

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂ N°2015-01 - 1^{er} Trimestre 2015 - Période analysée du 1^{er} janvier au 31 mars 2015

Taux de distribution 2014*

5,22%*



Fidèles à l'esprit d'innovation et de transparence qui anime PERIAL depuis sa création, nous faisons évoluer nos outils, sur la forme comme sur le fond, pour vous proposer des informations plus

claires, plus riches, au service d'un discours accessible à tous.

Après la mise en ligne de notre nouveau site internet, nous vous proposons aujourd'hui la nouvelle formule du Bulletin Trimestriel d'Information, enrichi de nouveaux contenus, pour mieux répondre aux attentes que vous nous aviez remontées lors de l'enquête satisfaction clients.

Ce nouveau Bulletin Trimestriel intègre désormais les rubriques les plus lues de « Côté Patrimoine » (acquisitions, restructurations des immeubles et relocations) pour vous proposer un document d'informations « tout en un » qui vous permettra de mieux appréhender la vie de votre fonds.

Prochaine étape : compléter ce nouveau Bulletin Trimestriel par des dossiers de fond que vous pourrez retrouver sur notre site sous forme d'interviews, vidéos....
A suivre.

ERIC COSSERAT
PRÉSIDENT DE PERIAL

L'événement du trimestre :

17 JUIN
14H30

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra
le 17 juin à 14h30
à l'Espace Athènes-
8 rue d'Athènes - 75009 PARIS.

Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance qui leur sera adressé courant mai.

LE MOT DU GÉRANT

“ La reprise : une si longue attente ”

Les signes encourageants annoncés fin 2014 que sont la baisse de l'Euro et la baisse du prix du baril de pétrole devraient situer la croissance française entre 1 et 1,5% en 2015. Une bonne nouvelle après une croissance économique atone depuis trois ans. Et si le spectre de la déflation n'est pas écarté en Europe, l'amélioration anticipée de l'économie française en 2015 produit ses premiers effets sur l'immobilier d'entreprise locatif. Pour autant, l'investissement en immobilier d'entreprise en France demeure à un niveau élevé illustrant l'attrait des placements immobiliers par rapport aux autres placements financiers.

Au premier trimestre, la collecte de PFO₂ demeure active avec près de 97 millions d'euros. Cette collecte permet l'accroissement du patrimoine de votre SCPI qui a investi au cours de ce trimestre plus de 92 millions d'euros. Les acquisitions réalisées portent sur 4 immeubles à Ivry sur Seine, Rouen et Maurepas loués respectivement à la FNAC, la SNCF et ERDF. Ces locataires s'étant engagés sur des périodes fermes de location expirant entre 2019 et 2021.

Soulignons les locations de ce trimestre : à Illkirch, Dunkerque, Saint-Priest et Nantes. De même, des négociations avancées sont en cours pour la relocation de plus de 1 500 m² à Coignières et 1 800 m² à Guyancourt.

Enfin, suite à la libération d'un immeuble de bureaux de plus de 3 000 m² à Vélizy, PFO₂ s'est engagée dans la restructuration de l'immeuble et sa mise aux normes environnementales. Les travaux de cet immeuble devraient être achevés dans le courant du 4^{ème} trimestre de cette année.

