

Pierre Privilège

Situation au 3^e trimestre 2014 - Validité 4^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

Le volume des surfaces relouées et renégociées au 3^{ème} trimestre retrouve le niveau constaté au 1^{er} trimestre à 303 m², et les libérations ont atteint 768 m². Au global, le taux d'occupation physique est en recul à 91,9 % à fin septembre (- 0,8 point). Le taux d'occupation financier s'établit à 88,8 % (- 2,4 points).

L'activité locative a été soutenue avec notamment :

- la relocation du 11^{ème} étage de la tour Héron Building à Paris 14^{ème} dès sa libération par le locataire actuel en février 2015 ;
- la prise à bail de 465 m² de surfaces commerciales à compter d'octobre dans l'opération Marque Avenue à Saint-Julien Les Villas ;
- la renégociation du bail venant à échéance de Vinci Construction à Nanterre dans l'immeuble Vectorial, qui permet de le maintenir sur 1 086 m² à compter du 26 février 2015, moyennant une remise au marché du loyer et la restitution de 255 m² (bâtiment 3).

Au cours du trimestr, aucun arbitrage n'a été effectué, et un investissement a été réalisé (voir rubrique "Evolution du patrimoine" ci-contre).

Chiffres clés

	31/12/2013	30/06/2014	30/09/2014
Capital social (€)	73 472 000	79 454 000	80 562 500
Capitalisation (€)	121 963 520	131 893 640	133 733 750
Nombre de parts	146 944	158 908	161 125
Nombre d'associés	1 515	1 668	1 726
Données financières	1T 2014	2T 2014	3T 2014
Taux d'occupation financier	88,5%	91,2%	88,8%
Loyers encaissés (€)	1 979 889	1 885 229	1 508 750
Revenu distribué / part (€)	10,83	10,83	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 quinquennal l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation.

Information Conseil de surveillance

Votre Conseil s'est réuni le 18 septembre dernier et a désigné Primonial et O. Blicq, respectivement aux rôles de Président et Secrétaire. Il a été apprécié la qualité de l'investissement en cours de réalisation à Puteaux, situé quai de Dion Bouton et pris à bail par Sony au taux de 5,8%. L'animation du marché des investissements et l'importance des capitaux à placer font pression sur les prix, contractant d'autant le taux de rendement des opérations, et annonçant une baisse globale des rentabilités des produits immobiliers. La relation entre le rythme des capitaux collectés par la SCPI et le délai de réalisation des acquisitions requiert donc une vigilance particulière, encore accrue, pour ne pas peser davantage sur le résultat. Les faibles mouvements locatifs au sein de Pierre Privilège contribuent au maintien d'un taux d'occupation relativement satisfaisant. Toutefois les ajustements de valeurs locatives lors de renouvellements de baux ou les mesures commerciales octroyées aux nouveaux preneurs à bail impactent les recettes locatives et le résultat distribuable. Le montant de la distribution annuelle et des acomptes trimestriels demeurent maintenus à leur niveau, en cohérence avec l'actualisation des comptes prévisionnels.



Au 30/09/2014

Capitalisation : 133 733 750 €
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° 14-18 du 08/08/2014
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 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 31/07/2014)	10,83 €
3 ^{ème} trimestre (versé le 31/10/2014)	10,83 €
- dont produits financiers	0,18 €
- après prélèvements sociaux	10,80 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,76 €

Marché des parts

La collecte de ce trimestre s'établit à **3,2 millions d'euros**, dont 1,3 millions ont assuré la contrepartie au retrait de 1 620 parts. Ces souscriptions ont assuré la parfaite fluidité du marché et de nouveaux projets d'investissement immobilier sont étudiés pour Pierre Privilège. Au 30 septembre, la capitalisation est portée à **133,7 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	1 620
Nouvelles souscriptions	2 217
Parts en attentes de retrait au 30/09/2014	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	relouée		
10	Marques Avenue ZAC du Port Sec - Bât. C Saint-Julien Les Villas	COM	55%	465	465	10/2014	74 360 €
				Renégociation nouveau bail	125	09/2014	17 153 €
75	Le Héron Building 66 avenue du Maine Paris 14e	BUR	100%	587	587	02/2015	218 510 €
34	Parc du Millénaire, 1025 Henri Becquerel Montpellier	BUR	100%	110	110	07/2014	12 100 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
92	Le Vectorial 45/61 av Jules Quentin Nanterre	BUR	5%	1 341	1 341	Renégociation signée pour maintien en place sur bât V1 et V2 et libération du bât V3 au 26/02/2015.
75	Héron Building 11e étage Paris 14e	BUR	100%	587	587	Départ de CNP Assurances au 14/02/2015. Locaux repris par CNSA.

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
10	Marques Avenue ZAC du Port Sec - Bât. C Saint-Julien Les Villas	COM	55%	1 377	1 182	465 m ² signé avec Esprit à effet 10/2014.
75	Maillot 2000 251 Bd Pereire Paris 17e	BUR	15%	430	430	Négociation en cours sur 641 m ² (7e) effet 01/2015 + 750 m ² (4e et partie du 5e).
75	Le Héron Building Paris 14e	BUR	25%	335	298	Travaux de rénovation en cours pour le 12 ^e étage.

Evolution du patrimoine

Investissement

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
92	Puteaux, Aviso, 49-51 quai de Dion Bouton	BUR	8%	868	7 105 200 €	5,79%

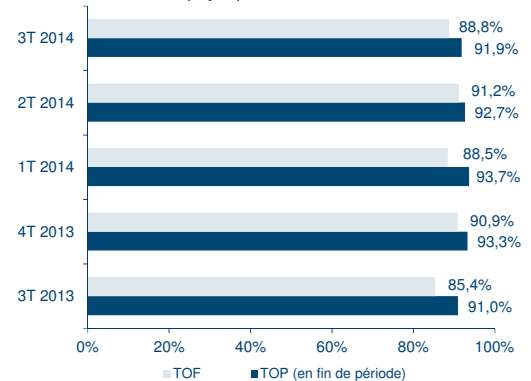
Cet ensemble immobilier, situé 49-51 quai de Dion Bouton à Puteaux dans le périmètre de la Défense, bénéficie d'un emplacement privilégié en bordure de Seine, d'une visibilité remarquable et d'une vue panoramique sur le bois de Boulogne, Paris et La Défense. L'environnement immédiat est mixte tertiaire et résidentiel. L'immeuble est loué auprès de locataires de qualité - Sony, Rezidor, Progress Software et Optorg - dont les baux ferme ont une durée restante de plus de 6 ans pour 84 % des surfaces.

Données principales

	2T 2014	3T 2014
Superficie totale (m ²)	52 700	53 568
Surface vacante (m ²)	3 863	4 328
Nb d'immeubles	36	37

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé ce 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 locale 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 correspondant (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 du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

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

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.