

Société de gestion :
PERIAL Asset Management

N° Agrément AMF :
GP-07000034

N° Siren :
784 826 257

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

CARACTÉRISTIQUES

SCPI à capital fixe

Date de création : **15/12/1966**

N° Visa AMF : **12.16 du 20/07/2012**

Date de délivrance visa :
20/07/2012

Date de dissolution :
31/12/2050

Capital maximum statutaire :
600 000 000 €

LE MOT DU GESTIONNAIRE

Dans un contexte économique difficile, PF1 poursuit une stratégie de vigilance, de surveillance et de renforcement des revenus locatifs. Cette stratégie nécessite des actions importantes :

Sur les locataires présents : veiller au taux de recouvrement maximum. Le taux de recouvrement au 4^{ème} trimestre 2012 a été bon et ce même si nous avons dû constater un délai plus long dans les paiements. La surveillance a permis également de maintenir les litiges à leur niveau passé. Aucun contentieux et dépôt de bilan significatifs n'ont été constatés au cours de ce trimestre.

Les relocations au cours de ce trimestre ont porté sur 5 737 m² pour un loyer annuel de 448 595 €, tandis que les renouvellements de baux ont représenté un loyer annuel de 296 183 € pour une surface de 2 050 m². Cette activité sur les relocations est cependant négative au vu des libérations enregistrées au 4^{ème} trimestre 2012 qui représentent une perte de loyer annuel de 2 853 005 €. Ce déficit provient notamment du départ de 2 locataires sur des immeubles situés à Vélizy et Chatillon et représentant 2 000 000 € de loyer annuel. D'ores et déjà, les actions de relocation sont menées sur ces deux actifs. Pour Chatillon, l'immeuble libéré, qui est en bon état, est dans une zone qui a très favorablement évolué et des premiers contacts positifs sont établis, permettant d'envisager une relocation au cours de 2013 à des conditions de loyer équivalentes à celles du précédent loyer voire supérieures. Concernant Vélizy, il s'agit d'un immeuble situé au pied de la station du futur Tramway et sur l'avenue principale. PF1 travaille sur plusieurs hypothèses : relocation avec des travaux de rénovation basique avec un loyer équivalent au précédent, rénovation plus importante en amenant l'immeuble à un niveau Bâtiment Basse Consommation avec un loyer permettant de rentabiliser les travaux réalisés, démolition partielle d'un bâtiment et reconstruction de surface supplémentaire, vente du site. A ce jour, différents contacts et études de faisabilité sont en cours avec des prospects intéressés.

Aucune vente n'a été effectuée au cours de ce trimestre.

PF1 a réalisé ce trimestre, en indivision avec une autre SCPI gérée par PERIAL, une acquisition pour un montant de 9 066 316 € pour un loyer annuel de 629 571 € HT. Cette acquisition porte sur un immeuble situé à Levallois-Perret (92) loué à 10 locataires pour une surface de 1 769 m².

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'assemblée générale se tiendra courant juin. Conformément à la note d'information et aux dispositions de l'article R214-125 du code monétaire et financier, pour pouvoir présenter des projets de résolution, un ou plusieurs associés doivent représenter au moins en capital :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 €
- 0,5 % pour le surplus.

Les associés qui désirent recevoir le texte des projets de résolution proposés, afin de présenter éventuellement d'autres projets, devront le demander à la Société de Gestion.



LEVALLOIS-PERRET (92)
« Immeuble le Wilson / 44 avenue Pompidou ».
Acquis en indivision par PFO₂ (86 %) PF1 (14 %)



NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne

CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.11	Au 31.12.12
Capital nominal	102 461 499 €	176 026 806 €
Capitalisation	318 146 303 €	543 911 326 €
Nombre de parts	669 683	1 150 502
Nombre d'associés	10 907	14 576
Prix d'exécution (frais inclus)*	475,07 €	472,76 €

* Dernier prix d'exécution constaté au cours du trimestre.

	Exercice 2011	Exercice 2012
Valeur de réalisation	289 999 342 €	505 253 549 €* par part au 01.01 433,04 €
Estimation pour l'exercice 2013		439,46 €
Valeur de reconstitution	338 534 549 €	589 594 016 €* par part au 01.01 505,51 €
Estimation pour l'exercice 2013		513,00 €

* Compte tenu de la fusion, ces valeurs ont été agrégées.

DIVIDENDE / PART

	Exercice 2011	Exercice 2012
1 ^{er} acompte (paiement 26.04)	6,15 €	6,15 €
2 ^e acompte (paiement 25.07)	6,15 €	6,15 €
3 ^e acompte (paiement 25.10)	6,15 €	6,15 €
4 ^e acompte (paiement 25.01)	7,75 €	6,75 €
dont revenus financiers		0,02 €* Total 26,20 € 25,20 €

4^e acompte

Après prélèvements sociaux 15,50 %

6,75 €*
Après prélèvement libératoire de 39,50 % sur les revenus financiers

6,74 €*
* Montants arrondis.

