

Société de gestion :  
**PERIAL Asset Management**

N° Agrément AMF :  
**GP-07000034**

N° Siren :  
**385 208 905**

Service Associés :  
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**

Date de délivrance visa :  
**25/03/2008**

Date de dissolution :  
**23/04/2091**

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

## LE MOT DU GESTIONNAIRE

Dans un contexte économique difficile, PF Opportunité poursuit une stratégie de vigilance, de surveillance et de renforcement des revenus locatifs. Cette stratégie nécessite des actions importantes :

Sur les locataires présents : veiller au taux de recouvrement maximum. Le taux de recouvrement au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 a été bon et ce même si nous avons dû constater un délai plus long dans les paiements. La surveillance a permis également de maintenir les litiges à leur niveau passé. Aucun contentieux et dépôt de bilan significatifs n'ont été constatés au cours de ce trimestre à l'exception d'un locataire dénommé ATPI à Savigny-le-Temple dont le bail ne sera pas poursuivi compte tenu de sa situation financière.

Les relocations au cours de ce trimestre ont porté sur 4 186 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 622 232 € tandis que les renouvellements de baux ont représenté un loyer annuel de 300 000 € pour une surface de 1 174 m<sup>2</sup>. Cette activité sur les relocations est positive au vu des libérations enregistrées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 qui représentent une perte de loyer annuel de 403 261 €.

Votre société a poursuivi son action de céder des actifs vacants ne générant plus de revenus ou pouvant être potentiellement à risque afin d'utiliser la trésorerie disponible sur des immeubles générant des revenus locatifs pérennes. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, PF Opportunité a vendu un immeuble, à Toulouse à la Mairie de Toulouse, pour un prix net de 4 171 969,68 €, le prix de revient de cet immeuble ressortant à 3 389 340 € générant ainsi une plus-value comptable de 782 630 €.

PF Opportunité a immédiatement réinvesti les fonds disponibles par l'acquisition d'un immeuble neuf certifié Bâtiment Basse Consommation à Aix-en-Provence d'une surface de 2 015 m<sup>2</sup>. Cet immeuble, construit par PERIAL Développement, a fait l'objet de deux expertises préalables par les sociétés BNP Expertise et Icade qui ont conclu à une valeur d'expertise respectivement de 4 347 000 € et de 4 320 000 € hors TVA frais inclus. Ce projet d'acquisition ainsi que les expertises ont été transmises au conseil de surveillance pour accord préalable. Le Conseil de surveillance ayant donné son accord, l'acquisition a été faite le 20/12/2012 pour un prix de 4 080 000 € hors TVA tous frais inclus. Cet immeuble est loué à différents locataires dont le plus important est GRT Gaz.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'assemblée générale se tiendra courant 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.



BOULOGNE (92)  
Rue Saint-Denis



## CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.11	Au 31.12.12
Capital nominal	216 080 800,00 €	216 080 800,00 €
Capitalisation	324 696 307,36 €	309 324 651,68 €
Nombre de parts	332 432	332 432
Nombre d'associés	4 220	4 300
Prix d'exécution (frais inclus)*	976,73 €	930,49 €

\* Dernier prix d'exécution constaté au cours du trimestre.

	Exercice 2011	Exercice 2012
Valeur de réalisation	290 849 058 €	291 767 358 €
par part au 01.01	874,91 €	877,68 €
Estimation pour l'exercice 2013		871,61 €
Valeur de reconstitution	340 438 002 €	341 304 247 €
par part au 01.01	1 024,08 €	1 026,69 €
Estimation pour l'exercice 2013		1 020,13 €

## DIVIDENDE / PART

	Exercice 2011	Exercice 2012
1 <sup>er</sup> acompte (paiement 26.04)	13,00 €	12,50 €
2 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.07)	13,00 €	12,50 €
3 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.10)	13,00 €	12,50 €
4 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.01)	13,00 €	9,50 €
dont revenus financiers		0,03 €**
Acompte exceptionnel (paiement 25.01)		3,00 €*
<b>Total</b>	<b>52,00 €</b>	<b>50,00 €</b>

\* Dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

## ÉVOLUTION

	Dividende annuel
2007	54,00 €
2008	55,00 €
2009	54,00 €
2010	53,00 €
2011	52,00 €
2012	50,00 €
2013	49,00 € à 51,00 € (prévisionnel)

L'Assemblée Générale du 20 juin 2012 a décidé de distribuer aux associés (plein propriétaires et usufruitiers) une somme de 3 € par part prélevée sur les réserves distribuables de plus-values sur cessions d'immeubles. Cet acompte exceptionnel sera mis en paiement le 25 janvier 2013 en même temps que le 4<sup>ème</sup> acompte 2012.

