

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

Dans un environnement agité, PF Opportunité a dû faire face à de nombreux congés en 2011 et 2012, et à un solde de relocations insuffisant par rapport aux libérations enregistrées. Cependant, l'exercice 2012 s'achève par une amélioration progressive du taux d'occupation dont les effets restent différés, compte tenu notamment des franchises consenties, une légère progression du revenu : +0,97% associée à une maîtrise des charges malgré l'augmentation de la fiscalité permettant une stabilité du résultat net à +0,60%. Mais aussi par un report à nouveau en augmentation et par une politique de cession génératrice de plus-values distribuables.

Malgré un environnement économique 2013 au creux de la vague, PF Opportunité aborde ce nouvel exercice avec une stratégie clairement définie, des équipes mobilisées et renforcées, un résultat net en légère amélioration, un report à nouveau en hausse et potentiel d'augmentation des recettes locatives via la relocation des locaux vacants actuels.

L'ensemble de ces éléments nous conduisent à prévoir une fourchette de dividende comprise entre 49€ et 51€ par part, en ce compris une distribution éventuelle totale ou partielle des plus-values réalisées sur 2012.

Ce début d'année, au vu des éléments énoncés, confortent nos prévisions.

Sur les locataires présents, aucun fait significatif n'est à noter par rapport au précédent trimestre.

Les relocations au cours de ce trimestre ont porté sur 2.168 m² pour un loyer annuel de 475.698 €. Cette activité sur les relocations est positive au vu des libérations enregistrées au 1^{er} trimestre 2013 qui représentent une perte de loyer annuel de 208.190 €.

Aucune cession d'actifs n'a eu lieu au cours de ce trimestre.

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du 1^{er} trimestre 2013 mais 2 immeubles à usage de commerces en Province font l'objet d'une promesse de vente et devraient être acquis au cours du 2^{ème} trimestre 2013 pour un montant d'environ 2,1 M€ pour un rendement net moyen de 8,87%.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de PFO se tiendra le mercredi 19 juin 2013 à 14h30 à l'Espace Athènes, 8 rue d'Athènes, Paris 9^{ème}.

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.



BOULOGNE (92)
Rue Saint-Denis



ROUEN (76)
Rue de Buffon

CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.12	Au 31.03.13
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	4 301
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	291 767 358 €	290 562 478 €
par part au 01.01	877,68 €	874,05 €
Valeur de reconstitution	341 304 247 €	340 054 355 €
par part au 01.01	1 026,69 €	1 022,93 €

DIVIDENDE / PART

	Exercice 2012	Exercice 2013
1 ^{er} acompte (paiement 25.04) dont revenus financiers	12,50 €	12,25 € 0,03 €* 12,22 €
2 ^e acompte (paiement 25.07)	12,50 €	
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 €	

1^{er} acompte

Après prélèvements sociaux 15,50 %

12,25 €*
12,22 €

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

12,24 €*
12,22 €

* 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

5 relocations sont intervenues pendant le trimestre représentant 1 967 m² de bureaux contre 4 712 m² de locaux reloués au cours du 1^{er} trimestre 2012.

*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 SCPI, 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.

	2 ^e trim. 2012	3 ^e trim. 2012	4 ^e trim. 2012	1 ^{er} trim. 2013*
Montant HT des loyers encaissés	5 499 827 €	5 861 843 €	5 915 423 €	5 219 233 €
Taux d'occupation (rapport loyers locaux occupés facturés et loyers où l'intégralité du patrimoine serait loué)*	86,42 %	86,59 %	88,58 %	84,90 %*

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

ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 1^{ER} 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**
4-jan.-13	800,00	26	924,71
11-jan.-13	781,00	34	902,75
18-jan.-13	782,00	25	903,91
25-jan.-13	800,00	177	924,71
1-fév.-13	780,00	19	901,60
8-fév.-13	780,00	23	901,60
15-fév.-13	790,00	125	913,15
22-fév.-13	800,00	181	924,71
1-mar.-13	800,00	100	924,71
8-mar.-13	790,00	39	913,15
15-mar.-13	800,00	119	924,71
22-mar.-13	800,00	166	924,71
29-mar.-13	790,00	12	913,15
Total		1046	
Parts en suspens		1532	

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

ACQUISITIONS / VENTES

Aucune acquisition / vente n'a été réalisée au cours du 1er trimestre 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 CESSIION 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.

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.