

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion



PFO2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 34, rue Guersant - 75017 Paris
513 811 638 RCS Paris
Visa AMF n°13-20

AVIS DE DEUXIEME CONVOCATION

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire de la SCPI **PFO2** (la « **Société** ») convoquée le mardi 11 juin 2024 à 16h00, au siège social de la Société, n'ayant pu valablement délibérer faute de quorum, les associés sont à nouveau convoqués en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire, **le mercredi 19 juin 2024 à 16h00 à la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris Ile-De-France au 10 rue du Débarcadère – 75852 Paris Cedex 17** à l'effet de délibérer sur le même ordre du jour :

Résolutions ordinaires :

1. Examen et approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2023 ; Quitus à la Société de Gestion ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
3. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société arrêtées au 31 décembre 2023 ;
4. Examen et approbation des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
5. Fixation du montant des jetons de présence et des frais alloués au conseil de surveillance pour l'exercice 2024 ;
6. Election de trois membres du conseil de surveillance ;
7. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ;
8. Décision d'affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d'immeubles sur la prime d'émission au 31 décembre 2023 ;
9. Autorisation donnée à la Société de Gestion pour l'affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d'immeubles sur la prime d'émission ;

Résolutions extraordinaires :

10. Modification du point 4 de l'article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société relative à la périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire ;
11. Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l'article 7 « Clause de variabilité du capital » et des points 1, 2 et 3 de l'article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société ;
12. Distribution de plus-value sur cessions d'immeubles au profit de l'usufruitier en cas de démembrement de propriété ; Modification corrélative de l'article 26 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société ;
13. Introduction d'un mécanisme d'échelonnement des ordres de retraits ; Modification corrélative de l'article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société ;
14. Pouvoirs en vue des formalités.

RESOLUTIONS ORDINAIRES**Résolution 1**

(Examen et approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2023 ; Quitus à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- **approuve** lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par **un bénéfice de 114 554 340,77 euros** ;
- **approuve** en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes ;
- **constate** que le capital social effectif s'élevait au 31 décembre 2023 à 2 236 646 400 euros ;
- **donne** quitus entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'existence d'un bénéfice de 114 554 340,77 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, sur proposition de la Société de Gestion :

- **décide** d'affecter le bénéfice de l'exercice comme suit :
 - bénéfice de l'exercice **114 554 340,77 euros**
 - report à nouveau antérieur **5 285 844,02 euros**
 - Formant un bénéfice distribuable de : 119 840 184,79 euros**
- **décide** :
 - de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **115 292 485,66 euros**
correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
 - d'affecter le solde au report à nouveau : **4 547 699,13 euros**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 à 7,89 euros.

Résolution 3

(Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société arrêtées au 31 décembre 2023)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2023 à :

- valeur comptable **2 352 693 968 euros**
- valeur de réalisation **1 923 116 336 euros**
- valeur de reconstitution **2 360 121 963 euros**

Résolution 4

(Examen et approbation des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance ainsi que du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions conclues au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 telles que visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier prend acte des conclusions de ces rapports et en approuve sans réserve le contenu et les opérations qui y sont visées.

Résolution 5

(Fixation du montant des jetons de présence et des frais alloués au conseil de surveillance pour l'exercice 2024)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, (i) fixe au montant de 15 000 euros inchangé, la rémunération globale à allouer aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2024, à répartir entre eux, conformément au règlement intérieur du conseil de surveillance, au prorata de leur participation aux conseils, et (ii) autorise, dans les conditions fixées par le règlement intérieur de la Société, le remboursement des frais de déplacement.

Résolution 6

(Election de trois membres du conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux articles L. 214-99 et R. 214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale se prononçant en 2027 sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2026, les trois candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi (par ordre alphabétique) :

Candidats sortants :

- BOULVERT Pierre-Yves ;
- SOGECAP – POMMIER Alexandre ;
- WATERLOT Max.

Candidats sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

- BOULVERT Pierre-Yves ;
- SOGECAP - POMMIER Alexandre ;
- WATERLOT Max.

Nouveaux candidats :

- ALBERT Aurélien ;
- BONGIOVANNI Fabrice ;
- BOUSQUET Laurent ;
- CNP Assurances - STADTHAUS Thi Thu Huyen ;
- CORDOBA Julien ;
- DEZAUX Pierre-Henry ;
- Groupe Strategeco International - BENVENISTE Pascal ;
- JOURDAIN Jean-Luc ;
- KERISOUET Emmanuel ;
- Les Abeilles Royales - DELBECQ Guillaume ;
- MT Europe – HELARY Vorgan ;
- RAEMO Luc ;
- RODRIGUEZ Xavier ;
- SCHWARTZ Eric ;
- VANHAMME Didier ;
- VIAROUGE Thierry.

Résolution 7

(Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- **autorise** la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent ;
- **décide** que s'agissant des parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires et portée à la connaissance de la Société de Gestion ;
- **décide** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale se prononçant sur les comptes de l'exercice en cours.

Résolution 8

(Décision d'affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d'immeubles sur la prime d'émission au 31 décembre 2023)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, décide de l'affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d'immeubles soit 42 252 456,54 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2023.

Résolution 9

(Autorisation donnée à la Société de Gestion pour l'affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d'immeubles sur la prime d'émission)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- **autorise**, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'affectation du solde débiteur du compte des plus ou moins-value de cession à cette date sur le compte prime d'émission, afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- **décide** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

Résolution 10

(Modification du point 4 de l'article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société relative à la périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, décide de modifier le point 4 de l'article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société relative à la périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire, en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 10 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 10 – RETRAIT DES ASSOCIES

[.../...]

