

Société de gestion :
PERIAL Asset Management

N° Agrément AMF :
GP-07000034

N° Siren :
784 826 257

Service Clients :
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**

Durée de constitution :
31/12/2050

Capital maximum statutaire :
600 000 000 €

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 22 à 23 euros par part.

Au cours de ce trimestre, le volume des relocations représente 603 869 euros de loyer annuel et le volume des locaux devenus vacants s'établit à 1,28 millions d'euros. Malgré un volume de relocation en hausse de 20% au 3^e trimestre 2014 par rapport au 3^e trimestre 2013, l'activité locative demeure délicate avec un solde congés/relocations négatif au cours de ce trimestre. La principale relocation porte sur des locaux à Paris reloués à Decoral pour un loyer annuel de 161 000 euros. La libération la plus significative porte sur un bâtiment indépendant situé en centre-ville de Montpellier d'environ 3 000 m² et qui représentait un loyer annuel de 453 981 euros. Ce bâtiment, dont les travaux de modernisation sont en cours, fait l'objet d'une négociation avancée pour sa relocation après travaux.

PF1 poursuit la cession d'actifs peu contributeurs au résultat (plus de 80% des cessions portent sur des locaux vacants), le montant des cessions réalisées depuis le début de l'exercice s'élève à 2 millions d'euros et les négociations en cours portent sur un montant de plus de 15 millions d'euros. Ce montant est globalement supérieur de 13% par rapport aux valeurs d'expertise 2013 et de 20% par rapport aux prix de revient. A noter, nous avons signé la promesse de vente sur l'opération de Lyon Seven annoncée dans le précédent bulletin.

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de ce trimestre mais les disponibilités dégagées par les cessions vont permettre d'investir fin 2014, début 2015 et de renforcer les revenus locatifs.

Un paramètre de marché important est la diminution de l'offre de qualité c'est-à-dire neuve ou rénovée. D'où l'importance de présenter une offre de locaux de qualité afin de pouvoir relouer dans les meilleurs délais ce qui est réalisé sur les locaux vacants de PF1 notamment à Montpellier, Sèvres, Velizy et Chatillon.

Les comptes arrêtés au 30 juin font apparaître, par rapport au 30 juin 2013, une hausse des revenus locatifs de 1,01% et une diminution des charges de 5,80% et ce malgré une hausse des provisions pour créances douteuses.



CHÂTILLON (92)
« Technosud »
Rue Pierre Semard

CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.13	Au 30.09.14
Capital nominal	176 026 806,00 €	176 026 806,00 €
Capitalisation	498 696 597,00 €	462 950 499,78 €
Nombre de parts	1 150 502	1 150 502
Nombre d'associés	14 618	14 598
Prix acquéreur**	433,46 €	402,39 €

	Exercice 2013	Exercice 2014
Valeur de réalisation par part au 01.01	504 600 296 € 438,59 €	500 254 363 € 434,81 €
Valeur de reconstitution par part au 01.01	589 472 713 € 512,36 €	586 287 457 € 509,59 €

DIVIDENDE / PART

	Exercice 2013	Exercice 2014
1 ^{er} acompte (paiement 25.04)	6,10 €	5,50 €
2 ^e acompte (paiement 25.07)	6,10 €	5,50 €
3 ^e acompte (paiement 25.10) dont revenus financiers	6,10 €	5,50 € 0,01 €*
4 ^e acompte (paiement 25.01)	6,10 €	
Total	24,40 €	

1 ^{er} acompte	
Après prélèvements sociaux de 15,50 %	5,50 €*
Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers	5,50 €*

* Montants arrondis.

ÉVOLUTION

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

SITUATION LOCATIVE

Au cours du trimestre sont intervenus 13 congés représentant une surface de 6 431m² pour un loyer annuel global de 1 283 275 euros et 10 relocations représentant 2 953 m² pour un loyer annuel global de 603 869 euros.

	4 ^e trim. 2013	1 ^{er} trim. 2014	2 ^e trim. 2014	3 ^e trim. 2014
Montant HT des loyers encaissés	9 753 575 €	8 996 435 €	9 408 007,74 €	9 047 088,10 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	80,23 %	80,40 %	78,42%	77,06%

La baisse du taux d'occupation s'explique notamment par la libération des locaux de Montpellier, situés en centre-ville, qui font l'objet de travaux de remise en état pour une relocation prévue en 2015.

ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 3^{ÈME} 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	360,00	300	416,26
11-juil.-14	360,00	144	416,26
18-juil.-14	357,00	100	412,79
25-juil.-14	350,00	116	404,70
01-août-14	350,00	169	404,70
08-août-14	350,00	174	404,70
18-août-14	350,00	258	404,70
22-août-14	350,00	117	404,70
29-août-14	350,00	134	404,70
05-sept.-14	347,00	214	401,23
12-sept.-14	348,00	438	402,39
19-sept.-14	347,00	174	401,23
26-sept.-14	348,00	515	402,39
Total		2 853	
Parts en suspens		8 623	

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

ACQUISITIONS / VENTES

Aucune acquisition ou vente n'ont été réalisées au cours du 3^e 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^{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 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 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

PF1 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.