

# Pierre Privilège

## Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 1<sup>er</sup> 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 4<sup>e</sup> trimestre s'est maintenue à un faible niveau avec 355 m<sup>2</sup> de surfaces relouées alors que 770 m<sup>2</sup> étaient libérés. Au global, le taux d'occupation physique ressort à 92.3% et le taux d'occupation financier à 90.6%.

Le fait marquant du trimestre aura été la signature, après plus d'un an de négociation, du bail de l'INSEE sur 256 m<sup>2</sup> (QP 5%) dans l'immeuble le Stephenson à Montigny Le Bretonneux (78), pour une prise d'effet rétroactive au 15 septembre 2012.

Le stock de locaux vacants s'établit au 31 décembre à 3 179 m<sup>2</sup>.

La SCPI débute l'exercice 2013 avec un solde à investir correspondant globalement à la collecte du 4<sup>e</sup> trimestre 2012. Des actifs d'ores et déjà identifiés devraient être rapidement affectés à cette SCPI.

En fonction du rythme de la collecte à venir, les investissements se poursuivront donc sur l'année avec pour objectif de placer la SCPI en léger surinvestissement afin de bénéficier au maximum du rendement immobilier plutôt que d'une rémunération faible de la trésorerie. Les résultats trimestriels 2013 de Pierre Privilège sont attendus proche du niveau de distribution actuelle. Compte tenu des réserves disponibles, la distribution envisagée est identique à celle de 2012.

### Chiffres clés

	01/01/2012	30/09/2012	31/12/2012
Capital social (€)	48 591 000	58 011 000	60 711 500
Capitalisation (€)	80 661 060	96 298 260	100 781 090
Nombre de parts	97 182	116 022	121 423
Nombre d'associés	878	1 121	1 195
<b>Données financières</b>	2T 2012	3T 2012	4T 2012
Taux d'occupation financier	92.4%	91.7%	90.6%
Loyers encaissés (€)	1 604 232	1 182 701	1 661 244
Revenu distribué / part (€)	11.22	11.22	11.22
<b>Principales valeurs</b>	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	nd	
Valeur ISF	755.30	755.30	
<b>Variation du prix de part 2012 *</b>	<b>TRI 5 ans **</b>	<b>TRI 7 ans</b>	<b>TRI 10 ans</b>
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

La réunion de votre conseil de surveillance du 19 décembre dernier a permis de faire le point sur les ressources nouvelles collectées affectées aux projets retenus pour investissement et de présenter les comptes prévisionnels de l'exercice 2013; ceux-ci font ressortir un résultat permettant le maintien du niveau de la distribution annuelle et donc celui de l'acompte trimestriel versé de 11.22 euros par part. Les expertises du patrimoine montrent une progression des valeurs de 3.2%; toutefois ce niveau ne justifie pas l'évolution du prix de la part dont le prix reste fixé à 830 euros.

Les mandats de tous les membres de votre conseil de surveillance arrivent à leur terme. Les associés souhaitant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagnée de leur curriculum vitae avant la date du **8 mars 2013** à la société de gestion: La Française REM, 173 boulevard Haussmann 75008 Paris.

### Au 31/12/2012

Capitalisation : ..... 100 781 090 €  
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	<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.
- **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 €
Taux de distribution 2012	5.41%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012)	11.22 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2012)	11.22 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/10/2012)	11.22 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/01/2013)	11.22 €
- dont produits financiers	0.27 €
- après retenue à la source	11.18 €
- après prélèvement libératoire	11.12 €
Projet d'acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2013	11.22 €

### Marché des parts

A plus de **4.6 millions d'euros** la collecte du trimestre est à 96% constituée de ressources nouvelles dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI. Ces capitaux contribuent au financement des acquisitions décrites par ailleurs ainsi que celles en cours de négociation. La fluidité du marché des parts a permis le retrait de 207 parts et aucune part n'est en attente au 31 décembre 2012, date à laquelle la capitalisation de Pierre Privilège atteint **100.8 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	<b>207</b>
Nouvelles souscriptions	<b>5 401</b>
Parts en attentes de retrait au 31/12/2012	<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-am.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) vacante	Surface (m²) reloquée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
78	Montigny Le Stephenson, Le Stephenson	BUR	5	540	256	09/2012	54 257 €
92	Boulogne, 164 bis rue d'Aguesseau	BUR	100	Entrée / Sortie	85	12/2012	30 392 €
75	Paris 17, 251 bd Pereire, Maillot 2000	BUR	15	Maintien	278	12/2012	123 445 €

#### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Mesures d'accompagnement Commentaires
75	Paris 8, rue d'Amsterdam	BUR	100	602	602	Prorogation de 3 mois de Régus jusqu'au 31/12/2012
92	Boulogne, 102 av. E. Vaillant	BUR	35	961	165	Départ de Green Affair au 30/04/2013
75	Paris 17, bd Pereire	BUR	15	430	125	Départ Amazon au 30/04/2013

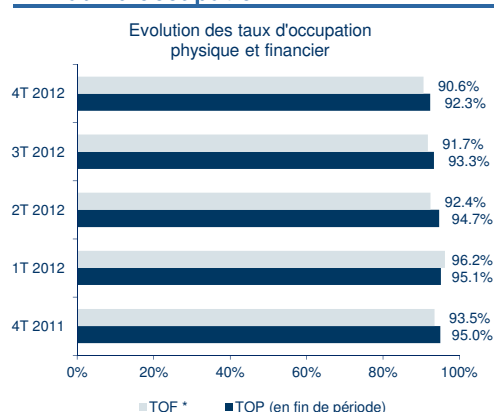
#### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Mesures d'accompagnement Commentaires
13	Marseille, rue Chevalier Paul, Cap Azur	BUR	14	879	717	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.
06	Cannes, Galerie du Gray d'Albion	COM	100	299	79	Commercialisation en cours.
78	Montigny Le Bretonneux, Le Stephenson	BUR	5	905	284	Compte tenu des signatures intervenues et négociations en cours, solde de 87 m² à louer.

#### Données principales

	3T 2012	4T 2012
Superficie totale (m²)	41 177	41 177
Surface vacante (m²)	2 764	3 179
Nb d'immeubles	34	34

#### Taux d'occupation



\* à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 le TOF est calculé selon les nouvelles normes de la profession (prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement)

### Evolution du patrimoine

#### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
59	Villeneuve d'Ascq, Parc Scientifique de la Haute Borne, Bât. Téréneo	BUR	100	600	1 274 000 €	7.46%

#### Arbitrages

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

#### Commentaire

Pierre Privilège a acquis au 4<sup>e</sup> trimestre un actif situé à Villeneuve d'Ascq. Cet actif, avec une structure en bois massif, est labellisé "Minergie".

### INFORMATIONS GENERALES

#### Comptes

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 ; (à titre dérogatoire pour 2013 avant le 31 mars prochain).

#### 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 locale 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.