

CARACTÉRISTIQUES

SCPI à capital variable

Date de création : 21/07/2009

N° Visa AMF : 09-14 du
21/07/2009

Date de dissolution :
21/07/2108

Capital maximum statutaire :
855 000 000 €

LE MOT DU GESTIONNAIRE

Le succès de la collecte de PFO₂ ne s'est pas démenti au cours des mois de juillet et août dernier. La collecte brute pour ces deux mois s'est établie à près de 35 millions d'euros. Les investissements demeurent en adéquation avec la collecte. Au 31/08/2013, 95,51% de la collecte est investi. L'acquisition de deux immeubles à Lyon pour un montant d'environ 7 millions d'euros a été réalisée le 1er octobre dernier.

Diverses négociations sont engagées afin d'optimiser l'adéquation collecte/investissement. Le contexte actuel pourrait être plus propice aux investisseurs ayant des liquidités significatives et souhaitant profiter d'une amélioration des taux de rendement bien que la concurrence entre investisseurs sera concentrée sur les actifs récents et loués à Paris Intra-muros et centre ville des grandes métropoles. Cependant, la sélectivité des acquisitions et leur contribution future au résultat par rapport à notre analyse prospective demeurent les critères principaux de notre stratégie.

En conséquence, PFO₂ donnera priorité notamment aux immeubles :

- dont les loyers sont sécurisés pour des périodes fermes de 6 ans et assurant une garantie de revenus supplémentaires,
- neufs ou récents et bénéficiant de la garantie décennale et/ou d'une certification environnementale qui seront moins consommateurs de travaux.

Sur les locataires présents, aucun incident n'est à signaler et aucun contentieux et dépôt de bilan significatifs n'ont été constatés au cours de ce trimestre.

Situation locative : le taux d'occupation est en légère progression au 30/09/2013 pour s'établir à 98,91 %. Aucun départ significatif n'est prévu pour 2013. PERIAL Asset Management a procédé à des renégociations ou renouvellement de baux permettant de sécuriser les loyers de locataires significatifs sur les 3 ou 6 prochaines années.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, sauf incident imprévisible, le report à nouveau ainsi que les provisions pour grosses réparations devraient être en augmentation significative par rapport à 2012 et le dividende 2013, fixé dans une fourchette de 9,20 à 9,80 € en début d'année devrait se situer dans une fourchette de 9,50 à 9,80 €.

ACQUISITIONS

PFO₂ a fait l'acquisition de deux immeubles à Vénissieux (69):

Ils sont situés au sein du Parc du Moulin à vent qui est le parc d'activité le plus proche du centre de Lyon et se situe à l'intérieur du périphérique lyonnais et attenant au 8^{ème} arrondissement.

Le premier a une surface utile locative de 2157m² à usage de bureaux sur 3 niveaux. Achievé en 2012 et bénéficiant de la garantie décennale, l'immeuble est conforme à la RT 2005 et d'un niveau BBC. Il répond donc aux objectifs définis par PFO₂.

Le deuxième, quant à lui, a une surface utile de 2 612 m² en R+1 à usage de bureaux et activités, et date de 1982.



VENISSIEUX (69) «Parc du Moulin à Vent»
Avenue du Docteur Levy



NANTERRE (92)
ZAC des Groupes

CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.12	Au 30.09.13
Capital nominal	471 104 550,00 €	587 260 350,00 €
Prime d'émission brute	92 509 265,24 €	117 632 139,14 €
Total des capitaux souscrits	563 613 815,24 €	704 892 489,14 €
Capitalisation	571 606 854,00 €	712 542 558,00 €
Nombre de parts	3 140 697	3 915 069
Nombre d'associés	7 961	9 897
Prix de souscription	182,00 €	182,00 €

	Exercice 2012	Exercice 2013
Valeur de réalisation (actif net) par part au 01.01	271 955 952 € 157,00 €	501 979 870 € 159,83 €
Valeur de reconstitution par part au 01.01	321 737 454 € 185,74 €	595 834 979 € 189,71 €

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription d'une part	182,00 €	Parts souscrites dans le trimestre	284 527
Nominal	150,00 €	Capitaux collectés	51 783 914,00 €
Prime d'émission	32,00 €	Nominal	42 679 050,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts	Prime d'émission	9 104 864,00 €
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009	Retraits	11 043
Valeur de retrait	166,53 €		

Le prix de souscription est fixé par la Société de Gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

SITUATION LOCATIVE

4 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 1 571 m² de bureaux.