ÉVOLUTION

	Dividende annuel
2008	26,20 €
2009	26,20 €
2010	26,20 €
2011	26,20 €
2012	25,20 €
2013	24,40 € à 25,50 € (prévisionnel)

SITUATION LOCATIVE

10 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 5 737 m² de bureaux, locaux d'activités et parkings, contre 9 605 m² de locaux reloués au cours du 4^{ème} trimestre 2011.

	1 ^{er} trim. 2012	2 ^e trim. 2012	3 ^e trim. 2012	4 ^e trim. 2012
Montant HT des loyers encaissés	9 580 698 €	9 654 767 €	9 704 911 €	9 589 299 €
Taux d'occupation (rapport loyers locaux occupés facturés et loyers de l'ensemble du patrimoine)	89,43 %	90,76 %	90,32 %	85,31 %

Taux d'occupation moyen 2012 : **88,89 %**.

ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2012

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 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 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**
5-oct.-12	408,00	257	471,60
12-oct.-12	409,00	988	472,76
19-oct.-12	409,00	287	472,76
26-oct.-12	409,00	1240	472,76
2-nov.-12	409,00	166	472,76
9-nov.-12	408,00	244	471,60
16-nov.-12	408,00	96	471,60
23-nov.-12	406,00	128	469,29
30-nov.-12	409,00	755	472,76
7-déc.-12	409,00	609	472,76
14-déc.-12	409,00	1627	472,76
21-déc.-12	409,00	1428	472,76
28-déc.-12	409,00	697	472,76
Total		8522	
Parts en suspens		129	

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

ACQUISITIONS

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX D'ACQUISITION	DATE
LEVALLOIS (92) Indivision PF1 (14 %) / PFO ₂ (86 %)	12 633 m ²	BUREAUX	9 066 316 €	12.2012

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / CONSEIL DE SURVEILLANCE

Par suite de la fusion intervenue le 23 mai 2012 entre PF1 et PF2, il convient, à titre exceptionnel, de renouveler cette année l'ensemble du conseil, qui passera de 12 à 9 membres à compter de l'exercice 2013.

Par la suite, le conseil sera renouvelé par tiers chaque année, dans l'ordre suivant :

- Les 3 conseillers ayant recueilli le plus petit nombre de voix seront titulaires d'un mandat qui prendra fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2013 ;
- Les 3 conseillers ayant recueilli un nombre de voix médiant seront titulaires d'un mandat qui prendra fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2014 ;
- Les 3 conseillers ayant recueilli le plus grand nombre de voix seront titulaires d'un mandat qui prendra fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2015.

Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 28 février 2013. Conformément aux dispositions de l'article R214-131 du code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer ses nom, prénom, date et lieu de naissance, et faire état de ses références professionnelles ainsi que de son activité au cours des 5 dernières années. Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'assemblée générale.

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 2012 (le prix d'exécution est un prix net de frais de commercialisation et d'enregistrement par le trésor public) : 409 € la part de PF1.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

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

DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription remis à tout nouvel acquéreur ou souscripteur comprend : les statuts de la Société, le dernier rapport annuel, le dernier bulletin d'information trimestriel, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation, le bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un reste en possession du souscripteur.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription correspond au prix d'exécution (voir ci-dessous « Conditions de cessions des parts »).

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Une acquisition doit porter sur un nombre minimal de dix parts uniquement au titre de la première souscription. Pour les souscriptions ultérieures par les associés, il n'y a pas de nombre minimal de parts à acquérir.

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 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 cédées et le vendeur perd son droit à cet acompte dès inscription de la cession sur le registre des associés.
- 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 d'ordre sont disponibles à 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 et accessibles sur la messagerie au 0810 085 040 (n° Azur).
- Le prix payé par l'acquéreur comprend les frais administratifs et les frais de commercialisation, soit 7,66 %, TVA en sus, ainsi que les droits d'enregistrement, actuellement 5 % du prix net revenant au vendeur, depuis le 01/01/2006, 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 90,90 € TTC, par cessionnaire est perçu par la Société de Gestion pour frais administratifs, quel que soit le nombre de parts cédées.

■ TRÉSORERIE / FISCALITÉ

PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE

La trésorerie est en partie placée en certificats de dépôt négociables, TCN ou DAT. Ces revenus pouvaient jusqu'au 31/12/2012 faire l'objet d'un prélèvement libératoire de 24 % sur option du contribuable.

A compter du 01/01/2013, ces produits de placement à revenus fixes seront imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement est néanmoins maintenu ; il constituera un acompte sur le montant de l'impôt sur le revenu et s'appliquera désormais 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 associés avant le 31 mars 2013 une attestation sur l'honneur nous précisant que le revenu fiscal de référence de leur foyer fiscal pour l'année 2011 est inférieur à 25 000 € ou à 50 000 € selon leur situation familiale.

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

A compter de 2007, 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 01/07/2012 de 15,5 % (8,2 % CSG + 0,5 % CRDS + 5,4 % prélèvement social + contributions additionnelles « solidarité autonomie » 0,3 % et « financement du RSA » 1,1 %).

Sur ce total, 5,8 % de CSG sont déductibles du revenu global de l'année au cours de laquelle ils ont été acquittés. Ces prélèvements sociaux additionnels sont dus sur ces revenus, même pour les personnes qui n'ont pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

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.

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.