

Société de gestion :  
**PERIAL Asset Management**

N° Agrément AMF :  
**GP-0700034**

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 de PFO<sub>2</sub> se poursuit et s'est établie à 230 millions d'euros pour l'année 2013 démontrant l'intérêt pour cette SCPI qui associe performances financières et environnementales.

Dans le cadre de sa stratégie environnementale fixée dès 2008, PERIAL Asset Management pour le compte de PFO<sub>2</sub>, a ratifié fin novembre, en présence des ministres du logement et de l'environnement, la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires et compte encore renforcer son action, convaincue que cette stratégie est génératrice de valeur à terme et de pérennité des loyers.

Compte tenu d'un décalage de signature de différentes acquisitions, une seule acquisition a été réalisée au 4<sup>ème</sup> trimestre.

Il s'agit, sur l'île de Nantes, d'un immeuble achevé en 2005 face à la Loire d'une surface de 4.755 m<sup>2</sup> et 105 parkings loué notamment à Radio France et au tribunal de Commerce pour un montant de 11.530.000 € acte en mains et d'un rendement net de 6,93%.

Cependant, étant donné les engagements en cours, les acquisitions qui seront réalisées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 devraient être supérieures à 100 millions d'euros. Il faut souligner également que «Le Viviani», immeuble acquis en 2012 en l'état futur d'achèvement auprès d'Icade, également à Nantes, a été livré le 20 décembre. Il était loué avant livraison notamment à la société Randstadt, et génère d'ores et déjà des loyers.

Sur la base de la collecte arrêtée au 31/12/2013, 85,88 % de la collecte sont investis et 100,6 % sont engagés. Compte tenu d'une acquisition réalisée le 09/01/2014, le pourcentage investi par rapport à la collecte est de 91,12 %.

Quant à la situation locative et à la gestion, aucun élément significatif n'est intervenu depuis le dernier bulletin. En conséquence, le dividende 2013 s'établit à 9,60 € tout en augmentant le report à nouveau et le taux de dotation pour grosses réparations. Compte tenu des prévisions établies sur 2014, nous envisageons un dividende prévisionnel fixé dans une fourchette de 9,20 € à 9,80 € par part. Il est à noter que les valeurs d'expertises du patrimoine sont stables par rapport à 2012.

## ACQUISITIONS

Le 23 décembre, PFO<sub>2</sub> a fait l'acquisition d'un immeuble à Nantes (44).

Il s'agit d'un immeuble de bureaux d'une surface de 4755 m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoutent 110 parkings. Le montant de l'acquisition est de 11.530.000 € acte en main.

Cet immeuble, livré en 2005 et conforme aux exigences des normes RT 2000, est sous garantie décennale. Ses locataires sont relativement sédentaires (Tribunal de Commerce, Samoa et Radio France).

Cet immeuble est très bien situé sur l'île de Nantes, face à la Loire, sans vis à vis et avec l'agrément de terrasses privatives pour certains locaux. Ils sont loués à différents locataires de qualité permettant une mutualisation du risque locatif.



NANTES (44) «Le Rhuys»



NANTERRE (92)  
ZAC des Groues

## CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.12	Au 31.12.13
Capital nominal	471 104 550,00 €	656 036 250,00 €
Prime d'émission brute	92 509 265,24 €	132 470 540,82 €
Total des capitaux souscrits	563 613 815,24 €	788 506 790,82 €
Capitalisation	571 606 854,00 €	795 990 650,00 €
Nombre de parts	3 140 697	4 373 575
Nombre d'associés	7 961	10 867
Prix de souscription	182,00 €	182,00 €

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

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription d'une part	182,00 €	Parts souscrites dans le trimestre	469 250
Nominal	150,00 €	Capitaux collectés	85 403 500,00 €
Prime d'émission	32,00 €	Nominal	70 387 500,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts	Prime d'émission	15 016 000,00 €
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009	Retraits	10 744
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

1 relocation est intervenue au cours du trimestre, représentant 305 m<sup>2</sup> de bureaux contre 765 m<sup>2</sup> de locaux reloués au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

	1 <sup>er</sup> trim. 2013	2 <sup>e</sup> trim. 2013	3 <sup>e</sup> trim. 2013	4 <sup>e</sup> trim. 2013
Montant HT des loyers encaissés	8 949 995 €	10 205 146 €	11 713 812 €	11 035 511 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	98,08 %	98,90 %	98,91 %	98,25 %

Taux d'occupation financier moyen 2013 : **98,55 %**

## DIVIDENDE / PART

	Exercice 2012	Exercice 2013
1 <sup>er</sup> acompte (paiement 25.04)	2,40 €	2,30 €
2 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.07)	2,40 €	2,30 €
3 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.10)	2,40 €	2,30 €
4 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.01)	2,40 €	2,70 €
dont revenus financiers		0,04 €*
<b>Total</b>	<b>9,60 €</b>	<b>9,60 €</b>
Après prélèvements sociaux de 15,50 %		2,69 €*
Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers		2,69 €*

\* 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 (44) «Le Rhuys»	4 755 m <sup>2</sup>	BUREAUX	11 530 000 €	12.2013

## 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 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 01/07/2012 de 15,5 % (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.