

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂ N°2016-4 - 4^e Trimestre 2016 - Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2016



Les tendances constatées ces dernières années se sont confirmées en 2016 : un afflux de collecte record vers l'immobilier tertiaire et une situation locative toujours défavorable aux propriétaires

d'immeubles de bureaux. Cette situation impacte la distribution et nous a conduit à la diminuer. C'est le choix prudent d'une gestion responsable au début d'une année 2017 incertaine tant au niveau politique qu'économique. PERIAL AM restera attentif aux évolutions du marché pour ajuster à la hausse sa politique de distribution si la situation évolue favorablement au cours de l'année.

L'amélioration des taux d'occupation et l'optimisation des parcs immobiliers de vos SCPI sont déjà des signaux favorables et les prémices de reprise économique nous permettent d'être confiants. Nos stratégies de gestion sont claires avec pour chaque SCPI un positionnement bien identifié et nos équipes ont été renforcées. Prudence et anticipation guideront notre action tout au long de l'année.

Au nom des équipes de PERIAL, je vous présente mes meilleurs vœux pour l'année 2017.

Eric COSSERAT
Président de PERIAL

Nomination :

*Jean PITOIS devient
Directeur du Développement de
PERIAL Asset Management*



Jean Pitois a rejoint le groupe PERIAL au mois de décembre 2016 pour occuper la fonction de Directeur du Développement de PERIAL Asset Management. Ancien consultant chez Deloitte &

Touché Finance Conseil, ce diplômé de l'ESC Dijon a dirigé de 1997 à 2003 les ventes institutionnelles en France de Dexia Asset Management, avant de prendre la direction Clientèle Institutionnelle d'Axa Investment Manager. Jean Pitois prend la responsabilité des équipes commerciales et du service clients de PERIAL Asset Management. Il sera membre du Comité de Direction et du Directoire de PERIAL.

LE MOT DU GÉRANT

“ PFO₂ : rester la première SCPI verte du marché ”



Les équipes de PERIAL Asset Management ont effectué trois acquisitions au cours du quatrième trimestre 2016 pour la SCPI PFO₂, pour un montant de 40 millions d'euros d'investissement et un rendement moyen immobilier de 7,08%. Trois acquisitions en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) ont également été sécurisées au cours de ce trimestre à Nantes, Lyon et Bordeaux pour un montant total de 48 millions d'euros.

Près de 270 millions d'euros ont été investis en 2016. Nos objectifs majeurs de diversification et de mutualisation du risque dans le cadre strict d'une création de valeur toujours plus « durable » ont été respectés. Cette ligne de conduite continuera de nous guider tout au long de l'année 2017, dans un marché de l'investissement immobilier toujours plus concurrentiel.

Au 31 décembre 2016, le Taux d'Occupation Financier du patrimoine de PFO₂, se maintient par ailleurs au-dessus de la barre des 90%, à 91,33%.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments et de l'atterrissage prévisionnel du résultat 2016 de votre SCPI, nous maintenons aujourd'hui le versement du 4^{ème} acompte sur la même base que celui du 3^{ème} Trimestre, à 2,13€ par part. Soit un dividende de 8,76€ par part au titre de l'année 2016.

Pour 2017, notre analyse du marché immobilier et des différents enjeux locatifs auxquels va être confrontée PFO₂, couplée à un nouveau plan comptable des SCPI applicable dès cette année, nous conduisent à être prudents et à fixer une fourchette de dividende comprise entre 8,20 € et 9 € par part.

PFO₂ poursuivra en 2017 sa stratégie d'acquisition et de gestion orientée vers les économies d'énergie et l'impact environnemental des immeubles détenus. L'objectif de PFO₂ est de conforter sa place de première SCPI « verte » du marché, en restant à la pointe sur l'ensemble des sujets portant sur le développement durable en immobilier de bureaux.

Yann Guivarc'h
Directeur Général de PERIAL Asset Management

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2016*

4,55%

Taux d'occupation

91,33%

* DVM 2016. 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.

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE



BORDEAUX (33), Le Sémaphore

BORDEAUX (33)

« Le Sémaphore »

CARTE D'IDENTITÉ

- Date d'acquisition : 14 octobre 2016
- Immeuble à usage de bureaux
- VEFA, livraison prévisionnelle en janvier 2017
- Surface totale : 4 887 m²
- 45 places de parkings

SITUATION LOCATIVE

- MAISON JOHANES (filiale de Carrefour) pour 50% de la surface
- L'autre moitié de l'immeuble est en cours de commercialisation

MONTBONNOT (38)

« Viséo »

CARTE D'IDENTITÉ

- Date d'acquisition : 8 décembre 2016
- Ensemble immobilier composé de 4 corps de bâtiment de bureaux autour d'un grand jardin
- Surface totale de 11 758 m²
- 393 parkings en extérieur

SITUATION

110 Rue Blaise Pascal, Montbonnot-Saint-Martin - 38

SITUATION LOCATIVE

6 locataires : THALES, CEGELEC, EATON INDUSTRIES SERVICES, TIEMPO, GENERALI VIE, MENTOR GRAPHICS



MONTBONNOT (38), Viséo

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
MONTBONNOT SAINT MARTIN - LE VISEO	11 758 m ²	BUREAUX	21 398 786 €	08/12/2016
NANTES - LE POLARIS (VEFA)	6 666 m ²	BUREAUX	18 705 000 €	09/11/2016
LYON - BEYNOST (VEFA)	7 717 m ²	BUREAUX	15 700 000 €	06/10/2016
BORDEAUX - LE SEMAPHORE (VEFA)	4 887 m ²	BUREAUX	13 325 000 €	14/10/2016
ANTIBES - LE CHORUS	4 481 m ²	BUREAUX	10 155 216 €	19/10/2016
RENNES - MGEN	4 054 m ²	BUREAUX	8 550 400 €	29/12/2016