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Montant de la collecte

97 M€

Taux d'occupation

93,64%

Nombre d'immeubles
acquis ce trimestre

+ 4 IMMEUBLES

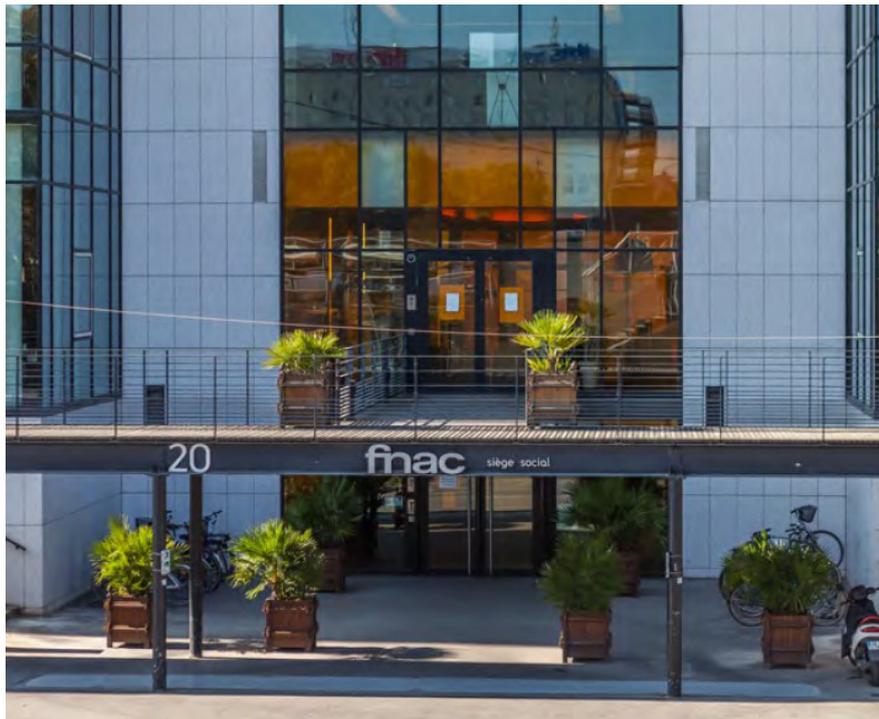


Soit **145** immeubles au total
sur le parc PFO₂

Prévision de distribution 2015
entre 9,20€ et 9,70€/part

| | | |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| 4 ^{ème} acompte | - € /part | paiement 25/01/2016 |
| 3 ^{ème} acompte | - € /part | paiement 25/10/2015 |
| 2 ^{ème} acompte | - € /part | paiement 25/07/2015 |
| 1 ^{er} acompte | 2,30 € /part | paiement 25/04/2015 |

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE



LE FLAVIA IVRY-SUR-SEINE (94)

CARTE D'IDENTITÉ

- Situé dans le pôle d'affaires d'Ivry-sur-Seine, à proximité immédiate de Paris Rive Gauche
- Surface utile locative de **16 355 m²** et 241 parkings en sous-sol dont 14 720 m² pour PFO₂
- Acquisition en indivision avec PF1 avec une quote-part de **90 %** pour PFO₂.
- Prix d'acquisition : **76 860 000 €**
- Date d'acquisition : janvier 2015
- Un locataire unique : le siège social de la FNAC
- Rendement net **5,81 %**

SITUATION LOCATIVE

- Un niveau de loyer attractif : comparé à des immeubles de même nature que Paris Rive Gauche et aux immeubles d'Ivry Confluences.
- Un locataire unique : le siège social de la FNAC

| Situation | Surface | Type | Prix d'acquisition | Date |
|-------------------------------|----------------------|---------|--------------------|-----------|
| ROUEN (76) Vivaldi Bâtiment A | 3 459 m ² | BUREAUX | 5 346 319 € | mars 2015 |
| ROUEN (76) Vivaldi Bâtiment B | 2 768 m ² | BUREAUX | 4 383 981 € | mars 2015 |
| MAUREPAS (78) Vivaldi | 2 656 m ² | BUREAUX | 5 615 200 € | mars 2015 |

RESTRUCTURATION

VELIZY PLUS VELIZY-VILLACOUBLAY (78)

CARTE D'IDENTITÉ

- Surface utile locative de 3 021 m², 106 parkings en sous-sol et 17 extérieurs

SITUATION LOCATIVE

- En cours de commercialisation

RESTRUCTURATION

- Curage complet du bâtiment,
- Equipements thermiques (climatisation par pompe à chaleur et une ventilation double flux)
- Achèvement des travaux prévu au 4^{ème} trimestre 2015



L'avis de l'expert



JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE

DIRECTEUR DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Acquisition Flavia (94) : La SCPI PFO₂ (en indivision avec PF1) vient de faire une de ses plus grosses acquisitions avec l'achat du Flavia à Ivry sur Seine (94) pour 76,8 millions d'euros. Cet immeuble bénéficie de l'influence de la ZAC Paris Rive Gauche et présente des loyers défensifs. Il occupe une position stratégique, avec une vue dégagée sur la Seine, près de la future station de tramway François Mitterrand. Il accueille aujourd'hui le siège social de la FNAC qui s'est engagée avec un bail courant jusqu'en 2020. Conforme à la RT 2000 et sous garantie décennale, le Flavia possède, au-delà de ses qualités intrinsèques, un fort potentiel d'amélioration correspondant parfaitement à la stratégie environnementale de PF1 et PFO₂.

Restructuration Vélizy Plus (78) : Cette restructuration permettra à Vélizy Plus d'atteindre les standards techniques modernes, apportant à l'immeuble un niveau de performance conforme au label BBC Rénovation. Le niveau de loyer de l'immeuble pourra ainsi être augmenté. Cet immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique par son accessibilité (A86, N118, tramway), sa visibilité et le dynamisme de la zone tertiaire dans laquelle il est situé (près de 45 000 salariés sur près de 600 000 m² de

bureaux qui accueillent de nombreux groupes dont Dassault Systèmes, Altran, Bouygues Telecom, PSA...). Cette restructuration illustre la stratégie de PFO₂ : profiter de la libération d'un immeuble ancien pour le restructurer en le mettant aux normes et en adéquation avec les attentes nouvelles des entreprises locataires.

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

Activité locative du trimestre

7 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 2 291 m² de bureaux.



