

# Bulletin

# PER



**OPPORTUNITÉ**

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE LA PARTICIPATION FONCIÈRE OPPORTUNITÉ

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2012

	Au 31.12.10	Au 31.12.11
<b>Capital nominal</b>	216 080 800,00 €	216 080 800,00 €
<b>Prime d'émission brute</b>	70 558 351,83 €	70 558 351,83 €
<b>Total capitaux souscrits</b>	286 639 151,83 €	286 639 151,83 €
<b>Capitalisation</b>	327 385 682,24 €	324 696 307,36 €
<b>Nombre de parts</b>	332 432	332 432
<b>Nombre d'associés</b>	4 173	4 220

	Exercice 2010	Exercice 2011
<b>Valeur de réalisation (actif net)</b>	284 367 083 €	290 849 058 €
par part au 01.01	855,41 €	874,91 €
ESTIMATION AU 01.01.2012		878,16 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	332 417 447 €	340 438 002 €
par part au 01.01	999,96 €	1024,08 €
ESTIMATION AU 01.01.2012		1 027,22 €
<b>Prix d'exécution (frais inclus)*</b>	984,82 €	976,73 €

\* DERNIER PRIX D'EXÉCUTION CONSTATÉ AU COURS DU TRIMESTRE

## DIVIDENDE / PART

	Exercice 2010	Exercice 2011
<b>1<sup>er</sup> acompte</b> (paiement 26.04)	13,00 €	13,00 €
<b>2<sup>ème</sup> acompte</b> (paiement 25.07)	13,00 €	13,00 €
<b>3<sup>ème</sup> acompte</b> (paiement 25.10)	13,00 €	13,00 €
<b>4<sup>ème</sup> acompte</b> (paiement 25.01)	14,00 €	13,00 €
dont revenus financiers		0,14 €*
<b>TOTAL</b>	<b>53,00 €</b>	<b>52,00 €</b>

### 4<sup>e</sup> acompte

Après prélèvements sociaux 13,50%

12,98 €\*

Après prélèvement libératoire

de 32,50% sur les revenus financiers

12,96 €\*

\* Montants arrondis.





### Prix de souscription

### Dividende annuel

<b>2000</b>	762,25 €	52,14 €
<b>2001</b>	762,25 €	52,45 €
<b>2002</b>	788,00 €	55,16 €
<b>2003</b>	800,00 € (au 14.04)	56,02 €
<b>2004</b>	816,00 € (au 23.01) 824,50 € (au 01.09)	56,50 €
<b>2005</b>	830,00 € (au 22.04) 835,00 € (au 01.10)	51,00 €
<b>2006</b>	835,00 € (au 01.01) 866,00 € (au 20.09)	53,00 €
<b>2007</b>	866,00 € (au 01.01) 915,00 € (au 16.04) 940,00 € (au 15.10)	54,00 €
<b>2008</b>	940,00 € (au 01.01) 985,00 € (au 15.04)	55,00 €
<b>2009</b>	985,00 € (au 01.01)	54,00 €
<b>2010</b>		53,00 €
<b>2011</b>		52,00 €
<b>2012</b>		50,00 € à 52,50 € (prévisionnel)

## SITUATION LOCATIVE

	4 <sup>E</sup> TRIM. 10	1 <sup>ER</sup> TRIM. 11	2 <sup>EME</sup> TRIM. 11	3 <sup>EME</sup> TRIM. 11	4 <sup>E</sup> TRIM. 11
<b>Montant HT</b> des loyers encaissés	5 841 263 €	5 244 895 €	5 824 271 €	5 410 498 €	5 852 949 €
<b>Taux d'occupation</b> (rapport loyers locaux occupés facturés et loyers de l'ensemble du patrimoine)	88,78 %	88,46 %	89,38 %	87,76 %	86,18 %

Il s'agit des loyers encaissés durant le trimestre, susceptibles de présenter des décalages par rapport aux loyers facturés. Des relocations sont intervenues pendant le trimestre, représentant 3610 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces, locaux d'activités et parkings.