VENTES DU TRIMESTRE

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

CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de PFO2 : ces mandats viennent à expiration avec la prochaine Assemblée Générale annuelle. Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 1er mars 2017. Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer ses nom, prénom, date et lieu de naissance, et faire état de ses références professionnelles ainsi que de son activité au cours des 5 dernières années. Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



6 relocations :
2 790 M² Pour un loyer de :
343 K€



10 libérations :
4 900 M² Total des loyers des libérations :
780 K€

Pour toujours plus d'information
www.perial.com

En détail**

2 relocations significatives parmi les 6 relocations :

VILLEURBANNE (69) Echo - CITIZEN SCIENCES - (820 m²) pour un loyer annuel de 142 K€
LEVALLOIS (92) Wilson - LITTLE FROGS - (123 m²) pour un loyer annuel de 45 K€

2 libérations significatives parmi les 10 libérations :

COIGNIERES (78) Les portes de Chevreuse - LEADER PRICE (1 350 m²)
ST MARTIN DE BOULOGNE (62) Zac de la Montjoie - PM DIS - (912 m²)

** Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du trimestre en cours.

	1e trim.2016	2e trim.2016	3e trim.2016	4e trim.2016
Montant HT des loyers encaissés	19 068 958 €	22 483 713 €	21 861 761 €	22 217 041 €
Taux d'occupation *	91,81%	92,50%	91,12%	91,33%

Taux d'occupation financier moyen annuel 2016 : **91,68%**

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

Les 5 principaux locataires parmi les 447 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FNAC	Distribution spécialisée	4,87%
AYMING	Conseil entreprises	3,95%
ESGCV	Enseignement	3,55%
LAFARGE SERVICE FR.	Prod. /Commercialisation ciment	3,25%
ARTELIMMO 1	Logiciel	2,51%

TOP 5 : 18%

+20 : 27%

RESTE : 55%

Les 5 principaux immeubles parmi les 189 immeubles possédés par PFO₂

Top 5	Principaux locataires	Poids
IVRY (94) / Le Flavia	FNAC	5,17%
PARIS (75) / Le Montreal	ESG Management	4,47%
GENNEVILLIERS (92) / Alma	ALMA	3,88%
LEVALLOIS (92) / Le Wilson	Multi-locataires	3,61%
SAINT MAURICE (94) / Le Dufy	VEOLIA Environnement	3,32%

TOP 5 : 20%

+20 : 42%

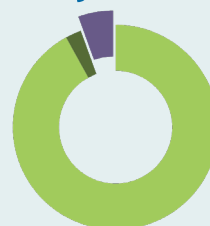
RESTE : 38%

CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Exercice 2016	Exercice 2017 (estimation)
Capital nominal	1 122 912 600,00 €	1 323 359 400,00 €		
Prime d'émission nette	238 633 830,77 €	296 617 372,89 €		
Total des capitaux souscrits	1 361 546 430,77 €	1 619 976 772,89 €		
Capitalisation	1 429 842 044,00 €	1 711 544 824,00 €		
Nombre de parts	7 486 084	8 822 396		
Nombre d'associés	17 165	19 483		
Prix de souscription	191,00 €	194,00 €		
Valeur de réalisation (actif net)			1 214 889 573 €	1 412 352 734 €
Par part au 01/01			162,29 €	162,73 €
Valeur de reconstitution			1 442 721 305 €	1 679 449 797 €
Par part au 01/01			192,72 €	193,50 €

Taux d'occupation financier

91,33%



91,33% Occupation
2,4% Franchises de loyers
6,27% Vacances théorique

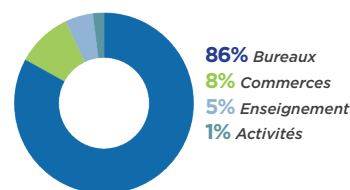
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 93,73%.

Nombre de locataires :

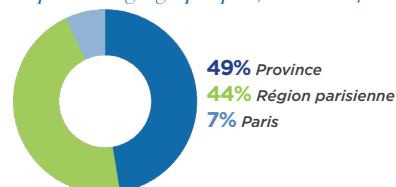
447



Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



Répartition géographique (en valeur d'expertise)



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	385 374
Capitaux collectés	74 762 556,00 €
Nominal	57 806 100,00 €
Prime d'émission brute	16 956 456,00 €
Retraits (parts)	21 843

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) dont revenus financiers	2,30 €	2,25 €* 0,01**
2e acompte (paiement 25/07/2016) dont revenus financiers	2,30 €	2,25 €* 0,02**
3e acompte (paiement 25/10/2016) dont revenus financiers	2,30 €	2,13 €* 0,01**
4e acompte (paiement 25/01/2017)	2,35 €	2,13 €* 0,01**
Total	9,25 €	8,76 €

*Après prélèvements sociaux de 15,50 % sur les revenus financiers : 2,13 €

**Après prélèvements obligatoires de 39,50% sur les revenus financiers : 2,13 €

**Montant arrondis

L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PFO₂.

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 sixième 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 diminué 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.

Les donations portant sur des parts de SCPI doivent être effectuées par acte authentique exclusivement, la validité des dons manuels qui porteraient sur des parts de SCPI n'étant pas reconnue. En conséquence, la société de gestion n'enregistrera pas des opérations effectuées en dons manuels.

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** |

