

Société de gestion :  
**PERIAL Asset Management**

N° Agrément AMF :  
**GP-07000034**

N° Siren :  
**385 208 905**

Service Associés :  
Tél. : **01 56 43 11 11**  
E-mail : **infos@perial.com**

#### CARACTÉRISTIQUES

SCPI à capital fixe

Date de création : **23/04/1992**

N° Visa AMF : **08-05 du**  
**25/03/2008**

Date de dissolution :  
**23/04/2091**

Capital maximum statutaire :  
**300 000 000 €**

## LE MOT DU GESTIONNAIRE

Les chiffres du volume des transactions locatives au 1<sup>er</sup> trimestre semblent confirmer les premiers signes de reprise que nous annonçons dans le bulletin précédent.

Le volume des transactions locatives a ainsi augmenté de 19% sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (vs le premier trimestre 2013). S'il est vrai que cette hausse est majoritairement due à d'importantes transactions (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) générées par les grandes entreprises, prenons acte avec optimisme de ces signes encourageants qui devraient s'étendre à moyen terme aux PME, permettant ainsi l'amélioration du marché locatif.

A périmètre égal à fin 2013, les valeurs d'expertise de votre patrimoine, sont quasi stables en comparaison à 2012 (-0,25%). Cette stabilité démontre la résistance de PFO dans un environnement économique encore délicat.

A noter également, une progression de +0,46% de la variation globale des valeurs d'expertise, compte tenu des ventes et acquisitions intervenues en 2013.

L'activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 est actuellement conforme à nos prévisions. PFO a poursuivi la cession d'actifs peu contributeurs au résultat afin d'utiliser le produit des ventes sur des actifs plus performants financièrement.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, 2 actifs ont été cédés à Charbonnières (69) pour un montant de 2.130.000 €. Des négociations avancées sont en cours pour la cession d'un immeuble vacant pour un montant de 3.000.000 €.

PFO a procédé à une nouvelle acquisition à Lannion (22), un immeuble à usage de commerces achevé en 2006 d'une surface de 1.008 m<sup>2</sup> et 66 parkings. Il est implanté à proximité du pôle commercial de Géant et Leclerc comprenant 93 commerces dont 66,7% d'enseignes nationales. Il est loué en totalité à la société Lapeyre. Le prix de cette acquisition est de 1.329.829 € acte en mains et un rendement net de 8,21%.

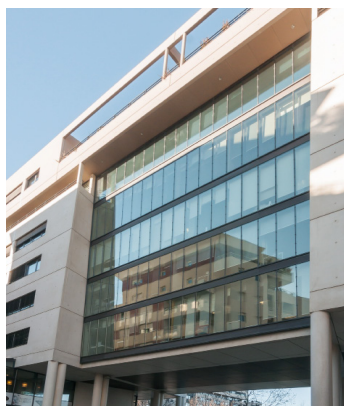
L'activité locative au cours de ce trimestre est stable avec des relocations équivalentes aux locaux devenus vacants. Toutefois, certains locaux vacants font l'objet de négociations avancées devant aboutir à la signature de baux au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 (Aix en Provence, Sèvres, Nanterre, Boulogne et Nantes).

Aucun fait majeur n'a été constaté sur la gestion locative (facturation, recouvrement, litiges, contentieux, ni liquidation judiciaire).

Nous vous rappelons que nos prévisions 2014 en termes de dividende s'établissent dans une fourchette de 46 à 48 € par part. En conséquence, le premier acompte est fixé à 11,50 €.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale Mixte de PFO sera convoquée le lundi 26 mai 2014 à 14h au siège social de PFO, 9 rue Jadin, 75017 PARIS. Très probablement, cette assemblée ne pourra valablement délibérer faute de quorum requis ; si tel est le cas, elle se tiendra, sur deuxième convocation, le **mardi 3 juin 2014 à 10h** à l'Espace Athènes, 8 rue d'Athènes, Paris 9<sup>ème</sup>. Courant mai, les documents accompagnant la convocation à l'Assemblée seront adressés aux associés conformément à la réglementation et aux statuts. Il importe de noter que le vote sur les résolutions d'ordre ordinaire est réservé aux associés détenant leurs parts en pleine propriété et aux usufruitiers ; de même le vote sur les résolutions d'ordre extraordinaire est réservé aux associés détenant leurs parts en pleine propriété et en nue-propriété. Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance complété et signé, les modalités de vote étant indiquées sur le formulaire.



