

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 dissolution :  
**21/07/2108**

Capital maximum statutaire :  
**855 000 000 €**

## ■ LE MOT DU GESTIONNAIRE

PFO<sub>2</sub> a collecté sur les six premiers mois de l'année 2013 plus de 97 millions d'euros soit un cumul collecté depuis la création de PFO<sub>2</sub> de 654.947.565 €.

Cette progression permet à PFO<sub>2</sub> une augmentation de la mutualisation des risques et de profiter des opportunités d'investissement.

Les investissements réalisés depuis le début de l'année et jusqu'au 30/06/2013 permettent à PFO<sub>2</sub> d'être en parfaite adéquation entre la collecte et les investissements. Il est à noter que le rendement net moyen des immeubles acquis, depuis le début de l'année, s'inscrit en hausse par rapport à 2012.

Le taux de rendement net moyen des immeubles acquis pour cette période est supérieur à 8,10%.

Sur les locataires présents : Aucun incident n'est à signaler et aucun contentieux et dépôt de bilan significatifs n'ont été constatés au cours de ce trimestre.

Situation Locative : aucun départ significatif n'est prévu pour 2013, les relocations et renégociations en cours sont positives et permettent d'envisager l'exercice 2013 positivement.

Enfin, votre société poursuit son engagement environnemental et maintient sa volonté d'amélioration permanente de la qualité de son offre immobilière, certaine que cette stratégie permettra une meilleure résistance pour cette période délicate.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, sauf incident imprévisible, le report à nouveau devrait être en augmentation significative par rapport à 2012 et le dividende 2013, initialement fixé dans une fourchette de 9,30 € à 9,80 € en début d'année pourrait se situer dans une fourchette de 9,50 € à 9,80 €.

## ■ ACQUISITIONS

PFO<sub>2</sub> et PF1 ont fait l'acquisition en indivision d'un bâtiment en R+9 à usage de bureaux à Puteaux d'une surface de 14 767 m<sup>2</sup> ainsi que 440 parkings extérieurs. La transaction, conclue pour un montant total de 67,2 M€ à un rendement élevé (8,38 %), permet de renforcer le patrimoine locatif existant de deux de nos SCPI, avec un actif loué dans de bonnes conditions à des utilisateurs majeurs.

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie d'investissement de la SCPI PFO<sub>2</sub>, qui vise la certification environnementale de l'immeuble en exploitation, sous réserve de l'adhésion préalable des locataires.

Au total, ce sont 6 acquisitions durant le trimestre, dont 3 de murs de commerces (voir tableau des acquisitions).



PUTEAUX (92)  
«Le Wilson» - Avenue du Général de Gaulle



NANTERRE (92)  
ZAC des Groupes

## CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.12	Au 30.06.13
Capital nominal	471 104 550,00 €	546 237 750,00 €
Prime d'émission brute	92 509 265,24 €	109 116 201,30 €
Total des capitaux souscrits	563 613 815,24 €	655 353 951,30 €
Capitalisation	571 606 854,00 €	662 768 470,00 €
Nombre de parts	3 140 697	3 641 585
Nombre d'associés	7 961	9 238
Prix de souscription	182,00 €	182,00 €

  

	Exercice 2012	Exercice 2013
Valeur de réalisation (actif net)	271 955 952 €	501 979 870 €
par part au 01.01	157,00 €	159,83 €
Valeur de reconstitution	321 737 454,00 €	595 834 979 €
par part au 01.01	185,74 €	189,71 €

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription d'une part	182,00 €	Parts souscrites dans le trimestre	261 144
Nominal	150,00 €	Capitaux collectés	47 528 208,00 €
Prime d'émission	32,00 €	Nominal	39 171 600,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts	Prime d'émission	8 356 608,00 €
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009	Retraits	4 559
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

Aucune relocation n'est intervenue au cours du trimestre.

	3 <sup>e</sup> trim. 2012	4 <sup>e</sup> trim. 2012	1 <sup>e</sup> trim. 2013	2 <sup>e</sup> trim. 2013
Montant HT des loyers encaissés	5 319 971 €	9 199 306 €	8 949 995 €	10 205 146 €
Taux d'occupation * (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	97,56 %	98,08 %	98,08 %	98,90 %

\* Les taux d'occupation ont été traités selon la nouvelle méthode de calcul.

## 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) dont revenus financiers	2,40 €	2,30 € 0,02€*
3 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.10)	2,40 €	
4 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.01)	2,40 €	
Après prélèvements sociaux de 15,50 %		2,30 €*
Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers		2,29 €*
<b>Total</b>	<b>9,60 €</b>	

\* Montants arrondis.

## ÉVOLUTION

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

## ACQUISITIONS

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX D'ACQUISITION	DATE
GRENOBLE (38)	6 138 m <sup>2</sup>	BUREAUX	11 808 700 €	04.2013
DIJON (21)	1 047 m <sup>2</sup>	COMMERCE	1 690 553 €	04.2013
SAINT MARTIN BOULOGNE (62)	1 534 m <sup>2</sup>	COMMERCE	2 653 759 €	04.2013
BESANCON (25)	715 m <sup>2</sup>	COMMERCE	955 136 €	04.2013
LYON / SAINT PRIEST (69)	14 667 m <sup>2</sup>	BUREAUX	25 525 900 €	05.2013
PUTEAUX (92) indivision PFO <sub>2</sub> (60%) et PF1 (40%)	15 700 m <sup>2</sup>	BUREAUX	43 155 600 €	06.2013

## 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 2012 : 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 souscriptions 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 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 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<sub>2</sub> s'est tenue le 19 juin 2013.

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

	Voix	%
Résolution 1	1 251 363	93,84%
Résolution 2	1 320 355	99,01%
Résolution 3	1 325 538	99,40%
Résolution 4	1 314 038	98,54%
Résolution 5	1 288 567	96,63%
Résolution 6	1 314 387	98,57%

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

Résultat des votes pour l'élection des membres du conseil de surveillance. Ont été élus les 3 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

	Voix
VANHOUTTE Damien	563 764
GENDRONNEAU Marc	488 480
PITTOIS Jean	478 205
FAUCHON Guy	88 381
MARUANI Stéphane	71 214
Société MARLIN-RAVERAT	70 276
FEBVRE Rémi	69 441
Société L'ATELIER	65 780
GOVIN Daniel	61 781
Société FINANCIERE ETOILE	48 588
BETTIN Patrick	41 911
DAMAS Nicolas	40 059
BONGIOVANNI Fabrice	38 919
Société CAP FORTITUDE	37 515
DELOUME Julien	36 796
PUPIER Georges	33 007
Société INVEST IN CONSULTING	32 050
Société ANTINE	27 516
HENNEMANN Gilles	26 679

ERRATUM : Dans le rapport annuel de PFO<sub>2</sub> que vous avez reçu, 2 erreurs se sont glissées :

Page 6 : Dans les chiffres significatifs, la ligne « Montant annuel des transactions sur le marché secondaire » comporte une erreur. Il faut lire : « Montant annuel des transactions sur le marché primaire ».

Page 7 : Dans les membres des Conseils de Surveillance présents en 2012, Monsieur CHASSEBOEUF n'en fait plus partie, il a été remplacé par Monsieur CABANE, élu lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 / 06 / 2012.

Nous vous présentons toutes nos excuses pour ces erreurs.