

Société de gestion :  
**PERIAL Asset Management**

N° Agrément AMF :  
**GP-07000034**

N° Siren :  
**385 208 905**

Service Clients :  
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**

Durée de constitution :  
**23/04/2091**

Capital maximum statutaire :  
**300 000 000 €**

## LE MOT DU GESTIONNAIRE

L'activité économique manque toujours de dynamisme au sein de la Zone Euro. Le mouvement de réduction des ratios d'endettement se poursuit pour l'ensemble des agents économiques, ce qui n'est pas en soi un élément négatif sur l'activité, mais limite ce qui pouvait être un des leviers de croissance. Les capacités de production des entreprises restent excédentaires et leur faible rentabilité les pousse à être prudentes en termes d'investissement productif. Les conditions d'emploi demeurent toujours difficiles, ce qui réduit les perspectives de croissance de revenu des ménages et donc celle de la consommation, pilier important de l'activité.

Sur le marché locatif, cette situation économique entraîne inévitablement un attentisme de la demande immobilière qui reste menée par la recherche d'économies. Ainsi, le délai d'écoulement des locaux vacants, dont l'offre est significative, s'allonge et les avantages consentis aux locataires se poursuivent.

Compte tenu des dernières évolutions, nos prévisions 2014 en termes de dividende s'établissent dans une fourchette de 46 à 47 euros par part.

Au cours de ce trimestre, le volume des relocations représente 384 363 euros de loyer annuel et le volume des locaux devenus vacants s'établit à 325 617 euros. Le solde est par conséquent légèrement positif. La principale relocation porte sur 750 m<sup>2</sup> à Ivry-sur-Seine reloués à l'ESIEA pour une durée ferme de 9 ans. La libération la plus significative est intervenue à Aix-en-Provence sur un bâtiment indépendant de 1 020 m<sup>2</sup> qui, compte tenu de son emplacement et de son état, devrait pouvoir se relouer dans des délais convenables.

Aucune cession n'a été réalisée au cours de ce trimestre. PFO poursuit la cession d'actifs peu contributeurs au résultat et des négociations sont en cours pour un montant de plus de 3,6 millions d'euros et porte sur des locaux vacants.

Un paramètre de marché important est la diminution de l'offre de qualité, c'est-à-dire neuve ou rénovée. Plus que jamais, il est important de présenter une offre de locaux de qualité afin de pouvoir relouer dans les meilleurs délais, comme cela a d'ailleurs été réalisé sur les locaux vacants de PFO, notamment à Sèvres et à Nantes.

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de ce trimestre.

Les comptes arrêtés au 30 juin font apparaître, par rapport au 30 juin 2013, une baisse des revenus locatifs de 1,80% et une diminution des charges de 3,80%. Cette baisse du revenu étant liée à la libération de locaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> à Ermont (95) par GMF intervenue en Avril 2014.



AIX EN PROVENCE (13)  
«Parc les Alizés»  
Rue Paul Langevin

## CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.13	Au 30.09.14
Capital nominal	216 080 800,00 €	216 080 800,00
Capitalisation	280 506 122,00 €	269 070 460,80
Nombre de parts	332 432	332 432
Nombre d'associés	4 301	4 330
Prix acquéreur**	843,80 €	809,40

	Exercice 2013	Exercice 2014
Valeur de réalisation par part au 01.01	290 562 478 € 874,05 €	290 044 292 € 872,49 €
Valeur de reconstitution par part au 01.01	340 054 355 € 1 022,93 €	339 552 444 € 1 021,42 €

## DIVIDENDE / PART

	Exercice 2013	Exercice 2014
1 <sup>er</sup> acompte (paiement 25.04)	12,25 €	11,50 €
2 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.07)	12,25 €	11,50 €
3 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.10) dont revenus financiers	12,25 €	11,50 € 0,03 €*
4 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.01) distribution exceptionnelle de plus-value (25.01)	9,65 € 2,60 €	
<b>Total</b>	<b>49,00 €</b>	

1<sup>er</sup> acompte

Après prélèvements sociaux de 15,50 %

11,50 €\*

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

11,49 €\*

\* Montants arrondis.

## ÉVOLUTION

	Dividende annuel
2009	54,00 €
2010	53,00 €
2011	52,00 €
2012	50,00 €
2013	49,00 €
2014	46,00 € à 47,00 € (prévisionnel)

## SITUATION LOCATIVE

Au cours de ce trimestre sont intervenus 4 congés représentant une surface de 1 817m<sup>2</sup> pour un loyer annuel global de 325 617 euros et 9 relocations représentant une surface de 2 440 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel global de 384 363 euros.

	4 <sup>e</sup> trim. 2013	1 <sup>er</sup> trim. 2014	2 <sup>e</sup> trim. 2014	3 <sup>e</sup> trim. 2014
Montant HT des loyers encaissés	5 636 875 €	5 331 614 €	5 468 636 €	5 301 618 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	85,67 %	84,39 %	82,61%	82,62%

## ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2014

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-juil.-14	700,00	432	809,40
11-juil.-14	700,00	149	809,40
18-juil.-14	700,00	3	809,40
25-juil.-14	700,00	403	809,40
01-août-14	700,00	146	809,40
08-août-14	700,00	44	809,40
18-août-14		0	
22-août-14	700,00	32	809,40
29-août-14	705,00	60	815,18
05-sept.-14	700,00	327	809,40
12-sept.-14	700,00	230	809,40
19-sept.-14	700,00	364	809,40
26-sept.-14	700,00	14	809,40
Total		2204	
Parts en suspens		2780	

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

## ACQUISITIONS / VENTES

Aucune acquisition / vente n'ont été réalisées au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

## 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 CESSION DES PARTS

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

### CONDITIONS GÉNÉRALES DE CESSION DES PARTS

- 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 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 associés peuvent céder leurs parts à des tiers. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % appliqué sur le prix revenant au vendeur. Toute transaction, après formalités d'agrément le cas échéant, est réputée réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion. Le prix de cession des parts est librement fixé par les intéressés. La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la Société de Gestion des frais de dossier forfaitaires de 76 € HT soit 91,20 € TTC et sur présentation :

- d'un acte ou d'un bordereau de transfert
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5 %, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement.

En cas de cession de parts de gré à gré, le vendeur cesse de percevoir des dividendes à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre.

## ■ 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'année précédente 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 de l'année en cours 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 01/01/2013 de 15,5% (8,20% CSG + 4,50% prélèvement social + 0,50% CRDS + 0,30% contribution additionnelle + 2% prélèvement de solidarité). Sur ce total, 5,1% de CSG sont déductibles du revenu global de l'année au cours de laquelle ils ont été acquittés.

### CESSIONS DE VALEURS MOBILIÈRES

PFO 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 RÉÉVALUÉ)

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.