

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

La collecte brute de PFO<sub>2</sub> se poursuit et s'établit à plus de 44 M€ pour les trois premiers mois de l'année. Les valeurs d'expertise à périmètre égal établies fin 2013 progressent de +2,48% par rapport à fin 2012.

Les acquisitions réalisées au 1<sup>er</sup> trimestre représentent un volume d'environ 77 M€ :

- Coignières (78) : un ensemble à usage de commerces achevé en 2006 représentant une surface de 25.069 m<sup>2</sup> et 1.410 parkings. Il est loué à 7 locataires dont notamment Conforama, Pizza Del Arte, Leader Price, Bureau Vallée. Le prix de cette acquisition est de 37.424.000 € acte en mains et un rendement net de 7,09%.

- Rouen (76) : un immeuble à usage de bureaux achevé en 2013, certifié HQE et BBC, représentant une surface de 4.164 m<sup>2</sup> et 67 parkings. Ce bâtiment est situé au centre de Rouen. Les principaux locataires sont GRT Gaz, Maaf et Pole Emploi qui ont signé des baux fermes de 6 ans. Le prix de cette acquisition est de 9,3M€ acte en mains et un rendement net de 7,91%.

- Villeurbanne (69) : deux immeubles à usage de bureaux situés au pied de la station de tramway « Gare de Villeurbanne ». Un bâtiment achevé en 2009 loué principalement à Campenon Bernard (Groupe Vinci) pour une durée ferme de 9 ans à compter de 2014. Le prix de cette acquisition est de 12.303.000 € acte en mains et un rendement net de 6,95%. En mitoyenneté du premier immeuble, un bâtiment en l'état futur d'achèvement conforme à la dernière réglementation thermique qui sera achevé prévisionnellement fin 2015 et qui est loué à 38% selon un bail ferme de 9 ans à la société GTM (Groupe Vinci), le solde des surfaces faisant l'objet d'une garantie de loyer de 15 mois à compter de l'achèvement de l'immeuble. Le prix de cette acquisition est de 18.478.000 € acte en mains et un rendement net de 6,85%.

Sur la base de la collecte arrêtée au 31/03/2014, 91,78% de celle-ci est investie. Compte tenu des engagements en cours, la collecte au 31/03/2014 est engagée à plus de 100 %.

Quant à la situation locative et à la gestion, aucun élément significatif n'est intervenu depuis le dernier bulletin. Les éléments financiers actuels sont conformes à nos prévisions. En conséquence, la fourchette de dividende 2014 est prévue, comme en 2013, entre 9,20 à 9,80 €.

Enfin, il nous semble important de rappeler les conclusions de l'enquête Novethic qui précisent que PERIAL Asset Management pour le compte de PFO<sub>2</sub> :

- fait partie des 36% des sociétés de gestions qui analysent systématiquement la performance des actifs en phase acquisition,
- fait partie des 15% des sociétés de gestion ayant une politique globale d'amélioration environnementale de leurs actifs,
- fait partie des 4% des sociétés de gestion qui communiquent des indicateurs chiffrés à leurs associés.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale Mixte de PFO<sub>2</sub> sera convoquée le lundi 26 mai 2014 à 16h au siège social de PFO<sub>2</sub>, 9 rue Jadin, 75017 PARIS. Très probablement, cette assemblée ne pourra valablement délibérer faute de quorum requis ; si tel est le cas, elle se tiendra, sur deuxième convocation, le **mardi 3 juin 2014 à 15h** 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 sur les résolutions d'ordre ordinaire est réservé aux associés détenant leurs parts en pleine propriété et aux usufruitiers ; de même le vote sur les résolutions d'ordre extraordinaire est réservé aux associés détenant leurs parts en pleine propriété et en nue-propiété. 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 sur le formulaire.



MARSEILLE (13)  
«Espaces Gaymard»



GUYANCOURT (78)  
«Le Gershwin»

## CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.13	Au 31.03.14
Capital nominal	656 036 250,00 €	692 196 450,00 €
Prime d'émission brute	132 470 540,82 €	140 298 421,32 €
Total des capitaux souscrits	788 506 790,82 €	832 494 871,32 €
Capitalisation	795 990 650,00 €	839 865 026,00 €
Nombre de parts	4 373 575	4 614 643
Nombre d'associés	10 867	11 449
Prix de souscription	182,00 €	182,00 €

	Exercice 2013	Exercice 2014
Valeur de réalisation (actif net) par part au 01.01	501 979 870 € 159,83 €	702 227 754 € 160,56 €
Valeur de reconstitution par part au 01.01	595 834 979 € 189,71 €	829 965 490 € 189,77 €

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription d'une part	182,00 €	Parts souscrites dans le trimestre	248 418
Nominal	150,00 €	Capitaux collectés	45 212 076,00 €
Prime d'émission	32,00 €	Nominal	37 262 700,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts	Prime d'émission	7 949 376,00 €
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009	Retraits	7 350
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

2 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 2.043 m<sup>2</sup> de bureaux contre 422 m<sup>2</sup> de locaux reloués au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

	2 <sup>e</sup> trim. 2013	3 <sup>e</sup> trim. 2013	4 <sup>e</sup> trim. 2013	1 <sup>e</sup> trim. 2014
Montant HT des loyers encaissés	10 205 146 €	11 713 812 €	11 035 511 €	12 110 787 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	98,90 %	98,91 %	98,25 %	96,98 %*

\* La légère baisse du taux d'occupation de PFO, est notamment due à la prise en compte du local vacant à Coignières pour lequel le vendeur nous réglera le 30/05/2014 en cas de non location à cette date un montant de 345.000 €, correspondant à 18 mois de loyer et à des locaux non loués à Nîmes.

## DIVIDENDE / PART

	Exercice 2013	Exercice 2014
1 <sup>er</sup> acompte (paiement 25.04) dont revenus financiers	2,30 €	2,30 € 0,03 €*
2 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.07)	2,30 €	
3 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.10)	2,30 €	
4 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.01)	2,70 €	
<b>Total</b>	<b>9,60 €</b>	
Après prélèvements sociaux de 15,50 %		2,27 €* 2,26 €* 2,26 €* 2,26 €*
Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers		

\* Montants arrondis.

## ÉVOLUTION

Dividende annuel	
2010	9,88 €
2011	9,65 €
2012	9,60 €
2013	9,60 €
2014	9,20 € à 9,80 € (prévisionnel)

## ACQUISITIONS

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX D'ACQUISITION	DATE
COIGNIERES (78)	24 858 m <sup>2</sup>	COMMERCES	37 425 000 €	01.2014
ROUEN (76)	4 755 m <sup>2</sup>	BUREAUX	9 325 054 €	03.2014
VILLEURBANNE (69) «Kruger»	4 278 m <sup>2</sup>	BUREAUX	12 442 000 €	03.2014
VILLEURBANNE (69) «Echo»	6 454 m <sup>2</sup>	BUREAUX	18 478 000 €	03.2014

## 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 2013 : 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 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'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 clients avant le 30 novembre d'une année 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

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.