

Pierre Privilège

Situation au 1^{er} trimestre 2014 - Validité 2^e 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

Au cours du premier trimestre 2014, Pierre Privilège a réalisé une collecte nette d'environ 6,1 millions d'euros, lui permettant d'envisager de nouveaux projets d'investissement immobilier.

L'activité commerciale est positive avec 309 m² de surfaces relouées alors que les libérations n'ont représentées que 137 m². Avec ce bilan locatif, le stock de locaux vacants au 31 mars est en recul par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 3 342 m². Le taux d'occupation physique reste à un bon niveau et s'établit à 93,7 % (+ 0,4 point).

Le fait marquant du trimestre a été l'aboutissement de la renégociation d'un nouveau bail sur 1 852 m² (quote-part 50 %) avec le locataire unique de l'immeuble du 250 avenue des Grésillons à Asnières-sur-Seine, moyennant un ajustement à la valeur de marché.

Pour préserver au mieux sa performance locative et la valeur de son patrimoine, Pierre Privilège renforce notamment une partie de sa provision pour grosses réparations afin de conduire les travaux nécessaires sur certains immeubles acquis depuis quelques années. Ainsi, comme annoncé au trimestre précédent, l'acompte distribué a été légèrement ajusté et s'élève ce trimestre à 10,83 euros par part, correspondant à un taux de distribution de 5,22 %.

Chiffres clés

	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
Capital social (€)	60 711 500	73 472 000	77 148 500
Capitalisation (€)	100 781 090	121 963 520	128 066 510
Nombre de parts	121 423	146 944	154 297
Nombre d'associés	1 195	1 515	1 594
Données financières	3T 2013	4T 2013	1T 2014
Taux d'occupation financier	85,4%	90,9%	88,5%
Loyers encaissés (€)	2 463 862	1 408 661	1 979 889
Revenu distribué / part (€)	11,22	11,22	10,83
Principales valeurs	01/01/2013	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	764,50	
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

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **jeudi 19 juin à 10h30** au 173 boulevard Haussmann à Paris 8^{ème}. Les associés seront destinataires des convocations et des pouvoirs accompagnés de la documentation nécessaire dont le rapport de gestion et les comptes de l'exercice 2013. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, puisque l'assemblée à caractère extraordinaire (visant notamment la mise en conformité des statuts avec les nouveaux textes en vigueur applicables en juillet 2014) impose un **participation de 50 % minimum**, il vous est demandé de **retourner pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**. Pour préparer ces assemblées, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2013 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de la séance du 26 février 2014. Il a ainsi finalisé son rapport et approuvé les résolutions soumises au vote des associés.



Au 31/03/2014

Capitalisation : 128 066 510 €
Prix de souscription : 830 €
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	6,75%
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	5,41%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2014)	10,83 €
- dont produits financiers	0,21 €
- après prélèvements sociaux	10,80 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,75 €

Marché des parts

La collecte de ce 1^{er} trimestre de l'année s'établit à **7,4 millions d'euros**, desquels 1,3 millions d'euros ont permis la contrepartie au retrait de 1 618 parts. Ces souscriptions ont assuré la parfaite fluidité du marché et ont permis d'étudier de nouveaux projets d'investissement immobilier. Au 31 mars 2014, la capitalisation de Pierre Privilège est portée à **128 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	1 618
Nouvelles souscriptions	7 353
Parts en attentes de retrait au 31/03/2014	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 (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	reloquée		
6	Galerie du Gray d'Albion Rue d'Antibes Cannes	COM	100%	79	79	03/2014	36 800 €
92	250 av. des Grésillons Asnieres-sur-Seine	BUR	50%	Maintien	1 790	04/2014	215 000 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
75	Héron Building 66 av. du Maine Paris 14 ^e	BUR	25%	335	298	Congé CNP Assurance - 12 ^{ème} étage - au 30/06/2014.

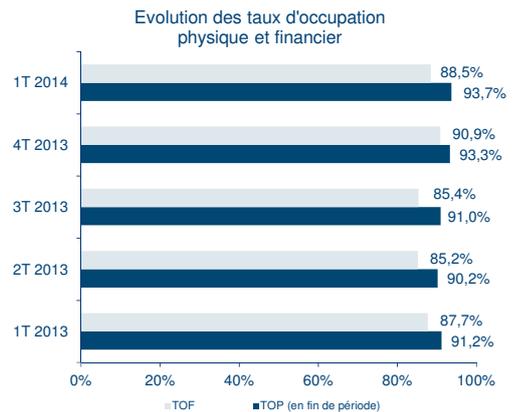
Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Maillot 2000 251 bd Pereire Paris 17 ^e	BUR	15%	430	430	Rénovation en cours pour relocation.
10	Marques Avenue ZAC du Port Sec Saint-Julien-Les-Villas	COM	55%	1 377	1 057	Contact en cours avec un locataire.
13	Cap Azur 67 rue Chevalier Paul Marseille	BUR	14%	879	501	Contact en cours pour 300 m ² en étage.
34	Parc du Millénaire 1025 Henri Becquerel Montpellier	BUR	100%	4 605	630	Parc tertiaire de 4 bâtiments acquis en mai 2013.

Données principales

	4T 2013	1T 2014
Superficie totale (m ²)	52 699	52 700
Surface vacante (m ²)	3 514	3 342
Nb d'immeubles	36	36

Taux d'occupation



Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

Arbitrages

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

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.