



### SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Depuis sa création en 1990, Pierre Privilège se caractérise par des revenus réguliers. Son patrimoine diversifié est composé de bureaux et commerces. Pierre Privilège offre par ailleurs une répartition géographique équitable entre Paris, la région parisienne et la province.

### ACTUALITÉS DE LA SCPI

#### Information Conseil de surveillance

Lors de la réunion du 16 décembre dernier, les membres de votre Conseil ont pris connaissance des opérations d'acquisitions immobilières d'ores et déjà réalisées, et décrites ci-contre. C'est en participation à hauteur de 20 % pour le premier investissement réalisé en Allemagne, et de 6,5 % à Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux avec d'autres SCPI gérées par la société de gestion, que ces dossiers, unitairement importants, ont pu être traités. L'actualisation des expertises montre une progression de 2,5 % des valeurs sans toutefois imposer une évolution du prix des parts. En dépit d'un taux d'occupation favorable à 89 %, et comme mentionné antérieurement, les perspectives de recettes locatives de l'exercice 2015, subordonnées à l'absence d'indexation, à l'ajustement des valeurs locatives et des mesures d'accompagnement incluses aux baux signés ou renouvelés continuent de peser sur le résultat. En conséquence, le prochain acompte trimestriel 2015 devrait être ajusté à 10,38 euros par part.

#### Collecte et marché des parts

La collecte de ce trimestre est en nette hausse et s'établit à **6,6 millions d'euros**, dont un million a assuré la contrepartie au retrait de 1 253 parts. Ces souscriptions ont assuré la parfaite fluidité du marché et de nouveaux projets d'investissement immobilier ont pu être financés, comme le premier actif en Allemagne d'un montant de 4,2 millions d'euros. Au 31 décembre, la capitalisation est portée à **139,3 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	6 748
Souscriptions compensant des retraits	1 253
Parts en attente de retrait au 31/12/2014	0

#### 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	1 828
Nombre de parts	167 873
Capital social	83 936 500 €
Capitalisation	139 334 590 €
Prix de souscription	830,00 €
Valeur de retrait	755,30 €
Valeur de réalisation	ND
Taux d'occupation financier	89,5 %
Nombre d'immeubles	40
Loyers encaissés	1,8 M€
Surface totale	54 709 m <sup>2</sup>
Surface vacante	2 987 m <sup>2</sup>

### REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2014	43,32 €
- dont distribution des réserves *	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2014	5,22 %
4 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/01/2015)	10,83 €
- dont produits financiers	0,27 €
- après prélèvements sociaux	10,79 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,73 €

\* 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 %	5,37 %	5,34 %	8,72 %

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.**

### L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

#### Acquisition du JAZZ (92)

Alliant bureaux et commerces, l'actif est situé dans une zone dynamique et en développement face à l'Île Seguin. A l'exception des commerces en RDC, il est loué en intégralité au Groupe Michelin (bail de 6 ans fermes, début d'effet en 2011). Il est détenu à 6,50 % par la SCPI.



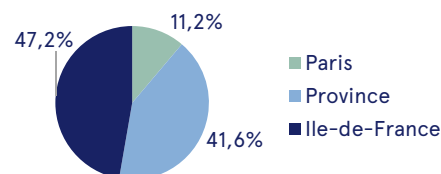
#### Caractéristiques générales

- 7 530 m<sup>2</sup>
- Prix acquisition AEM\* : 70,7 M€
- Rendement (avant financement) : 5,26 %
- Livraison : 2010

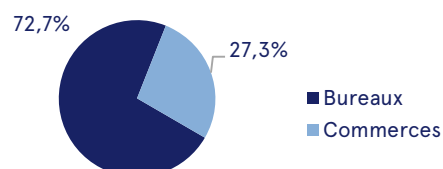
\*Acte en main

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE

#### Répartition géographique (en valeur vénale)



#### Répartition sectorielle (en valeur vénale)





### 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
33	Axis Park Bat C/3, av. de Pythagore Merignac	BUR	100%	1 453	1 453	10/2014	181 704 €
44	2 Rue Jacques Daguerre B4 Europarc Chanterrie Nord I Nantes	BUR	100%	341	341	11/2014	37 455 €
13	Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul Marseille	BUR	14%	71	71	12/2014	16 639 €
75	Heron Building, 12e étage 66 av. du Maine Paris 14e	BUR	25%	31	31	11/2014	11 811 €
92	102-104 av. Edouard Vaillant Boulogne-Billancourt	BUR	35%	maintien au titre d'un nouveau bail		01/01/2015	37 827 €