7 relocations :
2 291 M²

Total des loyers des relocations :
355 K€



6 libérations :
4 379 M²

Total des loyers des libérations :
1 139 K€

En détail**

3 relocations significatives parmi les 7 relocations :

NANTES (44) - Le Rhuy (681 m²), ST HERBLAIN (44) - Le Terminal (483 m²), GRENOBLE (38) - Polytech (261 m²)

3 libérations significatives parmi les 6 libérations :

LEVALLOIS PERRET (92) - Le Wilson (1 329 m²), GUYANCOURT (78) - Gershwin (1 319 m²), SAINT HERBLAIN (44) - La Frégate (845 m²)

** Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 1er trimestre.

| | 2 ^e trim.2014 | 3 ^e trim.2014 | 4 ^e trim.2014 | 1 ^{er} trim.2015 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Montant HT des loyers encaissés | 14 318 280 € | 13 022 612 € | 12 647 310 € | 17 531 841 € |
| Taux d'occupation * | 97,43 % | 94,58 % | 93,11 % | 93,64 % |

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

Les 5 principaux locataires parmi les 327 locataires

| Entreprise locataire | Secteur | % Revenu locatif |
|----------------------|--------------------------|------------------|
| FNAC | Distribution spécialisée | 6,40% |
| ESG MANAGEMENT | Enseignement | 5,01% |
| AMADEUS | Logiciel | 3,19% |
| ORANGE | Télécommunications | 2,84% |
| TOTAL GAZ | Energie | 2,81% |

TOP 5 20%

+20 31%

RESTE 49%

Les 5 principaux immeubles parmi les 145 immeubles possédés par PFO₂

| Top 5 | Principaux locataires | Poids |
|------------------------|-----------------------|--------|
| IVRY/Le Flavia | FNAC | 8,11 % |
| PARIS/Le Montreal | ESG Management | 6,49% |
| LEVALLOIS/Le Wilson | Multi-locataires | 5,54% |
| SAINTE MAURICE/Le Dufy | VEOLIA Environnement | 4,91% |
| PUTEAUX/Le Wilson | Multi-locataires | 4,26% |

TOP 5 30%

+20 47%

RESTE 23%

Chiffres-clés

| | Au 31.12.2014 | Au 31.03.2015 | Exercice 2014 | Exercice 2015 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|-----------------|
| Capital nominal | 840 009 300,00 € | 917 848 950,00 € | | |
| Prime d'émission brute | 172 491 346,36 € | 189 491 328,69 € | | |
| Total des capitaux souscrits | 1 012 500 646,36 € | 1 107 340 278,69 € | | |
| Capitalisation | 1 019 211 284,00 € | 1 125 894 712,00 € | | |
| Nombre de parts | 5 600 062 | 6 118 993 | | |
| Nombre d'associés | 13 499 | 14 424 | | |
| Prix de souscription | 182,00 € | 184,00 € | | |
| Valeur de réalisation (actif net) | | | 702 227 754 € | 907 372 317 € |
| Par part au 01.01 | | | 160,56 € | 162,03 € |
| Valeur de reconstitution | | | 829 965 490 € | 1 069 396 901 € |
| Par part au 01.01 | | | 189,77 € | 190,96 € |

Pour toujours plus d'information
Nouveau site internet
www.perial.com

Taux d'occupation financier

93,64%



| | |
|--------|-----------------------------------|
| 93,64% | Occupation |
| 0,77% | Franchises de loyers |
| 0,64% | Locaux indisponibles pour travaux |
| 4,95% | Vacance théorique |

Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 95,05%.

Nombre de locataires :

327



Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



| | |
|-----|--------------|
| 82% | Bureaux |
| 9% | Commerces |
| 7% | Enseignement |
| 2% | Activités |

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



| | |
|-----|-------------------|
| 49% | Province |
| 41% | Région parisienne |
| 10% | Paris |

Conditions de souscription

| | | | |
|--|-------------|------------------------------------|-----------------|
| Prix de souscription d'une part | 184,00 € | Parts souscrites dans le trimestre | 536 936 |
| Nominal | 150,00 € | Capitaux collectés | 97 843 484,00 € |
| Prime d'émission | 34,00 € | Nominal | 80 540 400,00 € |
| Minimum pour la première souscription | 30 parts | Prime d'émission | 17 303 084,00 € |
| Date d'ouverture de souscription au public | 5 août 2009 | Retraits (parts) | 18 005 |
| Valeur de retrait | 168,36 € | | |

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 2014 | Exercice 2015 |
|---|---------------|---------------------|
| 1er acompte (paiement 25.04) dont revenus financiers | 2,30 € | 2,30 €* 0,02 €** |
| 2e acompte (paiement 25.07) | 2,30 € | — |
| 3e acompte (paiement 25.10) | 2,30 € | — |
| 4e acompte (paiement 25.01) | 2,60 € | — |
| Total | 9,50 € | — |

*Après prélèvements sociaux de 15,50 % : 2,30 €

**Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers : 2,29 €

** Montants arrondis.

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 dernier prix d'exécution de l'année 2014 (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) : 166,53 € la part de PFO₂.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

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 € HT soit 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.

Société de gestion : **PERIAL Asset Management SAS unipersonnelle** | Agrément AMF du 22/07/2014 : **GP-07000034** | SIREN **513 811 638** | 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 mars 2015)** | Capital maximal statutaire : **1 425 000 000 €** | Date de création : **21/07/2009** | Durée de constitution : **21/07/2108** |