

# Pierre Privilège

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2014

## 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.

### Commentaire de gestion

Au cours de ce deuxième trimestre 2014, le volume des entrées et sorties a été très dynamique : 2 112 m<sup>2</sup> de surfaces ont été relouées et renégociées et 2 633 m<sup>2</sup> ont été libérées. Au global, le taux d'occupation physique s'établit à 92,7 % à fin juin, et le taux d'occupation financier progresse de 2,7 points à 91,2%.

Dans un contexte de marché locatif atone en l'absence de signatures significatives ce trimestre, le fait marquant aura été la prise d'effet en avril du nouveau bail (quote-part de 50 %) avec le locataire unique de l'immeuble du 250 avenue des Grésillons à Asnières (92).

Au 30 juin 2014, le stock de locaux vacants s'élève à 3 863 m<sup>2</sup>.

La SCPI n'a procédé à aucun investissement ni arbitrage au cours de ce trimestre.

### Chiffres clés

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Capital social (€)	73 472 000	77 148 500	79 454 000
Capitalisation (€)	121 963 520	128 066 510	131 893 640
Nombre de parts	146 944	154 297	158 908
Nombre d'associés	1 515	1 594	1 668
<b>Données financières</b>	4T 2013	1T 2014	2T 2014
Taux d'occupation financier	90,9%	88,5%	91,2%
Loyers encaissés (€)	1 408 661	1 979 889	1 885 229
Revenu distribué / part (€)	11,22	10,83	10,83
<b>Principales valeurs</b>	01/01/2013	01/01/2014	
Nominal (€)	500,00	500,00	
Prime d'émission (€)	330,00	330,00	
Prix de souscription (€)	830,00	830,00	
Valeur de retrait (€)	755,30	755,30	
Valeur de réalisation (€)	773,12	764,50	
Valeur ISF (€)	755,30	755,30	

Au 31/12/2013

Variation du prix de part 2013 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	3,74%	5,66%	7,95%

\* 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 avec un quorum de plus de 43 % pour l'AGO et sur deuxième convocation pour l'AGE avec un quorum de plus de 43 %, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 98 % des voix présentes et représentées. Les membres de votre Conseil de surveillance désignés pour un mandat de 3 ans sont : O. Blicq, M. Chainet, V. Couillard, J. Deloume, F. Goubard, G. Lacaze, Ageas France et Primonial.



## Au 31/03/2014

Capitalisation : ..... 131 893 640 €  
Prix de souscription : ..... 830 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : .. 5,41 %

### Caractéristiques

#### PIERRE PRIVILEGE

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	26/03/1990
Durée	50 ans
Capital maximum statutaire	150 000 000 €
N° Siren	354 049 561
Visa AMF	SCPI n° 13-28 du 20/09/2013
Société de Gestion	<b>La Française REM</b>
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, après un délai de deux mois, le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant ; **délai porté à 3 mois a/c du 1<sup>er</sup> octobre 2013**  
- **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	44,88 €
dont distribution de réserves	6,75%
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	5,41%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2014)	10,83 €
2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/07/2014)	10,83 €
- dont produits financiers	0,24 €
- après prélèvements sociaux	10,79 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,73 €

### Marché des parts

La collecte de ce 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 s'établit à **4,4 millions d'euros**. Elle a notamment permis d'assurer la contrepartie au retrait de 654 parts pour **0,5 millions d'euros**, assurant la parfaite fluidité du marché. De nouveaux projets d'investissement immobilier sont donc étudiés pour Pierre Privilège. La capitalisation au 30 juin est portée à **132 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	<b>654</b>
Nouvelles souscriptions	<b>4 611</b>
Parts en attentes de retrait au 30/06/2014	<b>0</b>

**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

**Sociétés Civiles de Placement Immobilier**  
Siège social : 173, bd Haussmann 75008 Paris  
Tél. : 01 53 62 40 60 - Fax : 01 46 56 11 03

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	reloquée		
13	Cap Azur 67 rue Chevalier Paul Marseille	BUR	14%	59	59	05/2014	16 904 €
34	Parc du Millénaire, 1025 Henri Becquerel Montpellier	BUR	100%	95	95	06/2014	10 450 €
78	Le Stephenson, 1 rue Stephenson Montigny le Bretonneux	BUR	5%	30	30	09/2014	4 181 €
92	102-104 av. E. Vaillant Boulogne-Billancourt	BUR	35%	Maintien en place	115	08/2014	35 084 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	libérée	
34	Parc du Millénaire, 1025 Henri Becquerel Montpellier	BUR	100%	4 605	197	Congé reçu CCI LR au 17/08/2014
92	102-104 av. E. Vaillant Boulogne-Billancourt	BUR	35%	961	40	Départ Mobilis France au 31/08/2014.

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	vacante	
10	Marques Avenue ZAC du Port Sec Saint-Julien Les Villas	COM	55%	1 377	1 182	Contact en cours avec un locataire pour la totalité.
75	Maillot 2000 251 Bd Pereire Paris 17e	BUR	15%	430	430	Travaux de rénovation en cours d'achèvement. Plusieurs marques d'intérêt.
13	Cap Azur 67 rue Chevalier Paul Marseille	BUR	14%	879	335	Contact en cours pour le RDC et le 3 <sup>ème</sup> étage.
92	102-104 av. E. Vaillant Boulogne-Billancourt	BUR	35%	961	214	Locaux libérés en avril. Rénovation à lancer.
34	Parc du Millénaire, 1025 Henri Becquerel Montpellier	BUR	100%	4 605	535	Locaux en RdC en état d'usage. Marché locatif difficile

## Evolution du patrimoine

### Investissements

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

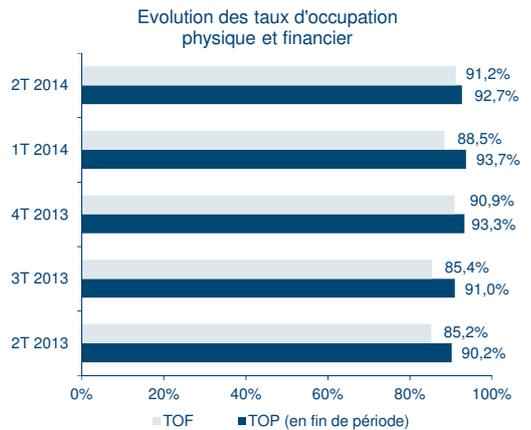
### Arbitrages

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

### Données principales

	1T 2014	2T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	52 700	52 700
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	3 342	3 863
Nb d'immeubles	36	36

### Taux d'occupation



## INFORMATIONS GENERALES

### Acomptes : nouvelles dispositions

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 de 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.

### 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.

### Capitalisation

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

### Risques associés

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.

### Marché des parts

Pour les SCPI à capital variable, 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".

Les souscriptions et les retraits sont conditionnés à la réception des formulaires correspondants dûment complétés et signés et des pièces et informations rappelées sur lesdits formulaires. Les demandes sont enregistrées à la date de réception, chronologiquement, dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.

### Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers dont les conditions sont rappelées dans la note d'informations.

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.

### Taux de distribution

Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende annuel brut versé et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

**Taux d'occupation financier (TOF) :** le 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.

**Taux d'occupation physique (TOP) :** le TOP se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;

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