

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂ N°2016-2 - 2^e Trimestre 2016 - Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 2016



Les Assemblées Générales se sont bien déroulées. En votant l'ensemble des résolutions à une large majorité vous nous témoignez toute votre confiance, et nous vous en remercions.

Dans un monde turbulent, le groupe PERIAL reste animé par une philosophie qui lui a

permis de traverser et d'amortir les fluctuations économiques qui se sont présentées depuis 50 ans. Parce que nous veillons à leur diversification géographique et économique, les produits d'épargne que nous gérons pour vous sont sains et solides. Ils offrent des rendements avoisinant les 5% quand la plupart des produits de placement se situent à des taux très inférieurs. Si le BREXIT fragilise aujourd'hui l'économie britannique, la croissance attendue en France reste évaluée à 1,4 % et devrait avoir un impact positif sur le marché locatif. En portant une attention particulière au rendement de nos acquisitions et en continuant d'optimiser le patrimoine de vos SCPI, PERIAL continue de gérer vos actifs avec responsabilité.

Sachez également que nous accueillons Yann Guivarc'h qui prend la direction de PERIAL Asset Management. Yann a pour mission de poursuivre la valorisation de vos SCPI.

Je vous souhaite des vacances sereines au nom de PERIAL.

Eric COSSERAT
Président de PERIAL

L'événement du trimestre :

Yann Guivarc'h prend la direction de PERIAL Asset Management



Au début du mois de juin, Yann Guivarc'h a rejoint le groupe PERIAL en tant que Directeur Général de PERIAL Asset Management.

Fort d'une expérience de plus de 20 ans dans l'industrie immobilière, cet expert s'est forgé une solide expérience dans les métiers clés de la

chaîne de valeur : investissement, asset et property management. Son parcours s'est fait au sein de groupes français et de dimensions internationales comme le Groupe Gecina, Westbrook Partners, General Electric, DTZ Investors, ou encore La Française Real Estate Partners. Yann Guivarc'h sera membre du Directoire de PERIAL.

LE MOT DU GÉRANT

“ Une collecte régulée ”

Avec près de 150 millions d'euros collectés lors du premier semestre 2016, PFO₂ témoigne toujours d'une forte attractivité sur le marché des SCPI. Votre Société de Gestion reste malgré tout très vigilante sur le rythme, le contrôle, et la qualité du réemploi en immobilier de cette collecte. Plusieurs mesures ont ainsi été prises au cours de ce trimestre afin de réguler la collecte de PFO₂.

L'augmentation du prix de la part effectuée au 1^{er} juin 2016 s'inscrit dans cette logique de régulation de la collecte. L'augmentation du délai de jouissance, qui est passé de 3 à 5 mois au cours de ce trimestre pour toute nouvelle souscription, permet par ailleurs de s'adapter à l'allongement des délais d'acquisition que nous observons sur le marché immobilier. L'ensemble de ces mesures, validées avec le Conseil de Surveillance, donnent la latitude nécessaire à la Société de Gestion pour employer avec responsabilité les fonds issus de la collecte, et pour effectuer des investissements de qualité, comme PERIAL l'a toujours fait.

Plus de 150 millions d'euros d'investissement ont été signés ou engagés au cours du premier semestre 2016, soit la totalité de la collecte effectuée depuis le début de l'année. PFO₂ a notamment acheté, au cours de ce trimestre, un immeuble de bureaux de plus de 10 000 m² à Ivry-sur-Seine (94), sur les quais de Seine, pour plus de 40 millions d'euros. Loué à plusieurs locataires, et donc mutualisé en termes de risque locatif, cet immeuble a un rendement supérieur à 6%, et profitera à terme de sa très bonne desserte à proximité immédiate de Paris.

D'un point de vue locatif, PFO₂ poursuit son optimisation du patrimoine existant. Le volume de relocations au cours du 2nd trimestre 2016 représente un loyer annuel HT de 903 000 € contre 230 000 € de loyer annuel HT pour les locaux devenus vacants. Le solde locatif de ce trimestre est donc positif et se traduit mécaniquement par une augmentation du Taux d'Occupation Financier à la fin du 2nd trimestre 2016 (92,50% contre 91,81%).

Avec une attention toute particulière portée à l'adéquation entre sa collecte et ses investissements, et par un travail continu sur le patrimoine existant, PFO₂ est ainsi en phase avec ses objectifs à mi-année.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux de distribution 2015**

5,01%

Taux d'occupation

92,50%

* DVM 2015. Le Taux de distribution sur Valeur de Marché est la division : (1) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (2) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CERTIFICATION ISO 50 001

PFO₂ n'a jamais aussi bien porté son nom : suite à une démarche initiée l'année dernière, PERIAL Asset Management a obtenu au mois de juin 2016 la certification ISO 50001 pour sa SCPI « verte ».