« 4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions **de l'article 422-205 légales et** du RG AMF, **l'ouverture du marché secondaire par** l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions **des articles 422-204 à 422-217 légales et** du RG AMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres (**dit marché secondaire**). La Société de Gestion procède ~~tous les vendredis à dix heures périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe~~, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente **inscrits sur le registre. La Société de Gestion fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. Cette périodicité est précisée dans la note d'information de la Société. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures**. La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l'avance, et du public par additif à la note d'information, insertion dans le bulletin d'information, information sur le site Internet de PERIAL **et/ou sur son serveur vocal**. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la Société de Gestion.

Le ~~paiement de la valeur de retrait~~ **règlement des associés qui se retirent** intervient dans un délai de quinze jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement **de 5% au taux en vigueur** appliqué sur le prix **de cession** revenant au vendeur. »

[.../...]

Résolution 11

(Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l'article 7 « Clause de variabilité du capital » et des points 1, 2 et 3 de l'article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance :

- **autorise** le mécanisme de « compensation différé » aux termes duquel les demandes de retraits pourront être compensées avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société ;
- **décide**, en conséquence de ce qui précède, de modifier les quatre premiers paragraphes de l'article 7 « Clause de variabilité du capital » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 7 – CLAUSE DE VARIABILITE DU CAPITAL

« Le capital social augmente par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens. Il **peut également** diminuer par suite des retraits, **notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement.**

Le capital social effectif ne peut cependant pas diminuer, par suite de la variabilité, au-dessous du plus élevé de ces montants :

- 10 % du capital social statutaire
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice précédent
- du capital social minimum exigé par la forme.

*Pour faire face aux demandes de retraits, la Société ~~peut constituer~~ **a constitué** un fonds de remboursement, **qui pourra, sur décision de la Société de Gestion, être doté dans les conditions fixées aux statuts et à la note d'information de la Société.** **Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec des fonds disponibles d'un montant suffisant provenant (i) des souscriptions réalisées au cours (a) de la période de compensation en cours ou (b) des douze (12) mois maximum précédents la période de compensation en cours ou, à défaut, (ii) du fonds de remboursement, dès lors qu'un tel fonds serait doté.** **Les remboursements de parts visés au (i) (b) ci-dessus seront réalisés selon les modalités et les montants définis dans la note d'information de la Société.***

La Société de Gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. Elle en informera l'AMF, les souscripteurs et les associés par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière. »

- **décide**, en conséquence de ce qui précède, de modifier les points 1, 2 et 3 de l'article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société, en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 10 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 10 – RETRAIT DES ASSOCIES

[.../...]

« 1. **si s'il existe** des demandes de souscriptions ~~existent~~ pour un montant au moins égal aux demandes de retraits **pour chaque période de compensation concernée (ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours), il y a compensation et** le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription **en vigueur** diminué de la commission de souscription **hors taxe**. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif ~~normal~~ de régularisation.

2. **si les s'il existe des** demandes de retraits **qui** ne sont pas compensées par des demandes de souscriptions **(ou par le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions au cours des douze derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours)**, le remboursement pourra être réalisé, **sur décision de la Société de Gestion**, par prélèvement sur le fonds de remboursement, dès lors que ce fonds serait doté, dans les conditions qui seront prévues à la note d'information de la Société. Dans ce cas, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF.

3. Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la Société n'ont pas été satisfaites **(selon les modalités prévues aux paragraphes 1. et 2. ci-dessus)** dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées. »

[.../...]

- **décide**, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

Résolution 12

(Distribution de plus-value sur cessions d'immeubles au profit de l'usufruitier en cas de démembrement de propriété ; Modification corrélative de l'article 26 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance :

- **décide** que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, à charge pour l'usufruitier de reverser tout ou partie de ces sommes au nu-propriétaire en cas de convention contraire ;
- **décide**, en conséquence de ce qui précède, d'introduire dans l'article 26 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société un nouveau paragraphe relatif aux stipulations suivantes régissant la répartition des distributions lorsque les parts font l'objet d'un démembrement de propriété, rédigé comme suit (étant précisé que le reste de l'article 26 demeure inchangé) :

Article 26 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

[.../...]

« En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire entre eux. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier. »

[.../...]

- **décide**, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

Résolution 13

(Introduction d'un mécanisme d'échelonnement des ordres de retraits ; Modification corrélative de l'article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance :

- **autorise**, sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers, d'introduire dans les statuts de la Société un mécanisme d'échelonnement des ordres de retraits des associés de la Société ;
- **décide**, en conséquence de ce qui précède, que l'article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société sera modifié, sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers, par l'introduction de trois nouveaux paragraphes rédigés comme suit (étant précisé que le reste de l'article 10 demeure inchangé) :

Article 10 - RETRAIT DES ASSOCIES

[.../...]

« Pour le cas où un même associé passerait, sur une période de douze (12) mois calendaires, un ou plusieurs ordre(s) de retrait non satisfait(s) (la « **Demande de Retrait** »), pour un montant cumulé représentant un maximum de 0,3 % du capital effectif de la Société tel qu'il existe au dernier jour du trimestre civil précédant la date de Demande de Retrait (le « **Plafond de Retrait** »), la Demande de Retrait sera exécutée dans la limite du Plafond de Retrait.

Le cas échéant, l'exécution de la fraction de la Demande de Retrait excédant le Plafond de Retrait sera automatiquement reportée en dernière position sur le registre des retraits au dernier jour de la période de compensation suivant la date à laquelle la Demande de Retrait aura été intégralement satisfaite dans la limite du Plafond de Retrait.

Toutes les demandes de retrait, concernées ou non par l'application du Plafond de Retrait, seront prises en compte pour l'application de l'article L214-93 du CMF. »

[.../...]

- **décide**, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

Résolution 14

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

* * * * *

La Société de Gestion
PERIAL ASSET MANAGEMENT
Eric Cosserat