

Pierre Privilège

Situation au 4^e trimestre 2013 - Validité 1^{er} 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

L'activité commerciale du 4^e trimestre est positive avec 2 623 m² de surfaces relouées alors que les libérations n'ont représentées que 1 326 m². Avec ce bilan locatif bien orienté, le stock de locaux vacants au 31 décembre est en recul pour s'établir à 3 514 m² et le taux d'occupation physique remonte à 93.3% (+2.3 points).

Le taux d'occupation financier de ce trimestre gagne quant à lui 5.5 points pour atteindre 90.9%.

Les faits marquants de la période auront été la prise d'effet des baux pour la totalité des surfaces vacantes de 643 m² sur l'immeuble du Cours du Médoc à Bordeaux et d'un immeuble de 636 m² à Sainghin en Mélançois (59).

L'arbitrage réalisé ce trimestre a porté sur un immeuble de bureaux de seconde main situé à Bruges (33) pour lequel des travaux importants devaient être engagés.

Pierre Privilège a réalisé une collecte nette d'environ 11 millions d'euros sur le dernier trimestre 2013 et débute l'année 2014 avec un léger niveau de surinvestissement, sans avoir recours à ces capacités de financement.

Pour 2014, les prévisions demeurent bien orientées pour Pierre Privilège. Toutefois, afin d'adapter au mieux le niveau de distribution au résultat distribuable, les prochains acomptes seront fixés à 10.83 euros par part.

Chiffres clés

	01/01/2013	30/09/2013	31/12/2013
Capital social (€)	60 711 500	66 894 500	73 472 000
Capitalisation (€)	100 781 090	111 044 870	121 963 520
Nombre de parts	121 423	133 789	146 944
Nombre d'associés	1 195	1 400	1 515
Données financières	2T 2013	3T 2013	4T 2013
Taux d'occupation financier	85.2%	85.4%	90.9%
Loyers encaissés (€)	1 621 483	2 463 862	1 408 661
Revenu distribué / part (€)	11.22	11.22	11.22
Principales valeurs	exercice 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	nd	
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

Conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance réuni le 19 décembre dernier a pris connaissance du résultat distribuable pour l'année 2013 confirmé à 44.88 euros par part. Un point a été fait sur les dossiers locatifs en cours de traitement et sur le cas plus particulier de l'immeuble du bd Pereire à Paris ; la légère hausse globale des valeurs d'expertise (+0.9%) montre la qualité du patrimoine détenu par la SCPI. Enfin la mise en œuvre des nouvelles directives européennes assurant un contrôle accru des opérations de gestion du produit d'épargne SCPI sera détaillée à l'occasion du rapport de gestion rédigé pour l'assemblée générale de juin prochain et n'aura pas, en termes de coût supplémentaire d'incidence majeure, sur le résultat distribuable de la SCPI. Les mandats de tous les membres de votre conseil de surveillance arrivent à leur terme. Ainsi, 7 associés au moins et 12 au plus pourront être élus pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagnée de leur curriculum vitae avant la date du 5 mars 2014 à la société de gestion : La Française REM, 173 bd Haussmann 75008 Paris.



Au 31/12/2013

Capitalisation : 121 963 520 €
Prix de souscription : 830 €
Distribution : 44,88 €
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	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} 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	*
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	5.41%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	11.22 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2013)	11.22 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2013)	11.22 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2014)	11.22 €
- dont produits financiers	0.15 €
- après retenue à la source	11.20 €
- après prélèvement libératoire	11.16 €

* disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12

Marché des parts

Au cours du trimestre le volume de la collecte a fortement progressé à près de **11 millions d'euros** auxquels s'ajoutent 680 000 euros ayant assuré la contrepartie au retrait de 819 parts. De nouveaux projets d'investissement immobiliers sont donc en cours d'analyse pour Pierre Privilège dont la capitalisation au 31 décembre est portée à près de **122 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	819
Nouvelles souscriptions	13 155
Parts en attentes de retrait au 31/12/2013	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 vacante (m²)	Surface relouée (m²)	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
33	Bordeaux, 181-183 Cours du Médoc	BUR	60%	643	643	12/2013	173 940 €
59	Sainghain en Mélaentois, 7/10 rue Hubble	BUR	100%	636	636	12/2013	95 000 €
34	Montpellier, Parc du Millénaire, 1025 Henri Becquerel	BUR	100%	280	197113	07/2013 12/2013	23 420 € 12 430 €
13	Marseille, Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul	BUR	14%	162	107 55	05/2014 01/2014	22 708 € 14 412 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface SCPI (m²)	Surface libérée (m²)	Commentaires
92	Boulogne Billancourt, 102-104 av. E Vaillant	BUR	35%	961	289	165 m² résilié par Green Affair pour le 31/03/2014 124 m² résilié par Roc Eclerc pour le 31/05/2014
33	Mérignac, Axis Park	BUR	100%	1 454	492	Résilié par A+ Métrologie pour le 30/04/2014
10	Saint-Julien Les Villas, Marques Avenue	COM	55%	1 377	125	Congé reçu pour le 31/03/2014

Principales surfaces vacantes

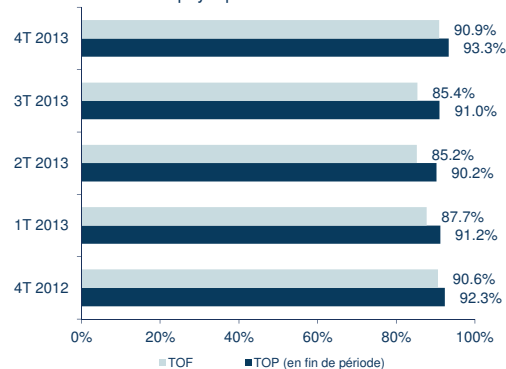
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface SCPI (m²)	Surface vacante (m²)	Commentaires
75	Paris 17 ^e , Maillot 2000, 251 bd Pereire	BUR	15%	430	430	Commercialisation en suspens. Réflexions sur ces lots vacants au sein d'une copropriété.
10	Saint-Julien Les Villas, Marques Avenue	COM	55%	1 377	864	Travaux extérieurs terminés. Contact en cours sur 50% des surfaces.
13	Marseille, Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul	BUR	14%	879	566	Négociation en cours sur le solde du RDC et le 1 ^{er} étage.
34	Montpellier, Parc du Millénaire, 1025 Henri Becquerel	BUR	100%	4 605	685	Parc tertiaire de 4 bâtiments.

Données principales

	3T 2013	4T 2013
Superficie totale (m²)	53 419	52 699
Surface vacante (m²)	4 811	3 514
Nb d'immeubles	37	36

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

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
33	Bruges, le Grand Angle	BUR	100%	720	879 361 €	864 304 €

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^{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.