

Société de gestion :  
**PERIAL Asset Management**

N° Agrément AMF :  
**GP-07000034**

N° Siren :  
**513 811 638**

Service Associés :  
Tél. : **01 56 43 11 11**  
E-mail : **infos@perial.com**

## 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

Un début d'année actif en matière de collecte et d'investissement.

L'adhésion des épargnants pour les SCPI, produit d'épargne simple à revenus réguliers, demeure et se confirme pour PFO<sub>2</sub>. Ainsi, PFO<sub>2</sub> a collecté sur les deux premiers mois de l'année 2013, 26.610.402 € soit un cumul collecté depuis sa création de 589.699.127 €. Cette progression lui permet une meilleure mutualisation des risques et de profiter des opportunités d'investissement.

Devant ce succès, le défi de PFO<sub>2</sub> est de pouvoir acquérir des immeubles répondant aux objectifs financiers et environnementaux fixés et ce dans des délais permettant d'éviter un effet de dilution des revenus. Nous pouvons indiquer que ce défi, lors de ce premier trimestre a été relevé puisque près de 85.000.000 € sont en cours d'acquisition à des taux de rendement moyen en hausse puisqu'ils s'établissent à 8,06%. A fin février, les investissements et engagements en cours de signature représentent plus de 106% des fonds à investir. Cette situation devrait avoir sur les prochains mois un effet relatif positif sur PFO<sub>2</sub>.

Enfin, nous vous précisons que nous travaillons actuellement afin de mettre en place sur notre site internet, un accès simple à tous les immeubles formant votre patrimoine pour une meilleure information de tous les associés.

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 : pas de mouvements significatifs au cours de ce trimestre. Un départ annoncé sur 5.000 m<sup>2</sup> au 31/03/2013 fait l'objet d'une négociation qui permettra le maintien du locataire en place et n'aura pas de conséquence financière sur l'année en cours. La gestion et l'anticipation des risques amènent nos équipes à être actives auprès des locataires et notamment dans le cadre du renouvellement des baux pour certains locataires.

Enfin, votre société poursuit son engagement environnemental et sa volonté d'amélioration permanente car il s'agit de notre conviction que la gestion d'actifs immobiliers est et sera valorisée par l'intégration de ces éléments. Dans ce cadre, nous vous invitons à lire avec attention le prochain rapport annuel qui détaille notre politique environnemental et les actions mises en place.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de PFO<sub>2</sub> se tiendra le mercredi 19 juin 2013 à 10h à l'Espace Athènes, 8 rue d'Athènes, Paris 9<sup>ème</sup>.

Courant mai, les documents accompagnant la convocation à l'Assemblée seront adressés aux associés conformément à la réglementation et aux statuts ; il importe de noter que le vote en assemblée générale ordinaire est réservé aux associés détenant leurs parts en pleine propriété et aux usufruitiers.

Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance complété et signé, les modalités de vote étant indiquées au verso du formulaire.



VALBONNE (06)  
«Les Espaces de Sophia» - Route du Pin Montard



NANTERRE (92)  
ZAC des Groues

## CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.12	Au 31.03.13
Capital nominal	471 104 550,00 €	507 794 250,00 €
Prime d'émission brute	94 463 825,24 €	100 438 008,20 €
Total des capitaux souscrits	565 568 375,24 €	608 232 258,20 €
Capitalisation	571 606 854,00 €	616 123 690,00 €
Nombre de parts	3 140 697	3 385 295
Nombre d'associés	7 961	8 580
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	321 737 454,00 € 185,74 €	595 834 979 € 189,71 €

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription d'une part	182,00 €	Parts souscrites dans le trimestre	251 166
Nominal	150,00 €	Capitaux collectés	45 712 212,00 €
Prime d'émission	32,00 €	Nominal	37 674 900,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts	Prime d'émission	8 037 312,00 €
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009	Retraits	6 568
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

1 relocation est intervenue au cours du trimestre, représentant 422 m<sup>2</sup> de bureaux.

	2 <sup>e</sup> trim. 2012	3 <sup>e</sup> trim. 2012	4 <sup>e</sup> trim. 2012	1 <sup>er</sup> trim. 2013*
Montant HT des loyers encaissés	5 410 605 €	5 319 971 €	9 199 306 €	8 949 995 €
Taux d'occupation (rapport loyers locaux occupés facturés et loyers où l'intégralité du patrimoine serait loué)	98,40 %	97,56 %	98,08 %	98,08 %*

Les trois trimestres précédents ont été retraités selon la nouvelle méthode de calcul.

## DIVIDENDE / PART

	Exercice 2012	Exercice 2013
1 <sup>er</sup> acompte (paiement 25.04) dont revenus financiers	2,40 €	2,30 € 0,00€*
2 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.07)	2,40 €	
3 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.10)	2,40 €	
4 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.01)	2,40 €	
Après prélèvements sociaux 15,50 %		2,30 €**
Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers		2,30 €**
<b>Total</b>	<b>9,60 €</b>	

\* Le montant des revenus financiers du trimestre rapporté à une part n'est pas significatif.

\*\* Montants arrondis.

## ÉVOLUTION

Dividende annuel	
2009	2,46 €
2010	9,88 €
2011	9,65 €
2012	9,60 €
2013	9,20 € à 9,80 € (prévisionnel)

### \*Taux d'Occupation Financier

Désormais, les nouvelles normes de la profession imposent une nouvelle méthode de calcul du Taux d'Occupation Financier qui est déterminé par le rapport entre :

- le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers,

- par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué, en y intégrant les éventuelles mesures d'accompagnement consenties aux locataires (franchises...).

**Cette nouvelle méthode de calcul, applicable à toutes les SCPL, permettra une meilleure comparaison en tenant compte notamment des franchises de loyers consenties à de nouveaux locataires. Désormais, un immeuble avec une franchise de loyer est considéré financièrement vacant alors qu'il est physiquement occupé.**

## ACQUISITIONS

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX D'ACQUISITION	DATE
SAINT-PRIEST (69)	9 226 m <sup>2</sup>	BUREAUX ET PARKINGS	24 592 117,00 €	03.2013

## 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 PFO<sub>2</sub>.

## 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.