

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**

Durée de constitution :  
**31/12/2050**

Capital maximum statutaire :  
**600 000 000 €**

## LE MOT DU GESTIONNAIRE

Les indicateurs économiques sont toujours comprimés et la croissance française demeure en phase de longue et fragile reprise sans moteur performant. La confiance des ménages est en berne et le taux de chômage, qui reste élevé, pèse sur le pouvoir d'achat et la consommation. Le climat économique semble mieux orienté : le Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi devrait permettre de favoriser la compétitivité française et les investissements productifs commencent à augmenter légèrement. La BCE accompagne également le mouvement par de nouveaux assouplissements de sa politique monétaire. La prévision de taux de croissance pour 2014 est attendue à + 0,8%, en amélioration par rapport à 2013.

Au niveau immobilier, sur le front du volume des transactions locatives, les chiffres sont satisfaisants par rapport à l'année dernière : ils sont en augmentation grâce à des transactions portant sur des surfaces supérieures à 10.000 m<sup>2</sup>. Cependant, si les grandes transactions alimentent le volume des transactions, les entreprises, contraintes et prudentes dans leur choix immobilier, sont souvent indécises entre renégociation et déménagement. Ceci est illustré par les durées de négociation et de signature qui demeurent longues. Le marché montre cependant les signes d'une amélioration lente depuis le début de cette année.

PF1 poursuit la cession d'actifs peu contributeurs au résultat. Bien qu'aucune cession n'ait été réalisée depuis le début de l'exercice, les négociations en cours portent sur un montant de plus de 6 M€. Ce montant est globalement supérieur de 10% par rapport aux valeurs d'expertise 2013 et de 19% par rapport aux prix de revient.

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

Concernant l'opération de développement de Lyon Seven, une négociation est en cours de finalisation et devrait permettre une issue positive, très probablement avant la fin de l'exercice.

L'activité locative demeure délicate avec un solde congé/relocation négatif au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Les négociations en cours illustrent un regain d'activité malgré des délais de signature assez longs. Nos équipes sont très actives sur les renégociations pour le maintien des locataires, avec dans la majorité des cas des avantages commerciaux consentis aux locataires en contrepartie d'un engagement ferme sur la durée de location, afin de sécuriser les loyers sur des périodes supérieures à 3 ans.

Aucun fait majeur n'a été constaté sur la gestion locative (facturation, recouvrement, litiges, contentieux, liquidation judiciaire).



CHÂTILLON (92)  
« Technosud »  
Rue Pierre Semard

## CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.13	Au 30.06.14
Capital nominal	176 026 806,00 €	176 026 806,00 €
Capitalisation	498 696 597,00 €	478 907 962,52 €
Nombre de parts	1 150 502	1 150 502
Nombre d'associés	14 618	14 595
Prix acquéreur**	433,46 €	416,26 €

	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 <sup>er</sup> acompte (paiement 25.04)	6,10 €	5,50 €
2 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.07) dont revenus financiers	6,10 €	5,50 € 0,03 €*
3 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.10)	6,10 €	
4 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.01)	6,10 €	
<b>Total</b>	<b>24,40 €</b>	

## 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)

1 <sup>er</sup> acompte	
Après prélèvements sociaux de 15,50 %	5,50 €* -----
Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers	5,49 €* -----

\* Montants arrondis.

## SITUATION LOCATIVE

14 relocations portant effet au 2<sup>ème</sup> trimestre, sur 3.207 m<sup>2</sup> de bureaux, locaux d'activités et commerces et pour un loyer annuel global de 572.726 €

	3 <sup>e</sup> trim. 2013	4 <sup>e</sup> trim. 2013	1 <sup>er</sup> trim. 2014	2 <sup>e</sup> trim. 2014
Montant HT des loyers encaissés	9 741 128 €	9 753 575 €	8 996 435 €	9 408 007,74 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	80,42 %	80,23 %	80,40 %	78,42%

La baisse du taux d'occupation s'explique par l'augmentation des locaux devenus vacants au 2<sup>ème</sup> trimestre, qui avait été intégrée dans nos prévisions de revenu 2014. Il faut cependant noter que sans les locaux de Vélizy et Lyon Actipole, indisponibles à la location du fait des opérations de développement en cours, le taux d'occupation serait de 80,93%

## ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 2<sup>ÈME</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-avr.-14	330,00	158	381,57
11-avr.-14	331,00	155	382,73
18-avr.-14	330,00	179	381,57
25-avr.-14	349,00	764	403,54
05-mai-14	349,00	137	403,54
09-mai-14	357,00	521	412,79
16-mai-14	360,00	426	416,26
23-mai-14	360,00	198	416,26
02-juin-14	360,00	86	416,26
06-juin-14	350,00	180	404,70
13-juin-14	350,00	107	404,70
23-juin-14	360,00	657	416,26
27-juin-14	360,00	707	416,26
Total		4 275	
Parts en suspens		7 010	

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

**VENTES:**

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE CESSION	DATE
MARCQ EN BAROEUL	2002 m <sup>2</sup>	BUREAUX	1 218 750 €	05.2014

## 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<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 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

- 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 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 01/01/2013 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

Votre SCPI ne détient pas de valeurs mobilières actuellement.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'Assemblée générale annuelle mixte de PF1 s'est tenue le 2 juin 2014.

Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-après:

### RESOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE

	Voix	%
Résolution 1	405 203	97,30%
Résolution 2	404 446	96,90%
Résolution 3	403 509	96,68%
Résolution 4	397 672	95,28%
Résolution 5	405 110	97,07%
Résolution 7	400 308	95,89%
Résolution 12	401 313	96,95%

### RESOLUTIONS D'ORDRE EXTRAORDINAIRE

	Voix	%
Résolution 8	376 344	94,82%
Résolution 9	379 760	95,73%
Résolution 10	374 769	94,47%
Résolution 11	382 850	96,53%

Résultat des votes pour l'élection des membres du conseil de surveillance.

Ont été élus les 3 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

	Voix	
GENDRONNEAU Marc	203 435	Réélu
BONGIOVANNI Fabrice	196 618	Réélu
SCI APOGGIATURE	194 619	Réélu
LAIR DE LA MOTTE Raoul	77 498	
FESTAL Nathalie	46 607	
POUSSIER Georges	33 126	
PARANQUE Régis	24 126	
POUCH Alain	15 320	
Société ALCYON	5 239	

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :

. en qualité de Président Monsieur Jean PITOIS

. en qualité de Vice Présidente Madame Dany PONTABRY.