CLAMART (92) - «Le Panoramic»

« Pour nous c'est une réelle satisfaction de voir notre démarche dans son ensemble ainsi valorisée car ce n'est pas un agrément facile à obtenir, en particulier dans les métiers de l'immobilier ». L'agrément qu'évoque Eric Cosserat, Président du groupe PERIAL, est la certification ISO 50001 que peut désormais revendiquer la SCPI PFO₂ en mettant en avant le Système de Management de l'Energie (SME) mis en place par PERIAL Asset Management. Il s'agit d'une première pour une SCPI et d'une nouvelle preuve de l'esprit innovant qui anime PERIAL.

PERIAL Asset Management a en effet initié à l'été 2015 un nouveau projet ambitieux et structurant : faire de PFO₂ la première SCPI du marché certifiée ISO 50001 et ainsi éprouver et affiner sa maîtrise énergétique, donc économique. Cette certification internationale repose sur la mise en place d'un SME permettant de pérenniser l'amélioration continue des performances énergétiques de son patrimoine. Suite à l'audit réalisé par l'organisme de certification AFNOR, PFO₂ a obtenu le précieux agrément le 6 juin dernier.

Pour en savoir, rendez-vous sur : www.perial.com/actualites

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
IVRY SUR SEINE (94)	11 500 m ²	BUREAUX	43 940 283 €	avril 2016
MONDEVILLE (14)	1 432 m ²	BUREAUX	1 120 450 €	avril 2016
VILLENEUVE D'ASCQ (59)	2 026 m ²	BUREAUX	2 375 450 €	avril 2016
SAINT-HERBLAIN (44)	1 429 m ²	BUREAUX	1 735 450 €	avril 2016
SAINT-ETIENNE DU ROUVRAY (76)	2 040 m ²	BUREAUX	1 140 450 €	avril 2016
ORSAY (91)	10 584 m ²	BUREAUX	19 757 100 €	avril 2016
CHOISY-LE-ROI (94)	9 405 m ²	BUREAUX	41 141 100 €	juin 2016
GRENOBLE (38)	2 819 m ²	BUREAUX	5 629 600 €	juin 2016
CHATENAY-MALABRY (92)	5 450 m ²	BUREAUX	17 470 000 €	juin 2016
VILLENEUVE D'ASCQ (59)	6 117 m ²	BUREAUX	15 500 000 €	juin 2016

VENTES DU TRIMESTRE

Votre SCPI n'a pas vendu d'immeuble ce trimestre.

RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle mixte s'est tenue le 22 juin 2016, sur deuxième convocation. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-après :

Résolutions d'ordre ordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 1	2 870 379	91,30 %
Résolution 2	3 090 427	98,28 %
Résolution 3	2 090 185	98,27 %
Résolution 4	2 963 954	94,26 %
Résolution 8	3 092 163	98,35 %

Résolution n°5 – Election des membres du Conseil de surveillance :

Ont été élus les 3 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix

Noms	Voix	Résultats
M. Jean PITOIS	1 008 070	RÉÉLU
M. Damien VANHOUTTE	888 125	RÉÉLU
M. Marc GENDRONNEAU	715 604	RÉÉLU

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :
en qualité de Président : Monsieur Michel MALGRAS
en qualité de Vice-Président : Monsieur Marc GENDRONNEAU

Résolutions d'ordre extraordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 6	2 492 252	96,29 %
Résolution 7	2 492 213	96,29 %



Retrouvez le détail des résolutions votées dans votre espace personnel sur notre site Internet www.perial.com

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

15 relocations au cours du trimestre, représentant 5 145 m²



15 relocations : Pour un loyer de :
5 145 M² 903 K€



4 libérations : Total des loyers des libérations :
1 590 M² 231 K€

Pour toujours plus d'information
www.perial.com

En détail**

2 relocations significatives parmi les 15 relocations :

GUYANCOURT (78) Gershwin - AKKA (891 m²) pour un loyer annuel de 207 K€
NANTES (44) Kanoa - NUAGE B (1 021 m²) pour un loyer annuel de 257 K€

1 libération significative parmi les 4 libérations :

ST MARTIN DU TOUCH (31) - C&S SYSTEM (926 m²) pour un loyer annuel de 123 K€

** Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 2nd trimestre.

	3e trim.2015	4e trim.2015	1e trim.2016	2e trim.2016
Montant HT des loyers encaissés	17 191 916 €	18 949 372 €	19 068 958 €	22 483 713 €
Taux d'occupation *	92,45%	91,98%	91,81%	92,50%

*rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué

Les 5 principaux locataires parmi les 408 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FNAC	Distribution spécialisée	5,03%
AYMING (ex ALMA CONSULTING GROUP)	Conseil entreprises	4,08%
ESG MANAGEMENT	Enseignement	3,71%
LAFARGE SERVICES FRANCE	Prod. /Commercialisation ciment	3,35%
SCI ARTELIMMO	Logiciel	2,59%

TOP 5 19 %

+20 28 %

RESTE 53 %

Les 5 principaux immeubles parmi les 178 immeubles possédés par PFO₂

Top 5	Principaux locataires	Poids
IVRY (94) / Le Flavia	FNAC	5,46%
PARIS (75) / Le Montreal	ESG Management	4,72%
GENNEVILLIERS (92) / Alma	AYMING	4,10%
LEVALLOIS (92) / Le Wilson	Multi-locataires	3,95%
SAINT MAURICE (94) / Le Dufy	VEOLIA Environnement	3,50%

TOP 5 22 %

+20 44 %

RESTE 34 %

CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2015	Au 30/06/2016		Exercice 2015	Exercice 2016
Capital nominal	1 122 912 600,00 €	1 236 309 000,00 €	Valeur de réalisation (actif net)	907 372 317 €	1 214 889 573 €
Prime d'émission	238 633 830,77 €	270 319 745,00 €	Par part au 01/01	162,03 €	162,29 €
Total des capitaux souscrits	1 361 546 430,77 €	1 506 628 745,00 €	Valeur de reconstitution	1 069 396 901 €	1 442 721 305 €
Capitalisation	1 429 842 044,00 €	1 598 959 640,00 €	Par part au 01/01	190,96 €	192,72 €
Nombre de parts	7 486 084	8 242 060			
Nombre d'associés	17 165	18 437			
Prix de souscription	191,00 €	194,00 €			

Taux d'occupation financier

92,50%



92,50 % Occupation
2,16 % Franchises de loyers
5,34 % Vacance théorique

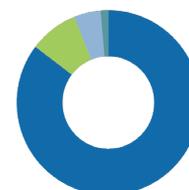
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 94,66%.

Nombre de locataires :

408



Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



85 % Bureaux
9 % Commerces
5 % Enseignement
1 % Activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



47 % Province
46 % Région parisienne
7 % Paris

SOUSCRIPTION

Conditions

Prix de souscription d'une part	194,00 €
Nominal	150,00 €
Prime d'émission	44,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009
Valeur de retrait	177,51 €

Chiffres-clés du trimestre

Parts souscrites dans le trimestre	395 772
Capitaux collectés	75 755 343,00 €
Nominal	59 365 800,00 €
Prime d'émission	16 389 543,00 €
Retraits (parts)	19 694

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 2015	Exercice 2016
1er acompte (paiement 25/04/2016)	2,30 €	2,25 €*
2e acompte (paiement 25/07/2016) dont revenus financiers	2,30 €	2,25 €* 0,02**
3e acompte (paiement 25/10/2016)	2,30 €	-
4e acompte (paiement 25/01/2017)	2,35 €	-
Total	9,25 €	-

*Après prélèvements sociaux de 15,50 % : 2,24 €

*Après prélèvement obligatoire de 24 % sur les revenus financiers : 2,23 €

** Montants arrondis.

L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PFO.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Le paiement de la souscription s'effectuera au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission. L'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du quatrième mois suivant la signature du bulletin de souscription et le paiement de l'intégralité du prix de souscription. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les retraits lorsque la SOCIETE a atteint son capital social statutaire.

CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

Ces demandes 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 à l'article 422-218 du RGAMF. 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.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

1. si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

2. si les demandes de retrait 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 réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, 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 SOCIETE n'ont pas été satisfaites 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.

4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, 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 du RGAMF et aux dispositions de l'article 11 des statuts de la SOCIETE.

5. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa 3 ci-dessus, consiste, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, pour la société de gestion à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE la cession totale ou partielle du patrimoine.

CESSION DIRECTE

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé peut être soumise à l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux

mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date.

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 en sus, (actuellement 91,20 € TTC) et sur présentation :

- d'un acte ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, l'adresse du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs.

- 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 (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

Les cessions se faisant «coupon attaché», le vendeur perd ses droits à l'acompte sur dividende du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Après réalisation des formalités de transfert, la société de gestion adresse au cessionnaire une attestation de propriété de ses parts.

Société de gestion : **PERIAL Asset Management SAS unipersonnelle** | Agrément AMF du 22/07/2014 : **GP-07000034** | SIREN **775 696 446** |

Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Service Clients : **+33 (0)1 56 43 11 11** | **infos@perial.com** | **www.perial.com**



PFO₂ : **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** | Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 -

| N° Visa AMF : **13-20 du 30/07/2013 (actualisé en mai 2016)** | Capital maximal statutaire : **1 425 000 000 €**

| Date de création : **21/07/2009** | Durée de constitution : **20/07/2108** |