MONTPELLIER (34)  
« Arche Jacques Coeur »  
Port Marianne



AIX EN PROVENCE (13)  
«Parc les Alizés»  
Rue Paul Langevin

## CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.13	Au 31.03.14
Capital nominal	216 080 800,00 €	216 080 800,00 €
Capitalisation	280 506 122,00 €	269 070 460,80 €
Nombre de parts	332 432	332 432
Nombre d'associés	4 301	4 310
Prix acquéreur**	843,80 €	809,40 €

	Exercice 2013	Exercice 2014
Valeur de réalisation par part au 01.01	290 562 478 € 874,05 €	290 044 292 € 872,49 €
Valeur de reconstitution par part au 01.01	340 054 355 € 1 022,93 €	339 552 444 € 1 021,42 €

## DIVIDENDE / PART

	Exercice 2013	Exercice 2014
1 <sup>er</sup> acompte (paiement 25.04) dont revenus financiers	12,25 €	11,50 € 0,03 €*
2 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.07)	12,25 €	
3 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.10)	12,25 €	
4 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.01) distribution exceptionnelle de plus-value (25.01)	9,65 € 2,60 €	
<b>Total</b>	<b>49,00 €</b>	

1<sup>e</sup> acompte

Après prélèvements sociaux de 15,50 %

11,50 €\*  
-----

Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers

11,49 €\*  
-----

\* Montants arrondis.

## ÉVOLUTION

	Dividende annuel
2009	54,00 €
2010	53,00 €
2011	52,00 €
2012	50,00 €
2013	49,00 €
2014	46,00 € à 48,00 € (prévisionnel)

## SITUATION LOCATIVE

3 relocations sont intervenues pendant le trimestre représentant 898 m<sup>2</sup> de bureaux contre 1.967 m<sup>2</sup> de locaux reloués au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

	2 <sup>e</sup> trim. 2013	3 <sup>e</sup> trim. 2013	4 <sup>e</sup> trim. 2013	1 <sup>e</sup> trim. 2014
Montant HT des loyers encaissés	5 738 308 €	5 536 304 €	5 636 875 €	5 331 614 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	81,53 %	83,97 %	85,67 %	84,39 %*

\* La baisse du taux d'occupation est le résultat, à un niveau constant de locaux vacants, des avantages commerciaux consentis aux nouveaux locataires compte tenu de la situation économique actuelle.

## ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014

Le tableau des transactions sur le marché secondaire ci-dessous ne comporte pas les cessions directes réalisées sans que la société de gestion ait eu connaissance du prix acquéreur. La société de gestion transmet à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
3-janv.-14	720,00	5	832,53
10-janv.-14		0	
17-janv.-14		0	
24-janv.-14	691,00	15	798,99
31-janv.-14	648,00	10	749,27
7-févr.-14	685,00	62	792,06
14-févr.-14	700,00	25	809,40
21-févr.-14	699,50	95	808,83
28-févr.-14	700,00	45	809,40
7-mars-14	699,50	75	808,83
14-mars-14	685,00	21	792,06
21-mars-14	685,00	20	792,06
28-mars-14	700,00	460	809,40
Total		833	
Parts en suspens		4498	

\* Prix d'exécution net de frais et taxes. \*\* Prix acquéreur frais inclus.

**ACQUISITIONS**

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX D'ACQUISITION	DATE
LANNION (22)	1.008 m <sup>2</sup>	COMMERCES	1 329 829 €	01.2014

**VENTES**

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE	DATE
CHARBONNIERES (69)	1 572 m <sup>2</sup>	BUREAUX	1 730 000 €	01.2014
CHARBONNIERES (69)	342 m <sup>2</sup>	BUREAUX	400 000 €	01.2014

**IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE**

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur des parts qu'elles détiennent. A cet effet, nous vous rappelons le dernier prix d'exécution de l'année 2013 (c'est le prix d'équilibre net de tous frais et taxes qui résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente et auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts) : 730 € la part de PFO.

**MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

(L'intégralité de ces conditions figure dans la Note d'Information)

**DOSSIER REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR**

Préalablement à toute souscription, le souscripteur reçoit obligatoirement un dossier comportant : un exemplaire de la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation, un exemplaire des statuts de la Société, le rapport annuel du dernier exercice social, le dernier bulletin trimestriel d'information, un bulletin de souscription établi en double exemplaire, dont l'un sera à conserver par le souscripteur ; ce bulletin comportera les conditions de l'émission en cours.

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

Le prix de souscription correspond au prix d'équilibre net de tous frais et taxes qui résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente et auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

**MODALITÉS DE VERSEMENT**

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées du nominal et de la prime d'émission, conformément aux dispositions de l'article 422-25 du Règlement Général de l'autorité des marchés Financiers.

**LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

Les souscriptions et les versements sont reçus au Siège Social de la Société, 9, rue Jadin à Paris 17<sup>ème</sup>, par tout moyen de paiement libellé à l'ordre de PERIAL Asset Management.

**MINIMUM DE SOUSCRIPTION**

La première souscription d'un nouvel associé doit être de cinq parts au moins. Aucun minimum n'est imposé aux associés à l'occasion d'un nouvel apport.

**JOUISSANCE DES PARTS**

L'entrée en jouissance de parts acquises et les droits des associés résultent de l'inscription du transfert sur le registre des associés tenu au siège de la Société.