## TRÉSORERIE / FISCALITÉ

La trésorerie disponible est placée en certificats de dépôt négociables pour lesquels le prélèvement forfaitaire libératoire est depuis le 01.01.2012 de 34,50% (21% prélèvement libératoire de base + 8,2% CSG + 0,5% CRDS + 3,4% prélèvement social + 0,3% et + 1,1% de contributions additionnelles au prélèvement social).

### CESSIONS DE VALEURS MOBILIERES

Votre SCPI ne détient pas de valeurs mobilières actuellement.

### PRELEVEMENTS 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 01.10.2011 de 13,50% (8,2% CSG + 0,5% CRDS + 3,4% prélèvement social + contributions additionnelles 0,3% « solidarité autonomie » et 1,1% « financement du RSA »). Sur ce total, 5,8% de CSG sont déductibles du revenu global de l'année au cours de laquelle ils ont été acquittés. Ces prélèvements sociaux additionnels sont dus sur ces revenus, même pour les personnes qui n'ont pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

### PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE

Les associés qui le désirent peuvent au moment de leur première souscription et, ensuite, **au plus tard le 28 février de chaque année**, opter (annuler ou modifier) pour l'assujettissement au prélèvement libératoire **sur les produits de placement de trésorerie encaissés par la société** (comptes à terme de trésorerie, revenus d'obligations, certificats de dépôt...).

### PLUS-VALUES SUR IMMEUBLES

Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles de vos SCPI sont prélevées et acquittées lors de chaque transaction par le notaire, pour le compte des associés relevant du régime des particuliers. Ce régime ne s'appliquant pas aux personnes morales imposées différemment (BIC, BA, IS, résidents UE...) et afin de veiller à l'égalité entre les personnes physiques et les personnes morales, des régularisations sont réalisées sur l'acompte sur dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 conformément à l'article 28 des statuts, à savoir :

- Associés (sociétés à l'IS, résidence fiscale France) :  
Versement de 0,3592 € par part détenue.
- Associés (personnes physiques résidence Union Européenne) :  
Versement de 0,1448 € par part détenue.
- Associés (personnes physiques résidence hors Union Européenne) :  
Dédution de 0,0162 € par part détenue.

## 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 vente 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 17 h 30. 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



## CONDITIONS DE CESSION DES PARTS

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'enregist-

rement (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.

## ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2011

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 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

PFO			
Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
7 octobre 11	849,00 €	87	981,35 €
14 octobre 11	849,00 €	7	981,35 €
21 octobre 11		0	
30 octobre 11	849,00 €	115	981,35 €
4 novembre 11		0	
11 novembre 11	849,00 €	51	981,35 €
18 novembre 11	849,00 €	152	981,35 €
25 novembre 11	849,00 €	39	981,35 €
2 décembre 11	848,00 €	110	980,20 €
9 décembre 11	847,00 €	5	979,04 €
16 décembre 11		0	
23 décembre 11	847,00 €	60	979,04 €
30 décembre 11	845,00 €	139	976,73 €
<b>TOTAL</b>		<b>765</b>	
Parts en suspens		<b>1066</b>	

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

## VENTES

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX NET VENDEUR	DATE
ST PRIEST (69)	917 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 360 000 €	10.2011
VALBONNE (06)	1352 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 325 000 €	11.2011
MARSEILLE (13)		Parkings	463 394 €	

## 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.

## IMPÔT DE SOLIDARITE 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 2011 (le prix d'exécution est un prix net de frais de commercialisation et d'enregistrement par le trésor public) : 845,00 € la part.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'assemblée générale se tiendra en juin. Conformément à la note d'information et aux dispositions de l'article R214-125 du code monétaire et financier, pour pouvoir présenter des projets de résolution, un ou plusieurs associés doivent représenter au moins en capital :

- 4% pour les 760 000 premiers euros
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 €
- 0,50% pour le surplus.

Les associés qui désirent recevoir le texte des projets de résolution proposés, afin de présenter éventuellement d'autres projets, devront le demander à la société de gestion. 2 postes sont à pourvoir ; ces mandats viennent à expiration avec la prochaine assemblée annuelle. Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 28 février 2012. Conformément aux dispositions de l'article R214-131 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.

