

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

2013 demeurera une année noire au niveau économique et fiscal. Après la période de récession au 1<sup>er</sup> 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.

PFO a dû faire face à ce contexte et comme énoncé lors de nos précédents bulletins, le taux d'occupation de la SCPI sur les trois premiers trimestres s'est inscrit à la baisse de 5 points par rapport au taux d'occupation du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, entraînant une baisse du revenu locatif d'environ 1,27 % pour l'année mais une plus grande maîtrise des charges.

Si le contexte économique est difficile dans la relocation rapide des locaux disponibles, PFO a dû affronter les aléas de la conjoncture avec notamment des liquidations judiciaires que nous vous relations dans le précédent bulletin. Un nouveau locataire se retrouve dans cette situation au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, il s'agit de la société Baron Charpente à Chassieu. Ces aléas non prévisibles ont des conséquences négatives sur l'exercice en cours.

A l'exception de ce nouvel évènement, aucun fait majeur n'a été constaté sur la gestion locative (facturation, recouvrement, litiges, contentieux).

Les relocations au cours de ce trimestre ont été légèrement inférieures aux locaux devenus vacants. Toutefois, certaines relocations sont d'ores et déjà faites à effet du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 notamment à Paris rue de Turin (115.000 € HT/an). Il faut également souligner l'activité significative de renégociation des baux afin d'éviter de nouvelles vacances locatives et qui a porté sur environ 400.000 € de loyer annuel sur ce trimestre.

Compte tenu de la trésorerie disponible, PFO a réalisé un investissement à Grenoble pour un montant de 1.415.000 €. Cet investissement porte sur un immeuble à usage d'activités et bureaux pour une surface de 916 m<sup>2</sup> et 27 parkings. Cet immeuble est loué à la société TORNIER spécialisée dans la fabrication de matériel médical pour les articulations. Le rendement net de cet investissement est de 8,80 %. Il est situé au sein du Polygone scientifique de Grenoble au pied de la station de la nouvelle ligne B du tramway.

PFO envisageait la vente d'actifs vacants pour la plupart pour un montant d'environ 5 Md'€ dont près de 3 millions au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre. Cet objectif ne sera pas tenu pour ce trimestre puisque certains des acquéreurs de ces actifs ont dû faire face à des problèmes de financement obligeant de reporter la vente. De ce fait, la plus-value prévue initialement à 3 € s'établie à 2,60 € par part.

Compte tenu du résultat 2013 et de notre analyse pour l'année 2014, nous versons un dividende de 49 € par part dont 2,60 € de plus-value. Le report à nouveau s'inscrivant en hausse à fin 2013 avec environ 63 jours de distribution soit 2.700.000 € environ.

Enfin, étant donné les prévisions établies sur 2014, nous envisageons un dividende prévisionnel fixé dans une fourchette de 46 € à 48 € par part. Il est à noter que les valeurs d'expertises du patrimoine sont stables par rapport à 2012.





ROUEN (76)  
Rue de Buffon

## CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.12	Au 31.12.13
Capital nominal	216 080 800,00 €	216 080 800,00 €
Capitalisation	309 324 651,68 €	280 506 122,00 €
Nombre de parts	332 432	332 432
Nombre d'associés	4 300	4 301
Prix acquéreur**	930,49 €	843,80 €

	Exercice 2013	Exercice 2014 (estimé)
Valeur de réalisation	290 562 478 €	289 297 733 €
par part au 01.01	874,05 €	870,25 €
Valeur de reconstitution	340 054 355 €	338 730 632 €
par part au 01.01	1 022,93 €	1 018,95 €

## DIVIDENDE / PART

	Exercice 2012	Exercice 2013
1 <sup>er</sup> acompte (paiement 25.04)	12,50 €	12,25 €
2 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.07)	12,50 €	12,25 €
3 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.10)	12,50 €	12,25 €
4 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.01)	9,50 €	9,65 €
distribution exceptionnelle de plus-value (25.01)	3,00 €	2,60 €
dont revenus financiers		0,04 €
<b>Total</b>	<b>50,00 €</b>	<b>49,00 €</b>

4<sup>e</sup> acompte

Après prélèvements sociaux de 15,50 %

9,64 €\*

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

9,64 €\*

\* 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

1 relocation est intervenue pendant le trimestre représentant 352 m<sup>2</sup> de bureaux contre 4 186 m<sup>2</sup> de locaux reloués au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

	1 <sup>er</sup> trim. 2013	2 <sup>e</sup> trim. 2013	3 <sup>e</sup> trim. 2013	4 <sup>e</sup> trim. 2013
Montant HT des loyers encaissés	5 219 233 €	5 738 308 €	5 536 304 €	5 636 875 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	84,90 %	81,53 %	83,97 %	85,67 %

Taux d'occupation financier moyen 2013 : **84 %**

## ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 4<sup>EME</sup> 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	789,00	100	912,00
11-oct.-13	788,00	7	910,84
18-oct.-13		0	
25-oct.-13	785,00	100	907,37
04-nov.-13	785,00	126	907,37
08-nov.-13	762,25	10	881,08
15-nov.-13		0	
22-nov.-13	761,00	24	879,63
29-nov.-13	760,75	45	979,35
06-déc.-13	755,00	3	872,70
13-déc.-13	749,50	49	866,35
20-déc.-13	734,00	29	848,42
27-déc.-13	730,00	81	843,80
Total		574	
Parts en suspens		4588	

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

## ACQUISITIONS

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX D'ACQUISITION	DATE
GRENOBLE (38) - rue des Berges	923 m <sup>2</sup>	BUREAUX	1 514 950 €	11.2013

## VENTES

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE	DATE
PERIGNY (17)	5 161 m <sup>2</sup>	BUREAUX	1 600 000 €	10.2013
VAULX EN VELIN (69) - Emile Zola	1 353 m <sup>2</sup>	BUREAUX	129 406 €	10.2013

## 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) : 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 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.

### 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 01/07/2012 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.