**CONDITIONS DE CESSION DES PARTS**

(L'intégralité de ces conditions figure dans la Note d'Information)

**CONDITIONS GÉNÉRALES**

- L'acquéreur, s'il n'est pas associé, doit être agréé par la Société de Gestion.
- Toute demande de cession est inscrite par la Société de Gestion sur le registre des associés pour la rendre opposable à la société et aux tiers.
- L'acompte sur dividende du trimestre en cours reste attaché aux parts transférées, le cédant perd son droit à cet acompte dès l'inscription de la mutation sur le registre des associés et l'acquéreur perçoit la totalité du dividende du trimestre en cours.
- La société ne garantit pas la revente des parts.

**CESSION AVEC L'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

- La Société de Gestion centralise les ordres d'achat et de vente. Elle les inscrit sur un registre par ordre chronologique après avoir vérifié au préalable qu'ils satisfont aux conditions d'inscription (qualité et droits, couverture, nantissement).
- Elle procède à l'établissement du prix d'exécution au terme d'une période de confrontation des ordres d'achat et de vente. L'établissement du prix d'exécution a lieu chaque vendredi à 10 heures ; lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix est reporté au premier jour ouvré suivant.
- Seuls sont recevables les ordres d'achat et de vente régulièrement inscrits sur le registre le jeudi avant 17h30. Les formulaires **3**

d'ordre sont disponibles auprès de la Société de Gestion et doivent comporter un montant limite (prix maximum pour l'acquéreur, prix minimum pour le vendeur).

- Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix. Le prix d'exécution ainsi que la quantité des parts échangées sont publiés sur le site internet [www.perial.com](http://www.perial.com) et accessibles sur la messagerie au 0810 085 040 (n° Azur).
- Le prix payé par l'acquéreur comprend l'ensemble des frais inhérents à l'acquisition de parts (commission de souscription), soit 7,66 %, TVA en sus, ainsi que les droits d'enregistrement, actuellement 5 % du prix net revenant au vendeur, avec un minimum de 25 €.

### **CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIÉS OU À DES TIERS**

- Les conditions et le prix de cession sont librement débattus entre les intéressés.
- Le paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 % du prix net revenant au vendeur, depuis le 01/01/2006, avec un minimum de 25 €) et la signification de la cession sont de la responsabilité des intéressés.
- Un forfait de 76 € HT, soit 91,20 € TTC, par cessionnaire est perçu par la Société de Gestion pour frais administratifs, quel que soit le nombre de parts cédées.

## **TRÉSORERIE / FISCALITÉ**

### **PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE**

La trésorerie est en partie placée en certificats de dépôt négociables, TCN ou DAT. A compter du 01/01/2013, ces revenus sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement de 24 % est effectué ; il constitue un acompte sur le montant de l'impôt sur le revenu et s'applique par défaut à l'ensemble des associés personnes physiques.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou à 50 000 € pour un couple peuvent demander à ne pas être soumis à ce prélèvement. Ils doivent pour ce faire adresser au service clients avant le 30 novembre d'une année une attestation sur l'honneur précisant que le revenu fiscal de référence de leur foyer fiscal pour l'année est inférieur à 25 000 € ou à 50 000 € selon leur situation familiale.

### **PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX**

Les prélèvements sociaux additionnels sur les produits de placements à revenu fixe soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu sont prélevés à la source par l'établissement payeur ; ils sont depuis le 01/01/2013 de 15,5% (8,20% CSG + 4,50% prélèvement social + 0,50% CRDS + 0,30% contribution additionnelle + 2% prélèvement de solidarité). Sur ce total, 5,1% de CSG sont déductibles du revenu global de l'année au cours de laquelle ils ont été acquittés.

### **CESSIONS DE VALEURS MOBILIÈRES**

Votre SCPI ne détient pas de valeurs mobilières actuellement.

## **DÉFINITIONS**

### **VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Elle est actualisée par l'expert chaque année (art. R214-122 du Code Monétaire et Financier).

### **VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)**

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société (art. L.214-78 du Code Monétaire et Financier).

### **VALEUR DE RECONSTITUTION**

La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la société (art. L.214-78 du Code Monétaire et Financier).

### **PRIX D'EXÉCUTION SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE**

C'est le prix d'équilibre net de tous frais et taxes qui résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente et auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

### **PRIX ACQUÉREUR**

C'est le prix d'achat d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il comprend l'ensemble des frais inhérents à l'acquisition des parts : droits d'enregistrement et commission de souscription.

### **PÉRIODE DE CONFRONTATION SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE**

C'est la période pendant laquelle la Société de Gestion confronte les ordres d'achat et de vente pour établir le prix d'exécution. PERIAL Asset Management a fixé une périodicité de confrontation hebdomadaire.

### **COUVERTURE**

Le montant des fonds versés par le donneur d'un ordre d'achat doit couvrir la totalité du montant de l'acquisition, frais et droits inclus.