	4 ^e trim. 2012	1 ^{er} trim. 2013	2 ^e trim. 2013	3 ^e trim. 2013
Montant HT des loyers encaissés	9 199 306 €	8 949 995 €	10 205 146 €	11 713 812 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	98,08 %	98,08 %	98,90 %	98,91 %

DIVIDENDE / PART

	Exercice 2012	Exercice 2013
1 ^{er} acompte (paiement 25.04)	2,40 €	2,30 €
2 ^e acompte (paiement 25.07)	2,40 €	2,30 €
3 ^e acompte (paiement 25.10) dont revenus financiers	2,40 €	2,30 € 0,02€*
4 ^e acompte (paiement 25.01)	2,40 €	
Après prélèvements sociaux de 15,50 %		2,30 €*
Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers		2,29 €*
Total	9,60 €	

* Montants arrondis.

ÉVOLUTION

Dividende annuel	
2009	2,46 €
2010	9,88 €
2011	9,65 €
2012	9,60 €
2013	9,50 € à 9,80 € (prévisionnel)

ACQUISITIONS

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX D'ACQUISITION	DATE
VENISSIEUX (69) Bât. 35	2 157 m ²	BUREAUX	4 320 000 €	09.2013
VENISSIEUX (69) Bât. 12	2 612 m ²	BUREAUX ET ACTIVITE	2 400 000 €	09.2013

■ **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 prix de retrait à la fin de l'année 2012 : 166.53 € la part de PFO₂.

■ **CONDITIONS GÉNÉRALES**

- La société est une SCPI à capital variable. Elle émet donc des parts nouvelles en permanence. Le recouvrement du capital investi peut s'effectuer sous forme de retrait - remboursement par compensation avec une souscription car il n'est pas doté de fonds de remboursement - ou par cession de gré à gré.
- Tout acquéreur, s'il n'est pas associé, doit être agréé par la Société de Gestion.
- Tout retrait et toute cession sont inscrits sur le registre des associés pour être opposables à la société et aux tiers.
- La société ne garantit pas le rachat des parts.

■ **CONDITIONS DE SOUSCRIPTION**

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

Le paiement de la souscription s'effectuera au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission. Le droit aux dividendes commence à compter du premier jour du quatrième mois suivant l'enregistrement par la Société de Gestion du bulletin de souscription complet et signé et le paiement de l'intégralité du prix de souscription. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retraits lorsque la Société a atteint son capital social statuaire.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

■ **CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS**

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

Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes en vigueur.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Les associés ayant émis un ordre de retrait disposent de 15 jours, à compter de la date de réception de cette lettre pour accepter ou refuser le nouveau prix. Leur silence vaut acceptation.

Le paiement du prix de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois à compter du jour où la souscription a été reçue.

Mesures applicables en cas de blocage des retraits :

1. Si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de reconstitution ni inférieur à celle-ci diminué de 10%, sauf autorisation de l'AMF.
2. Lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins 10 % des parts de la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées telles que l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres ou la cession totale ou partielle du patrimoine.
3. En cas d'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres, la confrontation est effectuée conformément aux dispositions légales et statutaires en vigueur.

■ **CESSION DIRECTE**

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 €, TVA 90,90 € 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. 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 30 novembre 2013 une attestation sur l'honneur nous précisant que le revenu fiscal de référence de leur foyer fiscal pour l'année 2012 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.

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.