

Pierre Privilège

Situation au 4^e trimestre 2011 - Validité 1^{er} trimestre 2012

SCPI de rendement 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

Pierre Privilège clôture son exercice 2011 avec une distribution de revenus de 44.88 € par part, un prix de part stable à 830 euros et un rendement de 5.40%.

Au plan locatif 2011 aura été un bon cru avec un taux d'occupation physique à 95% en fin d'exercice, dû à la relocation dans un délai très bref de l'immeuble Axis Park à Mérignac d'une surface de 1 457 m².

L'exercice 2012 va présenter à la fois de nouveaux challenges avec des libérations annoncées à Bordeaux et Nantes mais aussi de bonnes perspectives avec l'aboutissement notamment de la négociation visant à louer le solde de l'immeuble Le Stephenson à Montigny-le-Bretonneux (555 m²).

La SCPI débute l'exercice 2012 avec une collecte intégralement investie ; mais aussi en situation de surinvestissement ayant nécessité la mise en place d'un financement "court terme" anticipant les prochaines souscriptions.

En fonction du rythme de la collecte à venir, les investissements se poursuivront sur l'année avec pour objectif de maintenir le surinvestissement du fonds et de bénéficier au maximum du rendement immobilier plutôt que d'une rémunération de la trésorerie.

Enfin, les résultats trimestriels de Pierre Privilège devraient permettre d'assurer un niveau de distribution équivalent à 2011.

Chiffres clés

	01/01/2011	30/09/2011	30/12/2011
Capital social (€)	29 770 000	37 029 000	48 591 000
Capitalisation (€)	49 418 200	61 468 140	80 661 060
Nombre de parts	59 540	74 058	97 182
Nombre d'associés	631	771	878
Données financières	2T 2011	3T 2011	4T 2011
Taux d'occupation financier	93.3%	93.6%	93.5%
Loyers encaissés (€)	737 493	862 507	841 699
Revenu distribué / part (€)	11.22	11.22	11.22
Principales valeurs	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	-	
Valeur ISF	755.30	755.30	

Informations Conseil de surveillance

Au cours des réunions des membres de votre Conseil du mois de décembre dernier, ceux-ci ont pris connaissance du dossier OPCI et finalisé leur rapport concernant l'AGE du 26 janvier ; le résultat du vote obtenu pour la résolution présentée figurera sur le site www.lafrancaise-am.com.

Les récents dossiers d'acquisition immobilière ont été présentés : Issy-les-Moulineaux, Boulogne, Marseille et 4 surfaces commerciales Carrefour Market lesquelles vous sont décrites au verso. Les prévisions de résultat établis pour 2012 qui ont été communiquées montrent que la distribution prévisionnelle de revenu annuel devrait pouvoir être maintenue à son niveau actuel de 44.88 euros /part. Enfin, les valeurs d'expertises de votre patrimoine progressent de 2% (à périmètre constant).

Pour l'assemblée générale du mois de juin dont la date de réunion sera publiée dans le prochain bulletin, le nombre de parts minimum à détenir pour demander l'inscription de projets de résolution à son ordre du jour est de 889 (au 31/12/2011).



Au 31/12/2011

Capitalisation : 80 661 060 €
Prix de souscription : 830 €
Rendement prévisionnel 2012 : 5,4 %

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	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.
- **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 €
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2011)	11.22 €
2 ^e trimestre (versé le 29/07/2011)	11.22 €
3 ^e trimestre (versé le 28/10/2011)	11.22 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2012)	11.22 €
- dont produits financiers	0.81 €
- après retenue à la source	11.11 €
- après prélèvement libératoire	10.92 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2012	11.22 €
Rendement 2011	5.41%
Prévisionnel 2012	5.4%

Marché des parts

Ce dernier trimestre a connu un nouvel essor dans la commercialisation des parts dont le total enregistré atteint plus de **20 millions d'euros** ; 95% de ce montant représentent les ressources nouvelles disponibles pour investir dans le cadre de l'augmentation de capital et ont donc contribué au financement des opérations acquises et décrites au dos.

La fluidité du marché des parts est assurée et, au 31 décembre, aucune part n'est en attente de retrait ; à cette même date, Pierre Privilège capitalise **80.6 millions d'euros** détenus par 878 associés.

