

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 €



MONTIGNY LE BTX (78) - LE LEONI

■ LE MOT DU GESTIONNAIRE

Au cours des derniers mois, le marché de l'immobilier d'entreprise a été comprimé par un contexte économique difficile créant de l'attentisme ou des renégociations dans les décisions immobilières des entreprises. Cette situation a entraîné un ralentissement notable du marché locatif avec une tendance à la hausse du volume des locaux vacants et une baisse des loyers sur tous les segments de marché.

Tant qu'aucune amélioration sur le plan économique ne sera véritablement palpable, les entreprises resteront sur la défensive, privilégiant la saisie d'opportunités ou les réorganisations internes. Face à cela, les propriétaires se retrouvent dans l'obligation de maintenir des niveaux d'avantages commerciaux élevés, que ce soit sur des marchés résistants ou dans les localisations tertiaires moins réputées. En parallèle, l'offre immédiate se stabilise et ne devrait pas augmenter à terme compte tenu notamment du peu deancements « en blanc » ayant été initiés au cours des derniers mois.

Dans ce contexte, on notera toutefois quelques signes encourageants tels que la baisse de l'Euro et la baisse du prix du baril qui pourraient annoncer le retour en France en 2015 d'une croissance, certes faible, mais positive.

Au cours de ce trimestre, le volume des relocations représente 390 000 euros de loyer annuel et le volume des locaux devenus vacants s'établit à 1,3 million d'euros notamment dû à la libération de plus de 3 800 m² à L'Hay les Roses par L'Oréal. Malgré ce solde négatif, des négociations sont notamment en cours de finalisation sur le début 2015 : 3 000 m² à Montpellier à effet juillet 2015 pour une durée ferme de 9 ans, 2 000 m² à Neuilly sur Seine pour une durée ferme de 6 ans, 1 000 m² à Arcueil pour une durée de 6 ans.

PF1 poursuit par ailleurs 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 au cours du 4^{ème} trimestre à plus de 14 millions d'euros et les promesses de vente signées au 4^{ème} trimestre 2014 portent sur un montant de plus de 3,5 millions d'euros.

Les produits de la vente et la mobilisation de la trésorerie ont permis au cours de ce trimestre l'acquisition d'un immeuble en pleine propriété à Montigny le Bretonneux (78) en pleine propriété pour une surface totale de 10 427 m² à usage de bureaux ainsi que 335 parkings. Cet immeuble est loué à la société Leoni (qui ne peut résilier son bail avant 2021) pour plus de 80% des surfaces et à une crèche d'entreprise pour 410 m². Le prix acte en mains de cette acquisition est de 14,5 millions d'euros avec un rendement net immédiat de 8,16%.

Les expertises du patrimoine 2014 augmentent d'environ 1% grâce à la mobilisation de la trésorerie disponible et des derniers investissements réalisés. Ce résultat permet la quasi stabilité du niveau estimé de la valeur de reconstitution qui s'établit à 506,75 euros par part contre 509,59 euros en 2013.

La prévision actualisée de résultat de l'exercice 2014 nous conduit à fixer le versement d'un dividende de 22 euros par part. Compte tenu des difficultés de marchés énoncés en préambule qui ont eu un impact sur l'exercice, le dividende s'inscrit en baisse par rapport à l'exercice précédent. Cependant, des signes plus favorables apparaissent en ce début d'année 2015 sur les relocations nous permettant de fixer une prévision de dividende 2015 dans une fourchette de 22 à 23 euros par part.



PARIS (75) - Rue vieille du temple

CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.2013	Au 31.12.2014
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	14 528
Prix acquéreur**	433,46 €	416,26 €

	Exercice 2014	Exercice 2015 (estimé)
Valeur de réalisation	500 254 362,82 €	496 945 605,80 €
Par part au 01.01	434,81 €	431,94 €
Valeur de reconstitution	586 287 456,90 €	583 011 404,53 €
Par part au 01.01	509,59 €	506,75 €

DIVIDENDE / PART

	Exercice 2013	Exercice 2014
1er acompte (paiement 25.04)	6,10 €	5,50 €
2e acompte (paiement 25.07)	6,10 €	5,50 €
3e acompte (paiement 25.10)	6,10 €	5,50 €
4e acompte (paiement 25.01)	6,10 €	5,50 €
dont revenus financiers		0,00 €
Total	24,40 €	22,00 €
Après prélèvements sociaux de 15,50 %		5,50 €*
Après prélèvements obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers		5,50 €*

* Montants arrondis.

