

# Pierre Privilège

## Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 4<sup>e</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

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, 628 m<sup>2</sup> de surfaces ont été relouées ou renégociées alors que sur la même période les libérations ont atteint 335 m<sup>2</sup>. Avec ce bilan locatif positif, le stock de locaux vacants au 30 septembre est en léger retrait à 4 811 m<sup>2</sup> et le taux d'occupation physique remonte ainsi à 91%. Le taux d'occupation financier progresse légèrement à 85.4%.

La principale transaction locative du trimestre concerne un immeuble situé à Paris 8<sup>ème</sup> avec le maintien en place du locataire actuel.

Durant cette période, Pierre Privilège a réalisé 2 investissements de bureaux en indivision pour un montant de plus de 15,6 millions d'euros :

- Le premier est situé à Pantin avec une livraison prévue pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2015 et bénéficiera de la certification HQE et du label BBC Effinergie. Il est d'ores et déjà loué à hauteur de 54% de ses surfaces à BNP Banque.
- Le second nommé "Le Kappa" est situé à Saint Ouen. Il s'agit d'un actif livré fin 2008 et intégralement loué à Alstom Transports avec une durée de 7 ans fermes restant à courir.

Enfin, les comptes arrêtés au 30 juin, ainsi que ceux, prévisionnels et actualisés de l'exercice confirment le montant des acomptes actuellement distribués.

#### Chiffres clés

	01/01/2013	30/06/2013	30/09/2013
Capital social (€)	60 711 500	65 016 500	66 894 500
Capitalisation (€)	100 781 090	107 927 390	111 044 870
Nombre de parts	121 423	130 033	133 789
Nombre d'associés	1 195	1 334	1 400
<b>Données financières</b>	<b>1T 2013</b>	<b>2T 2013</b>	<b>3T 2013</b>
Taux d'occupation financier	87.7%	85.2%	85.4%
Loyers encaissés (€)	964 233	1 621 483	2 463 862
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

Lors de leur réunion du 26 septembre dernier, les membres de votre conseil ont pris connaissance des acquisitions immobilières (décrites au dos) dont bénéficie la SCPI ; les qualités thermiques et environnementales de ces immeubles sont le gage de prise à bail durable et pérenne par les utilisateurs locataires et favorable au taux d'occupation du patrimoine. Enfin, a été préparée l'AGE convoquée le 20 novembre prochain à 14h30 en vue d'approuver la majoration du capital maximum statutaire de Pierre Privilège ; les associés recevront en temps utile la convocation et les pouvoirs correspondant.



### Au 30/09/2013

Capitalisation : ..... 111 044 870 €  
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° 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<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 2012	44.88 €
dont distribution de réserves	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2012	5.41%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2013)	11.22 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2013)	11.22 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/10/2013)	11.22 €
- dont produits financiers	0.12 €
- après retenue à la source	11.20 €
- après prélèvement libératoire	11.17 €

#### Marché des parts

Au cours de ce trimestre, le volume de la collecte ressort à près de **3.3 millions d'euros** desquels seuls 165 000 euros ont assuré la contrepartie au retrait modeste de 199 parts. Ce sont donc plus de 3 millions d'euros de ressources nouvelles qui sont affectées au financement des acquisitions immobilières de la SCPI dont la capitalisation au 30 septembre est portée à **111 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	199
Nouvelles souscriptions	3 756
Parts en attentes de retrait au 30/09/2013	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) vacante	Surface (m²) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
75	Paris 8 <sup>e</sup> , 57 rue d'Asmsterdam	BUR	100%	Maintien	602	01/2013	183 500 €
38	Meylan, Bat Massangis, 17 chemin de la Dhuy	BUR	100%	Renouvel.	845	11/2013	110 000 €

#### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Commentaires
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson	BUR	5%	967	136	Report du départ d'Assystem au 01/12/2013

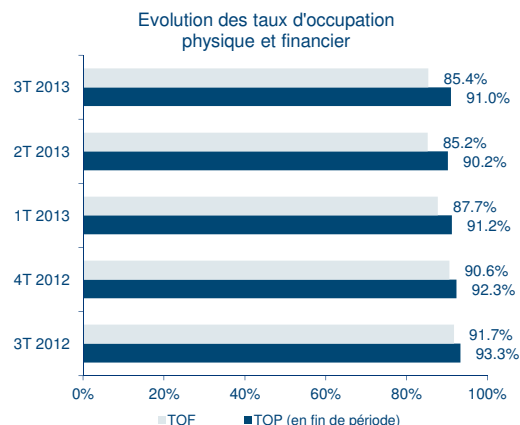
#### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Commentaires
75	Paris 17 <sup>e</sup> , Maillot 2000, 251 bd Pereire	BUR	15%	430	430	Commercialisation en attente de la validation d'un projet de restructuration.
13	Marseille, Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul	BUR	14%	879	566	Négociation en cours sur une partie du RDC et 55 m² en cours de signature.
10	Saint-Julien Les Villas, Marques Avenue	COM	55%	1 377	864	Retail park en cours de restructuration. Fin des travaux en nov. 2013.
34	Montpellier, Parc du Millénaire, 1025 Henri Becquerel	BUR	100%	4 605	798	Parc tertiaire de 4 bâtiments acquis en mai 2013.
33	Bordeaux, 181-183 Cours du Médoc	BUR	60%	643	643	Entrée du nouveau locataire en dec. 2013.

#### Données principales

	2T 2013	3T 2013
Superficie totale (m²)	51 827	53 419
Surface vacante (m²)	5 104	4 811
Nb d'immeubles	36	37

#### Taux d'occupation



### Evolution du patrimoine

#### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
93	Pantin, ZAC des Moulins de Pantin	BUR	10%	1 449	6 720 000 €	6.68%
93	Saint Ouen, La Kappa, ZAC des Docks	BUR	10%	1 593	8 914 086 €	6.00%

#### Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre

#### Commentaire

Le projet de Pantin est situé dans la zone de la mairie et à proximité immédiate des grands Moulins de Pantin. Il est situé à 3 minutes du boulevard Périphérique et à 20 minutes de l'aéroport de Charles-De-Gaulle.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux en R+6 mitoyen avec Les Grands Moulins de Pantin. Il développe 13 300 m² utiles de bureaux, 880 m² utiles dédiés à la restauration, 320 m² de commerce en RDC ainsi que 133 places de parkings en sous-sol.

### 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.