Souscriptions compensant des retraits	1 047
Nouvelles souscriptions	23 124
Parts en attentes de retrait au 30/12/2011	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-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 53 62 40 81

Pierre Privilège

Situation au 4^e trimestre 2011 - Validité 1^{er} trimestre 2012

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
		vacante	relouée	vacante	relouée		
92 Boulogne Billancourt, Métropole	BUR	15	28	18	01/10/2011	5 023 €	
92 Boulogne Billancourt, rue d'Aguesseau	BUR	100	entrée/sortie	94	01/01/2012	28 842 €	

Libérations significatives

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			SCPI	libérée	
92 Boulogne Billancourt, rue d'Aguesseau	BUR	100	574	94	Départ de Free Touch au 12/06/2012
33 Bordeaux, Cours du Médoc	BUR	60	643	643	Départ de Sacel au 30/04/2012
44 Nantes, J. Daguerre	BUR	100	1 198	341	Départ de Formul Golf au 29/02/2012

Principales surfaces vacantes

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			SCPI	vacante	
78 Montigny le Bretonneux, Le Stephenson	BUR	5	920	555	Libérés par La Poste au 30/11 : curage en cours puis rénovation. Négociations engagées sur la totalité des locaux vacants.
10 St Julien, Marques Avenue	COM	55	1 377	754	Restructuration en cours d'étude
44 Nantes, J. Daguerre	BUR	100	1 198	375	-

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
92 Issy les Moulineaux, 48 bd Gallieni-2 rue Mallet	BUR	18	811	5 063 400 €	6.31%
Fr Supermarchés Carrefour Market	COM	100	11 438	17 295 839 €	6.87%
92 Boulogne Billancourt, 102 av Edouard Vaillant	BUR	35	961	4 646 250 €	6.60%
92 Montrouge, 16-20 rue Barbès, Le Minéralis	BUR	5	775	5 034 107 €	6.27%
13 Marseille, rue du Chevalier Paul	BUR	14	838	2 951 900 €	7.30%

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 13.5 % depuis le 1^{er} octobre 2011, 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^{er} janvier 2012, soit au total 37.5 %.

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.

Rendement

Le rendement correspond au rapport entre le dividende annuel versé, net de toutes charges, et le prix de souscription d'une part au 1^{er} 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

	3T 2011	4T 2011
Superficie totale (m ²)	18 440	39 647
Surface vacante (m ²)	1 588	1 987
Nb d'immeubles	24	32

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Commentaire

Quatre opérations acquises en indivision avec d'autres SCPI gérées par La Française REM totalisant 17.7 M€.

Le Minéralis est situé dans le secteur tertiaire de Montrouge compris entre le périphérique et la ZAC Vache Noire et bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun et également routière avec la proximité immédiate du boulevard périphérique et de l'autoroute A6.

Cet immeuble de bureaux en R+5 développe une surface utile de 15 509 m² et offre 305 places de parkings en sous-sol. Il est intégralement loué au groupe Bayard Presse avec un bail ferme de 8 ans. L'immeuble situé à Issy les Moulineaux, d'une surface totale de 4 505 m² avec 90 parkings en sous-sol est implanté en plein cœur du quartier d'affaires Forum Seine et bénéficie d'une bonne desserte par le tramway T2, le RER C, la ligne 12 du Métro ainsi qu'une bonne accessibilité routière.

A Marseille, le quartier Cap Azur fait partie du pôle économique Euroméditerranée qui constitue le plus important quartier d'affaires de centre-ville en Europe du Sud. Situé dans le secteur Euromed 1, cet immeuble fait partie d'une opération de rénovation du Quartier Cap Azur. Il s'agit d'un immeuble de bureaux en R+5 développant 5 983 m² (dont 278 m² d'archives et 101 parkings en sous-sol) acquis avec une livraison prévue en août 2012 et loué dans son intégralité à Bouygues Immobilier dans le cadre d'un bail ferme de 7 ans.

Le patrimoine de Pierre Privilège a par ailleurs été rééquilibré en commerces avec l'apport de 5 murs de supermarchés issus du portefeuille Carrefour pour un montant de 17.3 M€ et un rendement immédiat supérieur à 6.8%, respectivement situés dans l'Aube, le Calvados, la Haute Garonne, la Côte d'Or et l'Eure.

Taux d'occupation financier (TOF) : le TOF exprime le montant des loyers appelés sur le trimestre par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;

Taux d'occupation physique (TOP) : le TOP exprime à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

LA FRANÇAISE AM