

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

Dans un environnement agité, votre Société poursuit sereinement sa route et achève l'exercice 2012 en affichant sa capacité de résistance et avec un très faible niveau de parts en attente. A l'origine de ce résultat 2012, citons quelques raisons principales : la légère progression du revenu locatif (+2,44%), la maîtrise des charges malgré une fiscalité en hausse, un résultat net en hausse (+2,16%), le maintien de réserves en légère amélioration par le report à nouveau et l'augmentation de la provision pour grosses réparations.

Malgré un environnement économique 2013 qui s'annonce agité, PF1 aborde ce nouvel exercice avec une stratégie claire, des équipes mobilisées et renforcées, un exercice 2012 résistant. Si le taux d'occupation s'inscrit en baisse sur ce début d'année, nos prévisions pour 2013 conduisent néanmoins à une fourchette de dividende comprise entre 24,4 et 25,5 € par part. Ajoutons que la typologie des actifs à relouer et la modernisation desdits actifs, offrent à votre SCPI un potentiel intéressant pour l'avenir. Ce début d'année conforte nos prévisions.

Sur les locataires présents, le taux de recouvrement du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 se maintient à un bon niveau. 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 4.255 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 327.162 € tandis que les renouvellements de baux ont représenté un loyer annuel de 95.098 €. Cette activité sur les relocations est cependant négative au vu des libérations enregistrées au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 qui représentent une perte de loyer annuel de 1.997.726 €. Ce déficit provient notamment du départ de 2 locataires sur des immeubles situés à Neuilly sur Seine, Sèvres et Arcueil. Les actions de relocation sont menées sur ces actifs sachant que l'immeuble de Neuilly sur Seine fait l'objet de travaux de rénovation importants qui devraient permettre une meilleure valorisation.

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

Enfin, PF1 est en cours de négociation afin d'acquérir un nouvel immeuble dont la contribution au résultat sera positive compte tenu des taux d'intérêt d'emprunt et du taux de rendement de la future acquisition. Cette éventuelle acquisition pourra être financée par recours à l'emprunt dans le respect de l'autorisation votée en Assemblée Générale.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de PF1 se tiendra le mardi 18 juin 2013 à 14h30 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 en assemblée générale ordinaire est réservé aux associés détenant leurs parts en pleine propriété et aux usufruitiers.

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 au verso du formulaire.



IVRY (94)  
Rue Maurice Grandcoing



**VENTES**

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX D'ACQUISITION	DATE
METZ (57)	1 044 m <sup>2</sup>	BUREAUX	825 000 €	01.2013
TOULOUSE (31)	126 m <sup>2</sup>	BUREAUX	128 000 €	02.2013

**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](http://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.