

# Pierre Privilège

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2012

## 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 3<sup>e</sup> trimestre a été faible avec 200 m<sup>2</sup> de surfaces relouées et aucun bail signé alors que moins de 900 m<sup>2</sup> étaient libérés. Au global, l'absorption nette constatée a ramené le taux d'occupation physique à 93.3%. Le taux d'occupation financier diminue légèrement à 91.7% (-0.7 point).

Les deux faits marquants du trimestre auront été :

- l'acquisition et la prise de possession le 10 juillet dernier, à Villeneuve d'Ascq (59) dans la ZAC du Parc Scientifique de la Haute Borne, d'un bâtiment neuf de 603 m<sup>2</sup> de bureaux loués en totalité à compter de la prise de possession et pour une période ferme de 6 ans,
- la livraison mi-août de l'immeuble de bureaux Cap Azur à Marseille dans le quartier Euroméditerranée, dont votre SCPI détient 14% et qui représente 879 m<sup>2</sup> de bureaux (QP) dont 162 m<sup>2</sup> (totalité du 4<sup>ème</sup> étage) sont loués et 717 m<sup>2</sup> en cours de commercialisation.

Les surfaces vacantes s'établissent ainsi au 30 septembre à 2 764 m<sup>2</sup>.

Pierre Privilège présente une situation globale satisfaisante avec une bonne tenue des encaissements de loyers, une évolution conforme aux anticipations budgétaires et un niveau de distribution en adéquation avec ses résultats.

### Chiffres clés

	01/01/2012	30/06/2012	30/09/2012
Capital social (€)	48 591 000	55 174 000	58 011 000
Capitalisation (€)	80 661 060	91 588 840	96 298 260
Nombre de parts	97 182	110 348	116 022
Nombre d'associés	878	1 062	1 121
<b>Données financières</b>	<b>1T 2012</b>	<b>2T 2012</b>	<b>3T 2012</b>
Taux d'occupation financier	96.2%	92.4%	91.7%
Loyers encaissés (€)	1 473 055	1 604 232	1 182 701
Revenu distribué / part (€)	11.22	11.22	11.22
<b>Principales valeurs</b>	<b>exercice 2011</b>	<b>01/01/2012</b>	
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 (€)	758.57	753.39	
Valeur ISF	755.30	755.30	

### Informations Conseil de surveillance

La réunion de votre conseil de surveillance du 17 septembre dernier a permis de valider les prévisions actualisées de l'année 2012 et de faire le point sur les ressources nouvelles collectées affectées aux projets retenus pour investissement (à Villeneuve d'Ascq et Toulouse).

Le maintien de l'acompte trimestriel versé de 11.22 euros par part est donc confirmé totalisant ainsi la distribution annuelle à **44.88 euros**, soit un taux de distribution de 5.4 %.

## Au 30/09/2012

Capitalisation : ..... 96 298 260 €  
Prix de souscription : ..... 830 €

### 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 2011	44.88 €
Taux de distribution 2011	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 €
- dont produits financiers	0.36 €
- après retenue à la source	11.16 €
- après prélèvement libératoire	11.07 €
Projet d'acompte 4 <sup>e</sup> trimestre 2012	11.22 €

### Marché des parts

En hausse, avec près de **5 millions d'euros** la collecte du trimestre constitue pour 95 % des ressources nouvelles dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI. Ces capitaux contribuent au financement des acquisitions décrites par ailleurs. La fluidité du marché des parts a permis le retrait de 344 parts et aucune part n'est en attente au 30 septembre, date à laquelle la capitalisation de Pierre Privilège atteint **96.3 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	<b>344</b>
Nouvelles souscriptions	<b>5 674</b>
Parts en attentes de retrait au 30/09/2012	<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

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
			(%)	SCPI	libérée		
33	Bordeaux, 181-183 Cours du Médoc	BUR	60	643	643		Départ Sacel reporté au 31/10/2012
92	Boulogne, Le Métropole	BUR	15	222	42		Départ BNP Paribas sur 2 lots au 30/09/2012
75	Paris 8, rue d'Amsterdam	BUR	100	602	602		Prorogation de 3 mois de Régus à compter d'octobre 2012
75	Paris 17, boulevard Pereire	BUR	15	430	278		Départ Vivéo au 31/12/2012

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
			(%)	SCPI	vacante		
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 6 mois
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson	BUR	5	968	540		Bail en cours de signature pour 5 123 m <sup>2</sup> (100%) et extension sur 2 157 m <sup>2</sup> (100%)
6	Cannes, Galerie Gray d'Albion	COM	100	299	79		Un lot vacant - Commercialisation
44	Nantes, 2 rue Jacques Daguerre	BUR	100	1 198	341		Un lot vacant - Commercialisation
13	Marseille, rue Chevalier Paul, Cap Azur	BUR	14	879	717		Immeuble livré en août. Totalité du 4 <sup>ème</sup> étage précommercialisée. Marques d'intérêt

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
59	Villeneuve d'Ascq, Parc de la Haute Borne	BUR	100	603	1 274 366 €	7.45%

### Arbitrages

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

## INFORMATIONS GENERALES

### Acomptes

Le versement intervient trimestriellement. 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, portés à 15.5 % à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 24 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit au total 39.5 %.

Les associés qui souhaiteraient opter pour ce prélèvement ou annuler cette option peuvent dès maintenant en informer la société de gestion ; cette modification sera prise en compte pour le prochain versement.

### 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).

### 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.

### 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.

### Risques associés

Le risque en capital : la valorisation des actifs immobiliers détenus est soumise à l'évolution des marchés immobiliers. Ceux-ci connaissent des variations cycliques liées à la conjoncture économique générale. Les SCPI ne peuvent donc offrir aucune garantie en capital.

Le risque lié à la liquidité : les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat des parts.

### 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.

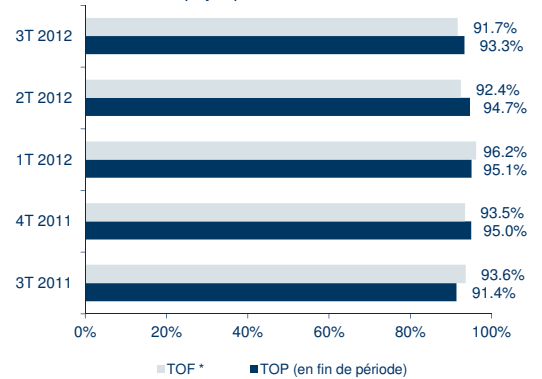
Conditions d'agrément : si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

### Données principales

Superficie totale (m <sup>2</sup> )	2T 2012	39 647	3T 2012	41 177
Surface vacante (m <sup>2</sup> )		2 092		2 764
Nb d'immeubles		32		34

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



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

### Commentaire

L'acquisition réalisée par Pierre Privilège au cours du trimestre bénéficie d'une très bonne situation au sein du Parc Scientifique de la Haute Borne, zone tertiaire reconnue, cet immeuble en R+1 en bois est labélisé MINERGIE. Le bâtiment est loué à TERENEO avec un bail de 6 ans fermes. Il bénéficie d'une bonne desserte autoroutière et le métro est à proximité (15 minutes à pied).

**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.