

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 délivrance visa :
21/07/2009

Date de dissolution :
21/07/2108

Capital maximum statutaire :
855 000 000 €

LE MOT DU GESTIONNAIRE

PFO₂ poursuit son développement maîtrisé dans le cadre de ses objectifs initiaux.

La collecte brute au 31/12/2012 est de 256 832 668 € démontrant le succès rencontré par votre société auprès de nouveaux associés. Ainsi, PFO₂ voit sa capitalisation augmenter de manière significative permettant une meilleure mutualisation des risques locatifs.

Devant ce succès, le défi de PFO₂ 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.

PFO₂ a été vigilant et a respecté l'adéquation montant investi sur montant de la collecte nette en 2012. Depuis le début de l'année 2012, PFO₂ a procédé à l'acquisition de différents immeubles représentant un volume de plus de 227 M€. Le montant de la collecte nette est investi en totalité.

Sur les locataires présents : Le taux de recouvrement au 4^{ème} trimestre 2012 a été bon et ce même si nous avons dû constater un délai plus long dans les paiements. Aucun contentieux et dépôt de bilan significatifs n'ont été constatés au cours de ce trimestre.

PFO₂ connaît les premières libérations de locaux mais les relocations au cours de ce trimestre ont porté sur un loyer annuel de 164 000 €. Les rares locaux vacants au 4^{ème} trimestre 2012 font l'objet de négociations avancées qui devraient être finalisées au cours du 1^{er} trimestre 2013. Cette activité sur les relocations est positive au vu des libérations enregistrées au 4^{ème} trimestre 2012 qui représentent une perte de loyer annuel de 32 649 €.

Enfin, votre société poursuit son engagement environnemental et sa volonté d'amélioration par la mise en place de différents outils donnant lieu à une cartographie énergétique annuelle, la mise en place d'un guide de bonnes pratiques environnementales à destination des locataires, le développement des annexes environnementales permettant un vrai dialogue entre propriétaire et locataire afin de mesurer la qualité environnementale des immeubles et leur amélioration dans le temps, la réalisation de travaux d'investissement permettant des économies significatives. Ainsi, des travaux réalisés sur un immeuble de plus de 10 000 m² à Nice face à l'aéroport vont permettre des économies d'énergie de plus de 20 % par rapport à la situation précédente.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'assemblée générale se tiendra courant juin. Conformément à la note d'information et aux dispositions de l'article R214-125 du code monétaire et financier, pour pouvoir présenter des projets de résolution, un ou plusieurs associés doivent représenter au moins en capital :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 €
- 0,50 % pour le surplus.

Les associés qui désirent recevoir le texte des projets de résolution proposés, afin de présenter éventuellement d'autres projets, devront le demander à la Société de Gestion.



LEVALLOIS-PERRET (92)
« Immeuble le Wilson / 44 avenue Pompidou ».
Acquis en indivision par PFO₂ (86 %) PF1 (14 %)



NANTERRE (92)
ZAC des Groues

CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.11	Au 31.12.12
Capital nominal	259 828 950,00 €	471 104 550,00 €
Prime d'émission brute	48 474 337,84 €	92 509 265,24 €
Total des capitaux souscrits	308 303 287,84 €	563 613 815,24 €
Capitalisation	308 330 354,00 €	571 606 854,00 €
Nombre de parts	1 732 193	3 140 697
Nombre d'associés	4 573	7 961
Prix de souscription	178,00 €	182,00 €

	Exercice 2011	Exercice 2012
Valeur de réalisation (actif net)	80 551 143,64 €	271 955 952 €
par part au 01.01	160,52 €	157,00 €
Estimation pour l'exercice 2013		159,81 €
Valeur de reconstitution	93 808 282,02 €	321 737 454,00 €
par part au 01.01	186,94 €	185,74 €
Estimation pour l'exercice 2013		189,69 €

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription d'une part	182,00 €	Parts souscrites dans le trimestre	418 718,00 €
Nominal	150,00 €	Capitaux collectés	76 206 676,00 €
Prime d'émission	32,00 €	Nominal	62 807 700,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts	Prime d'émission	13 398 976,00 €
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009	Retraits	3 309
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.

DIVIDENDE / PART

	Exercice 2011	Exercice 2012
1 ^{er} acompte (paiement 26.04)	2,40 €	2,40 €
2 ^e acompte (paiement 25.07)	2,40 €	2,40 €
3 ^e acompte (paiement 25.10)	2,40 €	2,40 €
4 ^e acompte (paiement 25.01)	2,45 €	2,40 €
dont revenus financiers		0,04€*
Après prélèvements sociaux 15,50 %		2,39 €*
Après prélèvement libératoire de 39,50 % sur les revenus financiers		2,38 €*
Total	9,65 €	9,60 €

* Montants arrondis.

ÉVOLUTION

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

SITUATION LOCATIVE

3 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 765 m² de bureaux.

	1 ^{er} trim. 2012	2 ^e trim. 2012	3 ^e trim. 2012	4 ^e trim. 2012
Montant HT des loyers encaissés	4 420 609 €	5 410 605 €	5 319 971 €	9 199 306 €
Taux d'occupation (rapport loyers locaux occupés facturés et loyers de l'ensemble du patrimoine)	100,00 %	99,40 %	98,62 %	98,93 %

Taux d'occupation moyen 2012 : **99,16 %**.

ACQUISITIONS

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX D'ACQUISITION	DATE
LEVALLOIS (92) Indivision PFO ₂ (86 %) / PF1 (14 %)	12 633 m ²	BUREAUX	55 693 084,00 €	12.2012
NANTES (44)	3 769 m ²	BUREAUX	1 048 737,36 €	10.2012

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes sont à pourvoir au conseil de PFO₂. Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 28 février 2013. Conformément aux dispositions de l'article R214-131 du code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer ses nom, prénom, date et lieu de naissance, et faire état de ses références professionnelles ainsi que de son activité au cours des 5 dernières années. Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'assemblée générale.

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 est 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 :

- 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
1. diminué de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.
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
 2. 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 LIBÉRATOIRE

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 31 mars 2013 une attestation sur l'honneur nous précisant que le revenu fiscal de référence de leur foyer fiscal pour l'année 2011 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. Ces prélèvements sociaux additionnels sont dus sur ces revenus, même pour les personnes qui n'ont pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

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.