

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 €

LE MOT DU GESTIONNAIRE

2013 restera une année noire au niveau économique et fiscal. Après la période de récession du 1^{er} semestre, des signes timides de reprise se font jour, mais encore insuffisants pour envisager des effets positifs sur l'économie et l'immobilier d'entreprise.

PF1 a dû faire face à ce contexte et comme énoncé dans nos précédents bulletins, le taux d'occupation de la SCPI sur les trois premiers trimestres s'est inscrit à la baisse de 4 points par rapport au taux d'occupation du 4^{ème} trimestre 2012, entraînant une baisse du revenu locatif d'environ 4% pour l'année.

Nous le mentionnions également dans nos précédents bulletins, cette augmentation des locaux vacants se concentre sur 7 immeubles majoritairement situés en 1^{ère} couronne. Ces immeubles font l'objet soit de reconstruction neuve, soit de rénovation complète, et nous sommes confiants quant à leur relocation prochaine.

Au cours de ce 4^{ème} trimestre, aucun fait majeur n'a été constaté sur la gestion locative (facturation, recouvrement, litiges, contentieux, ni liquidation judiciaire).

L'activité locative a été soutenue au cours de ce trimestre avec des relocations supérieures aux locaux devenus vacants. Il faut souligner l'activité significative de renégociation des baux afin d'éviter de nouvelles vacances locatives et qui a porté sur plus de 700.000€ de loyer annuel sur ce trimestre.

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre. Les ventes de l'exercice 2013 atteignent 5 millions d'euros environ.

Ces ventes portent sur des locaux vacants. Le fruit des cessions permettant de financer les travaux de restructuration de l'immeuble de Vélizy.

Compte tenu de la baisse envisagée du résultat 2013, du niveau du report à nouveau et des perspectives à 2 ans, nous maintenons le versement d'un dividende de 24,40€ par part dont 2,40€ par prélèvement sur le report à nouveau. Ce dernier s'établit environ à 71 jours de distribution soit environ 5 450 000 €.

Compte tenu des prévisions établies sur 2014, nous envisageons un dividende prévisionnel fixé dans une fourchette de 22 € à 23,50 € par part. Il est à noter que les valeurs d'expertises du patrimoine sont stables par rapport à 2012.



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



IVRY(94)
Rue Maurice Grandcoing



BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis



NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne

CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.12	Au 31.12.13
Capital nominal	176 026 806 €	176 026 806 €
Capitalisation	543 911 326 €	498 696 597 €
Nombre de parts	1 150 502	1 150 502
Nombre d'associés	14 576	14 618
Prix acquéreur**	472,76 €	433,46 €

	Exercice 2013	Exercice 2014 (estimé)
Valeur de réalisation par part au 01.01	504 600 296 € 438,59 €	499 473 574 € 434,14 €
Valeur de reconstitution par part au 01.01	589 472 713 € 512,36 €	585 427 965 € 508,85 €

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)	6,15 €	6,10 €
4 ^e acompte (paiement 25.01) dont revenus financiers	6,75 €	6,10 € 0,02€*
Total	25,20 €	24,40 €

4^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
2009	26,20 €
2010	26,20 €
2011	26,20 €
2012	25,20 €
2013	24,40 €
2014	22,00 € à 23,50 € (prévisionnel)

SITUATION LOCATIVE

10 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 2 517 m² de bureaux, locaux d'activités et parkings, contre 5 737 m² de locaux reloués au cours du 4^{ème} trimestre 2012.

	1 ^{er} trim. 2013	2 ^e trim. 2013	3 ^e trim. 2013	4 ^e trim. 2013
Montant HT des loyers encaissés	9 176 286 €	9 170 577 €	9 741 128 €	9 753 575 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	81,14 %	80,14 %	80,42 %	80,23 %

Taux d'occupation financier moyen 2013 : **80,48 %**

ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 4^{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 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**
04-oct.-13	397,00	75	458,89
11-oct.-13	395,00	92	456,58
18-oct.-13	390,00	129	450,80
25-oct.-13	389,00	120	449,64
04-nov.-13	395,00	479	456,58
08-nov.-13	390,00	49	450,80
15-nov.-13	389,00	125	449,64
22-nov.-13	388,00	126	448,49
29-nov.-13	388,00	227	448,49
06-déc.-13	380,00	175	439,24
13-déc.-13	375,00	306	433,46
20-déc.-13	375,00	235	433,46
27-déc.-13	375,00	212	433,46
Total		2350	
Parts en suspens		6615	

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

VENTES

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE	DATE
TOULOUSE (31) - BUROPOLIS	108 m ²	BUREAUX	107 000 €	12.2013
TOULOUSE (31) - BUROPOLIS	102 m ²	BUREAUX	100 000 €	12.2013
TOULOUSE (31) - BUROPOLIS	204 m ²	BUREAUX	185 000 €	12.2013

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 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) : 375 € la part de PF1.

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^{ème}, 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 dix 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 CESSIION 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.

CESSIION 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 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 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 01/07/2012 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.

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.