

Pierre Privilège

Situation au 1^{er} trimestre 2013 - Validité 2^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

Au cours du 1^{er} trimestre les relocations n'ont concerné que 143 m² alors que 600 m² étaient libérés. Au global, le bilan locatif a ramené le taux d'occupation physique à 91.2% et le taux d'occupation financier s'établit à 87.7%.

L'activité commerciale s'est concrétisée par deux baux signés à Marseille (13) sur l'immeuble Cap Azur (quote part 14%) et un nouveau bail sur le Stéphenson (quote part 5%) à Montigny-Le-Bretonneux (78) avec l'AFNIC.

Le stock de locaux vacants s'établit à 3 636 m² au 31 mars.

Du côté des expertises, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2012 progresse de 3.24% à périmètre constant, entraînant une appréciation de la valeur de réalisation de 2.62%.

Chiffres clés

	01/01/2012	01/01/2013	31/03/2013
Capital social (€)	48 591 000	60 711 500	62 586 000
Capitalisation (€)	80 661 060	100 781 090	103 892 760
Nombre de parts	97 182	121 423	125 172
Nombre d'associés	878	1 195	1 262
Données financières	3T 2012	4T 2012	1T 2013
Taux d'occupation financier	91.7%	90.6%	87.7%
Loyers encaissés (€)	1 182 701	1 661 244	964 233
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	
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 Conseil de surveillance

Les prochaines Assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le mardi 11 juin à 14h30 au 173 bd Haussmann à Paris 8^e.

Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2012; afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, d'autant que l'assemblée à caractère extraordinaire (actualisation des statuts en conformité avec les textes en vigueur) impose une **participation de 50% minimum**, il vous est demandé de **retourner pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Pour préparer ces assemblées, lors de sa séance du 5 mars dernier, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2012 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.



Au 31/03/2013

Capitalisation : 103 892 760 €
Prix de souscription : 830 €
Taux de distribution : 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 2012	5.41%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	11.22 €
- dont produits financiers	0.33 €
- après retenue à la source	11.17 €
- après prélèvement libératoire	11.09 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2013	11.22 €

Marché des parts

Au cours de ce 1^{er} trimestre de l'année le volume des souscriptions recueillies a représenté près de 3.4 millions d'euros.

Compte tenu du retrait de 322 parts, les ressources disponibles pour investissement progressent de 3.1 millions d'euros et contribueront au financement de nouvelles acquisitions à l'étude.

Souscriptions compensant des retraits	322
Nouvelles souscriptions	3 749
Parts en attentes de retrait au 31/03/2013	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

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
78	Montigny Le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson	BUR	5%	195	88	03/2013	16 689 €
13	Marseille, Quartier Joliette - Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul	BUR	14%	662	55 94	02/2013 04/2013	12 416 € 22 967 €
92	Boulogne-billancourt, 102-104 avenue Edouard Vaillant	BUR	35%	Renouvel.	165	05/2013	52 241 €

Libérations significatives

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

Principales surfaces vacantes

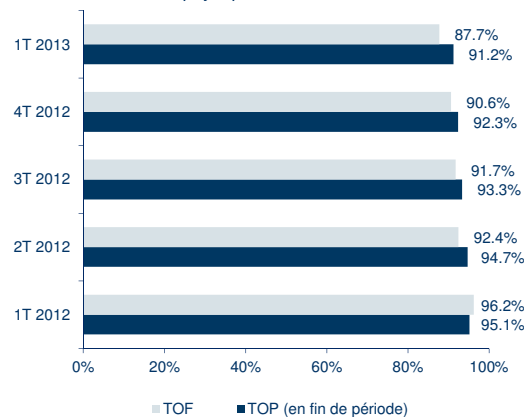
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 8, 57 rue d'Amsterdam	BUR	100%	602		Renégociation en cours avec Regus
13	Marseille, Quartier Joliette - Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul	BUR	14%	879	662	Immeuble livré en août. En cours de commercialisation à la division.
10	Saint Julien, Marques Avenue	COM	55%	1 377	864	Retail park faisant l'objet d'un projet de restructuration. Début des travaux à l'automne pour une durée de 6 mois
33	Bordeaux, 181-183 Cours du Médoc	BUR	60%	643	643	Locaux libérés en octobre. Négociation en cours pour la reprise.
06	Cannes, Galerie du Gray d'Albion	COM	100%	299	79	Un lot vacant. Commercialisation en cours.

Données principales

	4T 2012	1T 2013
Superficie totale (m²)	41 177	41 176
Surface vacante (m²)	3 179	3 636
Nb d'immeubles	34	34

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Evolution du patrimoine

Investissements

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

Arbitrages

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

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 1er 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.