ÉVOLUTION

	Dividende annuel
2010	26,20 €
2011	26,20 €
2012	25,20 €
2013	24,40 €
2014	22,00 €
2015	22,00 à 23,00 € (prévisionnel)

SITUATION LOCATIVE

Au cours du trimestre sont intervenus 17 congés représentant une surface de 12 107 m² pour un loyer annuel global de 1 348 513 euros et 10 relocations représentant 2 861 m² pour un loyer annuel global de 390 080 euros.

	1e trim. 2014	2e trim. 2014	3e trim. 2014	4e trim. 2014
Montant HT des loyers encaissés	8 996 435,00 €	9 408 007,74 €	9 047 088,10 €	8 835 121,02 €
Taux d'occupation	80,40%	78,42%	77,06%	76,76%
(rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)				

La baisse du taux d'occupation s'explique d'une part par la libération par les Editions Larivière de 1 750 m² de bureaux à Clichy et 3 800 m² par L'Oréal à L'Hay les Roses, mais également par le volume important des franchises de loyer consenties dans le cadre des relocations intervenues.

Taux d'occupation financier moyen 2014 : **78,18%**

ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 4^{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**
3-Oct-14	348,00 €	323	402,39 €
10-Oct-14	348,00 €	502	402,39 €
17-Oct-14	350,00 €	449	404,70 €
24-Oct-14	348,00 €	370	402,39 €
31-Oct-14	349,00 €	687	403,54 €
7-Nov-14	348,00 €	374	402,39 €
14-Nov-14	347,00 €	349	401,23 €
21-Nov-14	345,00 €	87	398,92 €
28-Nov-14	348,00 €	977	402,39 €
5-Dec-14	350,00 €	2736	404,70 €
12-Dec-14	360,00 €	1250	416,26 €
19-Dec-14	360,00 €	447	416,26 €
26-Dec-14	360,00 €	437	416,26 €
Total		8988	
Parts en suspens		2315	

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

ACQUISITION

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	10427 m ²	BUREAUX	14 551 978 €	Dec-14

VENTES

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
MARCQ EN BAROEUL	990 m ²	ENTREPOT	585 000 €	Oct-14
MERIGNAC THALES	1078 m ²	ENTREPOT	700 000 €	Nov-14
NICE BUROSUD	252,19 m ²	BUREAUX	400 000 €	Nov-14
RENNES VALLES	1442 m ²	BUREAUX	2 150 000 €	Nov-14
LYON ACTIPOLE - LE SEVEN	6908 m ²	TERRAIN	9 575 000 €	Dec-14
ROISSY BELLE-ETOILE	625,5 m ²	BUREAUX	630 000 €	Dec-14
ROISSY BELLE-ETOILE	290 m ²	BUREAUX	336 200 €	Dec-14

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.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES, FISCALITÉ DES NON-RÉSIDENTS PERSONNES PHYSIQUES

La loi de finance rectificative pour 2014 modifie les taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées à compter du 01/01/2015 par les personnes physiques non résidentes.

- Fin du prélèvement de 33,1/3 pour les personnes physiques résidentes d'états tiers, le taux est réduit à 19%
- Fin du prélèvement à 75% pour les personnes physiques résidentes d'ETNC, le niveau de taxation sera fixé dans une prochaine loi de finance.

■ ■ CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de PF1 : ces mandats viennent à expiration avec la prochaine Assemblée Générale annuelle. Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 27 février 2015. Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer ses nom, prénom, date et lieu de naissance, et faire état de ses références professionnelles ainsi que de son activité au cours des 5 dernières années. Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'assemblée générale.