4<sup>e</sup> acompte

Après prélèvements sociaux 15,50 %	9,50 €**
Après prélèvement libératoire de 39,50 % sur les revenus financiers	9,49 €**

\*\* Montants arrondis.

## SITUATION LOCATIVE

10 relocations sont intervenues pendant le trimestre représentant 4 186 m<sup>2</sup> de bureaux contre 3 610 m<sup>2</sup> de locaux reloués au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

	1 <sup>er</sup> vv trim. 2012	2 <sup>e</sup> trim. 2012	3 <sup>e</sup> trim. 2012	4 <sup>e</sup> trim. 2012
Montant HT des loyers encaissés	5 313 795 €	5 499 827 €	5 861 843 €	5 915 423 €
Taux d'occupation (rapport loyers locaux occupés facturés et loyers de l'ensemble du patrimoine)	86,46 %	88,19 %	87,87 %	89,58 %

Taux d'occupation moyen 2012 : **88,03 %**.

## ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012

Le tableau des transactions sur le marché secondaire ci-contre 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.

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
5-oct.-12	808,00	16	933,96
12-oct.-12		0	
19-oct.-12	800,00	51	924,71
26-oct.-12		0	
2-nov.-12	780,00	16	901,60
9-nov.-12	780,00	70	901,60
16-nov.-12	780,00	141	901,60
23-nov.-12	780,00	46	901,60
30-nov.-12	770,00	14	890,04
7-déc.-12	780,00	366	901,60
14-déc.-12	800,00	408	924,71
21-déc.-12	800,00	394	924,71
28-déc.-12	805,00	108	930,49
<b>Total</b>		<b>1630</b>	
Parts en suspens		<b>1326</b>	

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

**VENTES**

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX NET VENDEUR	DATE
MEUDON (92)	435 m <sup>2</sup>	BUREAUX ET PARKINGS	540 000 €	10.2012
TOULOUSE (31)	6 650 m <sup>2</sup>	BUREAUX ET ENTREPÔTS	4 171 970 €	12.2012
ST PRIEST (69)	426 m <sup>2</sup>	BUREAUX ET PARKINGS	614 400 €	12.2012

**ACQUISITIONS**

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX D'ACQUISITION	DATE
AIX-EN-PROVENCE (13)	2 070 m <sup>2</sup>	BUREAUX ET PARKINGS	4 080 000 €	12.2012

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / CONSEIL DE SURVEILLANCE**

4 postes sont à pourvoir au conseil de PFO ; 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 2013. 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.

**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 2012 (le prix d'exécution est un prix net de frais de commercialisation et d'enregistrement par le trésor public) : 805.00 € la part de PFO.

**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, 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 quatre exemplaires, 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'exécution (voir ci-dessus «Conditions de cessions des 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 La Participation Foncière Opportunité.

**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.

**CONDITIONS DE CESSION DES PARTS**

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

- 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 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 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 le 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 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'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 90,90 € TTC, par cessionnaire est perçu par la Société de Gestion pour frais administratifs, quel que soit le nombre de parts cédées.

## **TRÉSORERIE / FISCALITÉ**

### **PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE**

La trésorerie est en partie placée en certificats de dépôt négociables, TCN ou DAT. Ces revenus pouvaient jusqu'au 31/12/2012 faire l'objet d'un prélèvement libératoire de 24 % sur option du contribuable.

A compter du 01/01/2013, ces produits de placement à revenus fixes seront imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement est néanmoins maintenu ; il constituera un acompte sur le montant de l'impôt sur le revenu et s'appliquera désormais 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 Associés avant le 31 mars 2013 une attestation sur l'honneur nous précisant que le revenu fiscal de référence de leur foyer fiscal pour l'année 2011 est inférieur à 25 000 € ou à 50 000 € selon leur situation familiale.

### **PRÉLÈVEMENTS 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 01/07/2012 de 15,50 % (8,2 % CSG + 0,5 % CRDS + 5,4 % prélèvement social + contributions additionnelles « solidarité autonomie » 0,3 % et « financement du RSA » 1,1 %).

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.

### **CESSIONS DE VALEURS MOBILIÈRES**

Votre SCPI 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)**

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.