

# Pierre Privilège

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 3<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 2<sup>e</sup> trimestre a été soutenue aussi bien en termes de surfaces relouées (936 m<sup>2</sup>) que de libérations (1 077 m<sup>2</sup>).

Les taux d'occupation physique et financier ont fait, via l'ASPIM (Association des sociétés de placement immobilier), l'objet d'une normalisation de leur mode de calcul pour l'ensemble des SCPI du marché. Les calculs des taux de votre SCPI ont été adaptés en conséquence dès ce trimestre.

Le taux d'occupation physique affiche une baisse de 0.4 point à 94.7%.

La variation du taux d'occupation financier trimestriel de Pierre Privilège affiche une baisse de -3.8% dont 1.4% imputables au changement de méthode de calcul.

Le stock vacant s'établit ainsi au 30 juin à 2 092 m<sup>2</sup> dont 60% de la valeur locative potentielle est représentée par 2 opérations :

- le retail park Marques Avenue de Saint-Julien les Villas qui fait l'objet d'un projet de restructuration consistant en la redistribution des surfaces intérieures et la création d'une nouvelle entrée. Les travaux débuteront en septembre pour une durée de 6 mois.
- le Stéphenon à Saint-Quentin en Yvelines où 3 baux sont en cours de signature pour le solde de l'immeuble avec 2 administrations et l'extension d'un locataire en place pour une prise d'effet entre septembre et décembre. Ces transactions s'inscriront parmi les références du marché local en 2012.

### Chiffres clés

	01/01/2012	31/03/2012	30/06/2012
Capital social (€)	48 591 000	52 609 000	55 174 000
Capitalisation (€)	80 661 060	87 330 940	91 588 840
Nombre de parts	97 182	105 218	110 348
Nombre d'associés	878	978	1 062
<b>Données financières</b>	4T 2011	1T 2012	2T 2012
Taux d'occupation financier	93.5%	96.2%	92.4%
Loyers encaissés (€)	841 699	1 473 055	1 604 232
Revenu distribué / part (€)	11.22	11.22	11.22
<b>Principales valeurs</b>	exercice 2011	01/01/2012	
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

A une très large majorité (plus de 98%), il a été approuvé l'ensemble des résolutions soumises au vote des associés présents et représentés.

L'évolution de la réglementation faisant suite aux directives européennes (AIFM) fut abordée montrant que si de nouveaux contrôles sont envisagés avec la désignation de dépositaires veillant à la réalité des actifs de la société, ceux-ci auraient pour contrepartie possible une amélioration des conditions de gestion des patrimoines favorisant leur adéquation aux besoins des utilisateurs et l'adoption des nouvelles normes qualitatives au cours des années à venir ; à noter que le renouvellement des investissements techniques (climatisation, chauffage, énergie etc...) se réalisera au fil du temps à l'échéance normale de leur cycle de vie et ne représentera qu'un surcoût limité à 7/8% des travaux à entreprendre.

La prochaine réunion de votre conseil de surveillance aura lieu le 17 septembre.



## Au 30/06/2012

Capitalisation : ..... 91 588 840 €  
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 €
- dont produits financiers	0.33 €
- après retenue à la source	11.17 €
- après prélèvement libératoire	11.09 €
Projet d'acompte 3 <sup>e</sup> trimestre 2012	11.22 €

### Marché des parts

Le volume des souscriptions enregistrées ce trimestre est de **4.6 millions d'euros** sur lesquels seuls 319 000 euros ont été nécessaires pour assurer la contrepartie au retrait de 385 parts et la totale fluidité du marché.

Les nouvelles ressources disponibles pour investissement seront affectées au financement du projet d'acquisition en cours d'analyse en région à Villeneuve d'Ascq.

Au 30 juin 2012, la capitalisation de Pierre Privilège atteint **91.5 millions d'euros** en hausse de 13.2 %, depuis le début de l'année.

Souscriptions compensant des retraits	<b>385</b>
Nouvelles souscriptions	<b>5 130</b>
Parts en attentes de retrait au 30/06/2012	<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 (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
			Type	(%)	vacante	relouée		
92	Boulogne-Billancourt, 164 bis rue d'Aguesseau	BUR	100	Entrée/Sortie	94		04/2012	30 259 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
			Type	(%)	SCPI	libérée	
33	Bordeaux, 181-183 Cours du Médoc	BUR	60		643	643	Départ de Sacel reporté au 31/10/2012 (+ 6 mois). Contact en cours pour la suite
92	Boulogne-Billancourt, Le Métropole	BUR	15		222	42	2 lots libérés par BNP au 30/09/2012
75	Paris 16, 104 avenue Kleber	BUR	100		204	204	Libéré par LCL au 30/06/2012

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
			Type	(%)	SCPI	vacante	
10	Saint-Julien, Marques Avenue	COM	55		1 377	864	Projet de restructuration
78	Montigny Saint Quentin en Yvelines, Le Stephenson	BUR	50		920	555	en cours de signature pour environ 10 400 m <sup>2</sup>
06	Cannes, Galerie Gray d'Albion	COM	100		299	79	Un lot vacant Commercialisation en cours
44	Nantes, 2 rue Jacques Daguerre	BUR	100		1 198	341	Un seul lot vacant Commercialisation en cours

## 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

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

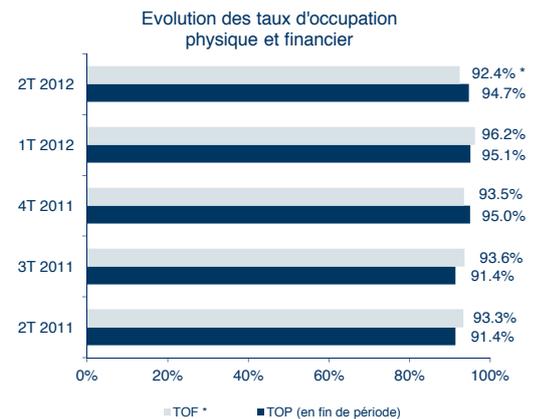
Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers dont les conditions sont rappelées dans la note d'informations.

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

	1T 2012	2T 2012
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	39 647	39 647
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	1 951	2 092
Nb d'immeubles	32	32

### Taux d'occupation



\* 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...)

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.