##### Libérations

Dept	Ville	Type	QP SCPI	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Commentaires
59	Parc de la Haute Borne Sainghin-en-Mélantois	BUR	100%	636	636	Départ Synergie 31/12/2014

#### Exemple de surfaces vacantes sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Commentaires
75	Maillot 2000, 251 Bd Pereire Paris 17e	BUR	15%	430	430	230 m² signés (4 <sup>e</sup> et partie du 5e) effet 02/2015.
10	Marques Avenue ZAC du Port Sec - Bât. C Saint-Julien Les Villas	COM	55%	1 377	762	Commercialisation relancée après l'arrivée de Esprit.
75	Heron Building, 12e étage 66 av. du Maine Paris 14e	BUR	25%	335	298	Travaux de rénovation en cours.
92	102-104 av. E. Vaillant Boulogne-Billancourt	BUR	35%	961	254	Maintien de Roc Eclerc. Effet 01/2015.
34	Parc du Millénaire, 1025 Henri Becquerel Montpellier	BUR	100%	4 605	622	Parc tertiaire de seconde main avec turn over régulier. Marché locatif difficile
13	Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul Marseille	BUR	14%	879	265	Commercialisation en cours. Marché locatif difficile.

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

#### Investissements (Voir aussi « L'immeuble du trimestre »)

##### Issy-les-Moulineaux (92), Panorama Seine et Dockside

Détenu à 6,5 % par la SCPI, cet ensemble immobilier composé de 2 immeubles indépendants est loué en totalité au Groupe Sodexo, pour son siège social monde (bail ferme restant à courir de 5,2 ans).

##### Offenbach, Allemagne, Hafeninsel

Détenu à 20 % par la SCPI, l'actif est situé à l'est de Francfort. La surface totale de 6 100 m² est entièrement louée à Saint-Gobain (bail de 15 ans fermes). L'actif dispose d'une bonne desserte nationale et internationale (aéroport et gare centrale).

#### Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé ce trimestre.



#### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à capital variable

Date de création : 26/03/1990

Durée : 50 ans

Capital maximum statutaire : 150 000 000 €

N° de siren : 354 049 561

Visa AMF : SCPI n° 14-18 du 08/08/2014

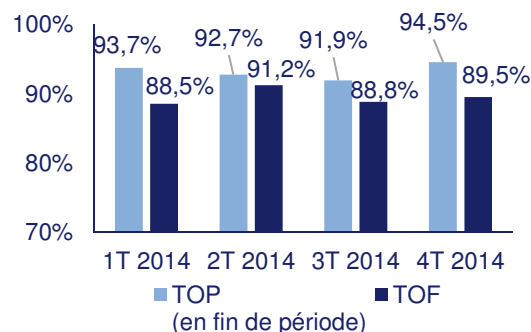
Société de gestion : La Française REM

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](http://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 de ce trimestre, Pierre Privilege a réalisé 3 investissements, dont 2 en région parisienne. La 3<sup>ème</sup> acquisition concerne le **premier immeuble européen de la SCPI**, acquis en participation avec d'autres SCPI de la société de gestion (cf. *Investissements*). Le volume exceptionnellement élevé des surfaces relouées et renégociées au 4<sup>ème</sup> trimestre s'explique notamment par les **2 095 m² de bureaux loués récemment en région parisienne**, respectivement acquis à Puteaux, Boulogne et Issy-les-Moulineaux. Au global, le TOP est en nette progression de 2,6 points, à 94,5 % fin décembre, par rapport au T3-2014. Le TOF remonte également, et s'établit à 89,5% (+ 0,7 point). L'activité locative aura été dominée par la prise à bail, à effet du mois d'octobre, de 1 453 m² de bureaux dans un bâtiment d'Axis Park à Mérignac. Par conséquent, le **stock vacant se contracte sensiblement** fin décembre à 2 987 m², en baisse de 45 % par rapport au T3-2014.

Type	Surface	Prix d'acquisition*	Rent. prévisionnelle
Bureaux	649 m²	5 618 145 €	5,78 %

Type	Surface	Prix d'acquisition*	Rent. prévisionnelle
Bureaux	1 220 m²	4 229 860 €	5,56 %

\*Acte en main



### 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](http://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 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>ème</sup> année	4 %	<b>1,60 %</b>
De la 23 <sup>ème</sup> à la 30 <sup>ème</sup> année	-	<b>9 %</b>

## 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.