

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 dissolution :
23/04/2091

Capital maximum statutaire :
300 000 000 €

LE MOT DU GESTIONNAIRE

Depuis le premier trimestre, des faits significatifs ont été constatés dont voici les principaux.

Le taux de recouvrement du 2^{ème} trimestre 2013 se maintient à un bon niveau même si l'on constate un allongement des délais de paiement.

PFO a dû faire face à la liquidation judiciaire de la société ATPI. Cette société occupait un immeuble à usage d'activités et bureaux d'environ 5.000 m² à Savigny le Temple moyennant un loyer annuel d'environ 310.000 € HT. Cette situation a obligé votre société à provisionner en créance douteuse une somme de 270.000 €.

Le stock des locaux vacants s'établit au 30 juin 2013 à 2.878.870 € contre 2.967.025 € au 31/03/2013. Les relocations au cours de ce trimestre ont porté sur 5.877 m² pour un loyer annuel de 980.926 €. Cette activité sur les relocations est positive au vu des libérations enregistrées au 2^{ème} trimestre 2013 qui représentent une perte de loyer annuelle de 216.290 €.

PFO a cédé, au cours de ce trimestre, un terrain situé à Mougins qui a généré une plus-value nette d'environ 302.000 € avant fiscalité.

Deux immeubles à usage de commerces à Reims et Bourg en Bresse ont été acquis le 8 avril 2013 pour un montant d'environ 2,1 millions d'euros pour un rendement net moyen de 8,87%. Ces acquisitions ont été réalisées avec les fonds provenant de la cession d'actifs.

Les perspectives de l'exercice 2013, sauf événement imprévisible et compte tenu des réserves de PFO, devraient être conformes à nos prévisions de fourchette de dividende fixées en début d'année entre 49 et 51 € par part, en ce compris une distribution éventuelle totale ou partielle des plus-values réalisées sur 2012 qui s'élevaient à 997.908 € soit 3,00 € par part.

ACQUISITIONS

Ce trimestre, la SCPI PF Opportunité a fait l'acquisition de 3 commerces.

A Reims, le bâtiment commercial loué à Heytens possède une surface de 825 m² pour un rendement net de 8,70 % et est situé dans la première zone commerciale en périphérie de Reims.

A Bourg en Bresse, ce sont deux enseignes qui louent un local à usage commercial (Optical Center et Ixina) pour une surface de 634 m² et un rendement net de 9,09 %. Elles se situent au sein du centre commercial de Brou (le plus grand à proximité de Bourg en Bresse).

Ces acquisitions représentent un montant total de 2,1M€ HT.





ROUEN (76)
Rue de Buffon

CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.12	Au 30.06.13
Capital nominal	216 080 800,00 €	216 080 800,00 €
Capitalisation	309 324 651,68 €	303 560 280,80 €
Nombre de parts	332 432	332 432
Nombre d'associés	4 300	4 291
Prix d'exécution (frais inclus)*	930,49 €	913,15 €

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

	Exercice 2012	Exercice 2013
Valeur de réalisation par part au 01.01	291 767 358 € 877,68 €	290 562 478 € 874,05 €
Valeur de reconstitution par part au 01.01	341 304 247 € 1 026,69 €	340 054 355 € 1 022,93 €

DIVIDENDE / PART

	Exercice 2012	Exercice 2013
1 ^{er} acompte (paiement 25.04)	12,50 €	12,25 €
2 ^e acompte (paiement 25.07) dont revenus financiers	12,50 €	12,25 € 0,04 €*
3 ^e acompte (paiement 25.10)	12,50 €	
4 ^e acompte (paiement 25.01) distribution exceptionnelle de plus-value (25.01)	9,50 € 3,00 €	
Total	50,00 €	

2^e acompte

Après prélèvements sociaux de 15,50 %

12,24 €*

Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers

12,24 €*

* Montants arrondis.

ÉVOLUTION

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

SITUATION LOCATIVE

9 relocations sont intervenues pendant le trimestre représentant 5 877 m² de bureaux contre 8 101 m² de locaux reloués au cours du 2^{ème} trimestre 2012.

*Taux d'occupation financier

La baisse du taux d'occupation financier sur le 2^{ème} trimestre 2013 est due aux mesures d'accompagnement, qui compte tenu du contexte économique s'imposent lors des relocations ou renégociations avec les locataires (franchises d'environ 500 000 €), ces mesures entrent dorénavant dans le calcul du TOF conformément aux nouvelles méthodes de calcul.

	3 ^e trim. 2012	4 ^e trim. 2012	1 ^{er} trim. 2013	2 ^e trim. 2013
Montant HT des loyers encaissés	5 861 843 €	5 915 423 €	5 219 233 €	5 738 308 €
Taux d'occupation (1) (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	86,59 %	88,58 %	84,90 %	81,53 %*

(1) Les taux d'occupation ont été traités selon la nouvelle méthode de calcul.

ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 2^{EME} TRIMESTRE 2013

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-avr.-13	799,00	109	923,56
12-avr.-13	790,00	4	913,15
19-avr.-13	790,00	141	913,15
26-avr.-13	790,00	37	913,15
3-mai-13	795,00	117	918,93
10-mai-13	0	0	0
17-mai-13	790,00	28	913,15
24-mai-13	790,00	9	913,15
31-mai-13	790,00	205	913,15
7-juin-13	789,00	23	912,00
14-juin-13	789,00	13	912,00
21-juin-13	790,00	584	913,15
28-juin-13	790,00	164	913,15
Total		1434	
Parts en suspens		1653	

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

ACQUISITIONS

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX D'ACQUISITION	DATE
REIMS (51)	825 m ²	COMMERCE	1 165 632 €	04.2013
BOURG EN BRESSE (51)	634 m ²	COMMERCE	942 148 €	04.2013

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 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^{ème}, 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 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 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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'Assemblée générale annuelle ordinaire de PFO s'est tenue le 19 juin 2013.

Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-après:

	Voix	%
Résolution 1	140 126	99,43%
Résolution 2	139 868	99,25%
Résolution 3	140 230	99,51%
Résolution 4	140 205	99,49%
Résolution 5	132 873	94,28%
Résolution 6	136 352	96,75%
Résolution 7	139 757	99,17%

Résultat des votes pour l'élection des membres du conseil de surveillance.

Ont été élus les 4 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

	Voix
VANHOUTTE Damien	76 148
GENDRONNEAU Marc	63 916
Société SNRT	53 227
PITTOIS Jean	30 990
DEVOS Bernard	30 425
BODART Frédéric	17 415
Société MARLIN-RAVERAT	11 219
BRONSART Jean-Luc	10 457
ROUSSE Alain	9 808
BLICQ Olivier	7 157
DE JUVIGNY Jacques	5 511
BONGIOVANNI Fabrice	4 539
LESDOS Laurent	3 966
Société INVEST IN CONSULTING	3 282
HOLO Régis	3 182

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu à l'unanimité comme Président du Conseil : Monsieur Damien VANHOUTTE