

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 dissolution :
31/12/2050

Capital maximum statutaire :
600 000 000 €



PUTEAUX (92)
«Le Wilson» Avenue du Général de Gaulle

LE MOT DU GESTIONNAIRE

UN EXERCICE 2013 MARQUÉ PAR UNE PRESSION SUR LE TAUX D'OCCUPATION ET UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE

UNE OMBRE...

Si le stock des locaux vacants est en augmentation de 3% au 30 septembre 2013 par rapport à la fin du trimestre précédent, le taux d'occupation du 3^{ème} trimestre s'inscrit à 80,42 % contre 80,14 % au précédent trimestre du fait de l'expiration de franchises de loyer consenties lors des relocations. Depuis le début de l'année, les libérations d'immeubles importants (Neuilly sur Seine, Chatillon, Arcueil, Velizy) ont des conséquences financières sur l'exercice. En effet, la vacance entraîne un double effet financier, le manque à gagner par l'absence des loyers mais également la perte générée par les charges des locaux vacants (exploitation, taxes sur les bureaux et taxes foncières..).

Dans ce contexte, PERIAL Asset Management s'attache à définir et mettre en œuvre la meilleure stratégie par rapport au marché et à la concurrence pour relouer les locaux vacants, rencontre également en permanence les locataires avec pour objectif la sécurisation des loyers. Elle accentuera également sa politique de vente de locaux vacants ayant une contribution insuffisante à la performance moyenne.

... ET DES SIGNAUX PROMETTEURS

Plus de 50% du stock des locaux vacants est concentré sur 7 immeubles, majoritairement situés en 1^{ère} couronne parisienne (Neuilly sur Seine, Sèvres, Chatillon...). Les travaux réalisés et en cours, la qualité intrinsèque et la situation de ces immeubles nous permettent d'envisager leur relocation sereinement et ce même dans l'environnement que nous connaissons.

Le taux de recouvrement du 3^{ème} trimestre 2013 se maintient à un bon niveau mais nécessite une surveillance permanente de la situation financière des locataires. Malgré l'allongement des délais de paiement au cours de ce trimestre, le seul fait marquant a été la liquidation judiciaire de la société Saunier et associés qui occupait plus de 1.200 m² de bureaux à Nanterre. Les dettes de cette société ayant été provisionnées en totalité par PF1.

Nous poursuivons la modernisation du patrimoine de PF1 par les projets précédemment décrits à Vélizy et Lyon. Plusieurs options sont à l'étude sur ces deux dossiers: conservation des immeubles et rénovation lourde (subordonnée à la location préalable) ou vente des actifs et réemploi des fonds.

Pour renforcer ses revenus locatifs, PF1 a acquis un immeuble à usage de bureaux situé à Puteaux dans le secteur de la Défense au pied du centre commercial des Quatre Temps, pour un montant net vendeur de 26.880.000 €, loué par trois locataires et générant un rendement net immobilier de 8,38%. Cet investissement a été financé par emprunt afin de profiter des conditions favorables de crédit. Le crédit contracté est un crédit in fine d'une durée de 7 ans. Dès 2014, l'effet de levier positif se fera sentir et s'accroîtra lors des exercices suivants, les charges fixes non récurrentes (frais de dossier, d'hypothèque et de notaire) de l'emprunt ne pesant que sur l'exercice 2013.

Malgré cette situation et sauf incident imprévisible compte tenu des réserves de PF1, le dividende 2013 sera conforme à la fourchette de dividende indiquée. Néanmoins, nous resserrons la fourchette initialement fixée à 24,40-25,50 € en début d'année à 24,40-24,80 €.



NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne

CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.12	Au 30.09.13
Capital nominal	176 026 806 €	176 026 806 €
Capitalisation	543 911 326 €	531 946 105 €
Nombre de parts	1 150 502	1 150 502
Nombre d'associés	14 576	14 627
Prix d'exécution (frais inclus)*	472,76 €	462,36 €

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

	Exercice 2012	Exercice 2013
Valeur de réalisation par part au 01.01	505 253 549 €* 439,19 €	504 600 296 € 438,59 €
Valeur de reconstitution par part au 01.01	589 594 016 €* 512,46 €	589 472 713 € 512,36 €

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

DIVIDENDE / PART

	Exercice 2012	Exercice 2013
1 ^{er} acompte (paiement 25.04)	6,15 €	6,10 €
2 ^e acompte (paiement 25.07)	6,15 €	6,10 €
3 ^e acompte (paiement 25.10) dont revenus financiers	6,15 €	6,10 € 0,02 €*
4 ^e acompte (paiement 25.01)	6,75 €	
Total	25,20 €	

3^e acompte

Après prélèvements sociaux de 15,50 %

6,10 €*

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

6,09 €*

* Montants arrondis.

ÉVOLUTION

	Dividende annuel
2008	26,20 €
2009	26,20 €
2010	26,20 €
2011	26,20 €
2012	25,20 €
2013	24,40 € à 24,80 € (prévisionnel)

SITUATION LOCATIVE

9 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 1 858 m² de bureaux, locaux d'activités et parkings, contre 3 206 m² de locaux reloués au cours du 3^{ème} trimestre 2012.

	4 ^e trim. 2012	1 ^{er} trim. 2012	2 ^e trim. 2013	3 ^e trim. 2013
Montant HT des loyers encaissés	9 589 299 €	9 176 286 €	9 170 577 €	9 741 128 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	83,39 %	81,14 %	80,14 %	80,42 %

ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 3^{EME} TRIMESTRE 2013

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**
05-juil.-13	405,00	150	468,14
12-juil.-13	400,00	65	462,36
19-juil.-13	400,00	20	462,36
26-juil.-13	400,00	296	462,36
02-août-13	400,00	202	462,36
09-août-13	403,00	83	465,82
19-août-13	403,00	34	465,82
23-août-13	400,00	106	462,36
30-août-13	400,00	64	462,36
06-sept-13	400,00	75	462,36
13-sept-13	400,00	177	462,36
20-sept-13	399,00	158	461,20
27-sept-13	400,00	266	462,36
Total		1696	
Parts en suspens		3573	

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

VENTES

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE	DATE
NICE (06) - ST ROCH	1 050 m ²	COMMERCES	500 000 €	09.2013
MARSEILLE (13) - CANEBIERE	1 250 m ²	BUREAUX	2 270 000 €	07.2013

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 OBLIGATOIRE

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 30 novembre 2013 une attestation sur l'honneur nous précisant que le revenu fiscal de référence de leur foyer fiscal pour l'année 2012 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.

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.