

Société de gestion :
PERIAL Asset Management

N° Agrément AMF :
GP-07000034

N° Siren :
513 811 638

Service Clients :
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

Durée de constitution :
21/07/2108

Capital maximum statutaire :
1 425 000 000 €



NANTES (44) - Parc du Perray



TOULOUSE (31) - Arc en Ciel



NANTES (44) - Kanoa

LE MOT DU GESTIONNAIRE

La collecte brute de PFO₂ se poursuit et s'établit à plus de 52,55 millions d'euros pour le 3^e trimestre 2014, et les acquisitions réalisées au 3^e trimestre représentent un volume d'environ 62 millions d'euros tous frais compris, soit 50 millions d'euros hors taxes frais et droits inclus.

Les éléments financiers actuels demeurent conformes à nos prévisions. En conséquence, la fourchette de dividende 2014 est prévue entre 9,20 et 9,80 €.

NANTES : Au sein du Parc du Perray à l'Est de Nantes, entre le stade de la Beaujoire et la Loire, 13 bâtiments pour une surface totale de 15 009 m² et parkings extérieurs. Ces différents bâtiments, loués à plus de 20 locataires, ont été acquis pour un prix acte en mains de 18,83 millions d'euros. Le rendement net immédiat est de 7,99% compte tenu des locaux vacants actuels. Après relocation desdits locaux qui ont fait l'objet de travaux de rénovation, le rendement net s'établirait à 9,18%. Sur ce même parc, il a été acquis pour 367 100 € un terrain de 4 484 m² permettant la réalisation d'un immeuble de bureaux neuf d'environ 2 500 m². L'acquisition de ce terrain permet à PFO₂ de profiter des nouvelles règles offertes aux SCPI en concevant un immeuble parfaitement adapté à ses critères, tout en bénéficiant d'une meilleure performance financière qu'un immeuble acquis auprès d'un promoteur.

TOULOUSE : A l'Ouest de Toulouse en façade de la rocade Arc en Ciel, au sein d'un secteur tertiaire dynamique qui connaît une forte attractivité des entreprises du secteur aéronautique, deux immeubles indépendants d'une surface utile locative de 13 813 m² dont 13 116m² à usage de bureaux, 697 m² à usage de restaurant d'entreprise et 777 parkings extérieurs. Ces immeubles achevés en 2008 et sous garantie décennale ont été acquis pour un prix acte en mains de 32,88 millions d'euros. Ils sont loués à deux locataires et génèrent un rendement net immédiat de 7,23%. Enfin, le site recèle la possibilité de construire 5 000 m² supplémentaires permettant de répondre à une éventuelle extension des locataires en place ou à des demandes provenant de l'extérieur.

NANTES : Au sein du quartier d'Euronantes, nouveau pôle d'affaires du centre-ville et quartier en pleine mutation, un immeuble neuf en cours de construction d'une surface de 3 633 m² et parkings en sous-sol, qui sera achevé fin 2015. Cet immeuble est conforme à la RT 2012 avec un gain estimé de 40% par rapport à la RT 2012. Le prix acte en mains de cette acquisition est de 9,88 millions d'euros et le rendement net prévisionnel est de 7,10%.

Sur la base de la collecte arrêtée au 30/09/2014, 93,05 % de celle-ci est investie. Le rendement net des acquisitions réalisées ou engagées depuis début 2014 est de 7,76%. Compte tenu des engagements en cours, la collecte au 30/06/2014 est engagée à plus de 100 %.

Quant à la situation locative, des locaux sont devenus vacants au cours de ce trimestre à Levallois, Velizy et Coignieres. Pour les deux premiers cités, des travaux de rénovation et d'amélioration environnementale sont en cours et des négociations pour relouer sont engagées sur Levallois et Coignieres.

A noter, au cours de ce trimestre, la constitution d'une provision pour créance douteuse d'environ 160 000 euros qui a pour objet un contentieux avec le vendeur d'un immeuble.



GUYANCOURT (78)
«Le Gershwin»

CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.13	Au 30.09.14
Capital nominal	656 036 250,00 €	774 788 550,00 €
Prime d'émission brute	132 470 540,82 €	158 297 610,30 €
Total des capitaux souscrits	788 506 790,82 €	933 086 160,30 €
Capitalisation	795 990 650,00 €	940 076 774,00 €
Nombre de parts	4 373 575	5 165 257
Nombre d'associés	10 867	12 577
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 €
Nominal	150,00 €
Prime d'émission	32,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009
Valeur de retrait	166,53 €

Parts souscrites dans le trimestre	288 740
Capitaux collectés	52 550 680 €
Nominal	43 311 000 €
Prime d'émission	9 239 680 €
Retraits	15 733

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

Au cours du trimestre sont intervenus 9 congés représentant 5 989m² pour un loyer annuel global de 869 313 euros et 6 relocations représentant 2 239 m² pour un loyer annuel global de 289 905 euros.

	4 ^e trim. 2013	1 ^e trim. 2014	2 ^e trim. 2014	3 ^e trim. 2014
Montant HT des loyers encaissés	11 035 511 €	12 110 787 €	14 318 280 €	13 022 612 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	98,25 %	96,98 %	97,43 %	94,58%

La baisse du taux d'occupation est due à la libération de locaux à Levallois (qui font l'objet de travaux et pour lesquels des négociations sont déjà engagées) et à l'acquisition de locaux en partie vacants à Nantes.

DIVIDENDE / PART

	Exercice 2013	Exercice 2014
1 ^{er} acompte (paiement 25.04)	2,30 €	2,30 €
2 ^e acompte (paiement 25.07)	2,30 €	2,30 €
3 ^e acompte (paiement 25.10) dont revenus financiers	2,30 €	2,30 € 0,02 €* 0,02 €* 0,02 €*
4 ^e acompte (paiement 25.01)	2,70 €	
Total	9,60 €	
Après prélèvements sociaux de 15,50 %		2,30 €*
Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers		2,29 €*

* 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
NANTES - LE PERRAY	13 884 m ²	BUREAUX	16 700 700,00 €	juil.-14
TOULOUSE - ARC EN CIEL	14 515 m ²	BUREAUX	32 884 100,00 €	sept.-14
VIRY CHATILLON	410 m ²	COMMERCES	548 688,71 €	sept.-14

■ CONDITIONS GÉNÉRALES DE RETRAIT ET SOUSCRIPTION

- 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 diminuée 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.

■ CESSIION 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 € HT soit 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'année précédente 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 de l'année en cours 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

PFO₂ 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 RÉÉVALUÉ)

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).