

Pierre Privilège

Situation au 2^e trimestre 2013 - Validité 3^e trimestre 2013

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

L'activité commerciale du 2^e trimestre s'est redressée avec 874 m² de surfaces relouées, parallèlement les libérations ont représenté 2 342 m² dont environ 1 400 m² pour deux immeubles acquis en cours de trimestre. Au global, le bilan locatif a ramené le taux d'occupation physique à 90.2% à fin juin. Le taux d'occupation financier s'établit à 85.2%.

Le fait marquant du trimestre aura été la signature d'un bail prenant effet en décembre prochain pour la totalité des surfaces vacantes de l'immeuble du Cours du Médoc à Bordeaux (33).

Le stock des surfaces vacantes s'établit au 30 juin à 5 104 m².

L'arbitrage réalisé ce trimestre a porté sur un bâtiment tertiaire vieillissant et partiellement vacant en périphérie de Bordeaux (33).

Chiffres clés

| | 01/01/2013 | 31/03/2013 | 30/06/2013 |
|-----------------------------|---------------|-------------|-------------|
| Capital social (€) | 60 711 500 | 62 586 000 | 65 016 500 |
| Capitalisation (€) | 100 781 090 | 103 892 760 | 107 927 390 |
| Nombre de parts | 121 423 | 125 172 | 130 033 |
| Nombre d'associés | 1 195 | 1 262 | 1 334 |
| Données financières | 4T 2012 | 1T 2013 | 2T 2013 |
| Taux d'occupation financier | 90.6% | 87.7% | 85.2% |
| Loyers encaissés (€) | 1 661 244 | 964 233 | 1 621 483 |
| Revenu distribué / part (€) | 11.22 | 11.22 | 11.22 |
| Principales valeurs | exercice 2012 | 01/01/2013 | |
| 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 (€) | 753.39 | 773.12 | |
| Valeur ISF (€) | 755.30 | 755.30 | |

Au 31/12/2012

| Variation du prix de part 2012 * | TRI 5 ans ** | TRI 7 ans | TRI 10 ans |
|----------------------------------|--------------|-----------|------------|
| 0% | 3.68% | 8.04% | 7.97% |

* 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

Informations Assemblée générale

Sur 1^{ère} convocation pour l'AGO et 2^{nde} convocation pour l'AGE, toutes les résolutions ont été largement approuvées à plus de 98% des voix présentes ou représentées. Quelques échanges ont permis de préciser le rôle du dépositaire (dans le cadre des directives européennes applicables au cours des mois prochains) et son coût dont le montant ne devrait pas impacter significativement les charges de la SCPI.

C'est le 26 septembre que se tiendra la prochaine réunion de votre conseil de surveillance.

Au 30/06/2013

Capitalisation : 107 927 390 €
Prix de souscription : 830 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2012 : .. 5,41 %

Caractéristiques

PIERRE PRIVILEGE

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Forme juridique | SCPI à Capital Variable |
| Date de création | 26/03/1990 |
| Durée | 50 ans |
| Capital maximum statutaire | 76 225 600 € |
| N° Siren | 354 049 561 |
| Visa AMF | SCPI n° 05-14 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, après un délai de deux mois, le 1^{er} jour du mois suivant ; **délai porté à 3 mois a/c du 1^{er} septembre 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 2012 | 44.88 € |
| dont distribution de réserves | - |
| Taux de distribution sur valeur de marché 2012 | 5.41% |
| 1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013) | 11.22 € |
| 2 ^e trimestre (versé le 31/07/2013) | 11.22 € |
| - dont produits financiers | 0.33 € |
| - après retenue à la source | 11.17 € |
| - après prélèvement libératoire | 11.09 € |

Marché des parts

Le volume des souscriptions enregistrées ce 2^e trimestre totalise **4.4 millions d'euros** desquels 0.36 million ont assuré la contrepartie au retrait de 440 parts. Les nouvelles ressources disponibles pour contribuer au financement de nouvelles opérations (décrites ci-contre) représentent donc 4 millions d'euros et portent la capitalisation de Pierre Privilège au 30 juin à **107.9 millions d'euros**.

| | |
|--|-------|
| Souscriptions compensant des retraits | 440 |
| Nouvelles souscriptions | 4 861 |
| Parts en attentes de retrait au 30/06/2013 | 0 |



