €
44	Parc des Impressionnistes 24 rue de l'Europe La-Chapelle-sur-Erdre	BUR	33%	Extension de 71 m² portant la surface à :	430	05/2014	41 022 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	libérée	Commentaires
92	Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre Rueil Malmaison	BUR	100%	3 216	3 216	Départ Nestlé au 30/09/2014
75	106-108 rue de la Boétie Paris 8e	BUR	100%	5 145	1 089	Départ SPB au 31/10/2014

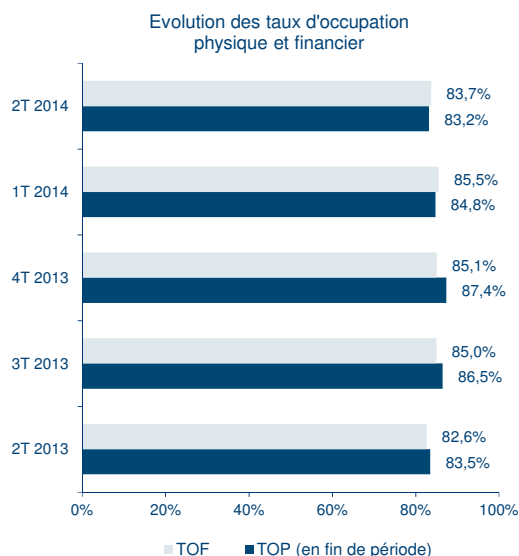
Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	vacante	Commentaires
33	Le Prélude 140-142 rue Terres de Borde Bordeaux	BUR	100%	8 485	6 281	Deux signatures en cours sur 1 700 et 1 340 m² pour prise d'effet 01/2015
78	Le Calypso 18 Parc Ariane 3 Guyancourt	BUR	100%	4 007	4 007	Rénovation en cours
69	Equinox 129 av. Félix Faure Lyon	BUR	25%	2 552	2 552	Immeuble livré fin 03/2014. Commercialisation lancée : plusieurs marques d'intérêt.
75	106-108 rue de la Boétie Paris 8e	BUR	100%	5 145	992	Contacts en cours avec locataires en place.
75	105-109 rue du Fbg Saint-Honoré Paris 8e	BUR	100%	732	732	Travaux de rénovation à lancer

Données principales

	1T 2014	2T 2014
Superficie totale (m²)	211 853	211 863
Surface vacante (m²)	32 179	35 561
Nb d'immeubles	70	70

Taux d'occupation



Evolution du patrimoine

Investissement

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé.

Arbitrage

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD	Commentaire
44	Nantes, Europarc de la Chanterrie	Terrain	100%	NS	13 032 €	NS	Bordure de terrain vendue à Nantes Métropole pour élargissement d'une route.



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-group.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 : 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 peut être exonéré 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).

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

Taux

34,5 % (19 % + 15,5 % prélèvements sociaux)

Taux d'abattement par année de détention		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
de la 6 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année	4 %	1,60 %
de la 23 ^e à la 30 ^e année	-	9 %

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 sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au 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.

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), 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, 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.

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

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 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.

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.