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

Pierre Privilège

Situation au 2^e trimestre 2013 - Validité 3^e trimestre 2013

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | Surface (m²) vacante | Surface (m²) relouée | Date d'effet | Loyer annuel HT HC |
|------|--|------|-------------|-------------------------|-------------------------|--------------|-----------------------|
| 33 | Bordeaux, 181-183 Cours du Médoc | BUR | 60% | 643 | 643 | 12/2013 | 104 364 € |
| 78 | Montigny le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson | BUR | 5% | Extension de 108 m² | 343 | 02/2013 | 66 504 € |

Libérations significatives

| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | Surface (m²) SCPI | Surface (m²) libérée | Commentaires |
|------|--|------|-------------|----------------------|-------------------------|--|
| 75 | Paris 17, Maillot 2000, 251 bd Pereire | BUR | 15% | 430 | 278 | Départ Vivéo 30/06/2013. Rénovation avant recommercialisation. |
| 10 | Saint-Julien les Villas, Marques Avenue | COM | 55% | 1 377 | 318 | Congés reçus de 2 locataires 30/09/2013 |

Principales surfaces vacantes

| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | Surface (m²) SCPI | Surface (m²) vacante | Commentaires |
|------|---|------|-------------|----------------------|-------------------------|--|
| 75 | Paris 8, 57 rue d'Amsterdam | BUR | 100% | 602 | 602 | Bail signé début juillet avec Regus pour maintien en place. |
| 13 | Marseille, Quartier Joliette - Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul | BUR | 14% | 879 | 662 | Immeuble livré en août 2012. Négociation sur une partie du RDC. |
| 10 | Saint-Julien Les Villas, Marques Avenue | COM | 55% | 1 377 | 864 | Retail park en restructuration. Fin des travaux intérieurs en nov. 2013. |
| 33 | Bordeaux, 181-183 Cours du Médoc | BUR | 60% | 643 | 643 | Locaux libérés en octobre. Reprise du lot signé, prise d'effet en 12/2013. |
| 34 | Montpellier, Parc du Millénaire | BUR | 100% | 4 605 | 798 | 4 bâtiments acquis en mai 2013. |

Evolution du patrimoine

Investissements

| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | Surf. (m²) | Prix d'acquisition acte en main | Rentabilité prévisionnelle |
|------|---------------------------------|------|-------------|------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 34 | Montpellier, Parc du Millénaire | BUR | 100% | 4 605 | 5 270 244 € | 8.13% |
| 08 | Charleville Mézières, Conforama | COM | 100% | 6 174 | 7 980 000 € | 6.80% |

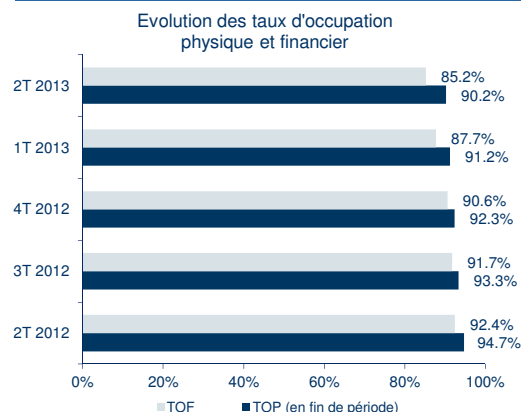
Arbitrages

| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | Surf. (m²) | Prix de cession HD net vendeur | Valeur expertise HD |
|------|---|------|-------------|------------|-----------------------------------|------------------------|
| 33 | Bruges, Les Bureaux du Lac Bât 8 2 avenue Chavailles | BUR | 100 | 765 | 513 625 € | 502 786 € |

Données principales

| | 1T 2013 | 2T 2013 |
|------------------------|---------|---------|
| Superficie totale (m²) | 41 176 | 51 827 |
| Surface vacante (m²) | 3 636 | 5 104 |
| Nb d'immeubles | 34 | 36 |

Taux d'occupation



Commentaire

Pierre Privilège a fait l'acquisition ce trimestre de 2 actifs pour un montant de 13.25 M€.

Le premier porte sur 4 bâtiments et est situé au sein du Parc du Millénaire à Montpellier. L'ensemble est facilement accessible avec l'A9, l'aéroport de Montpellier Méditerranée et la future gare TGV.

La seconde acquisition, sous enseigne CONFORAMA, se situe dans la zone commerciale leader du "Bois Fortant". L'actif dispose d'un emplacement stratégique et d'une bonne accessibilité routière.

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 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^{er} 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.

LA FRANÇAISE AM