

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO<sub>2</sub> N°2015-03 - 3<sup>ème</sup> Trimestre 2015 - Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2015

### LE MOT DU GÉRANT

#### “La poursuite d’une belle dynamique”

**L**a collecte brute du trimestre s’élève à plus de 69 millions d’euros, poursuivant la belle dynamique enclenchée depuis plusieurs mois.

En début de trimestre, PFO<sub>2</sub> a acquis deux immeubles à Saint-Priest. Situés au cœur du Parc Technologique de Lyon, ces immeubles s’étendent sur une surface totale de 9 414 m<sup>2</sup>. Ils s’intègrent au sein d’un ensemble immobilier plus important, Urban East, bénéficiant de services communs aux locataires (crèche, restaurant inter entreprise). Le montant total de ces acquisitions est de 17 227 255 euros. Livrés en 2013, ces deux immeubles sont certifiés suivant le référentiel NF Bâtiments Tertiaires associé au Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) et conformes à la RT 2005. Par ailleurs, un nouvel immeuble a été signé le 1er octobre à Gennevilliers (92) pour un montant de 58 millions d’euros. Situé à 200 mètres de la station de RER « Les Grésillons », cet immeuble s’étend sur une surface de 14 525 m<sup>2</sup> et répond parfaitement au confort de ses occupants. Il propose de nombreux services : restaurant d’entreprise, cafétéria, salle de fitness, crèche, conciergerie, terrasses et jardins... L’immeuble est entièrement occupé par un locataire unique, ALMA CONSULTING, leader européen du conseil en optimisation des coûts. Ce dernier ne peut résilier son bail avant 2023. Livré en 2008 et sous garantie décennale, cet actif est certifié HQE (Haute Qualité Environnementale). Il est également équipé de panneaux photovoltaïques permettant la production de 40 000 Watts par an.



Depuis le début de l’année, le volume des acquisitions réalisées par votre société s’approche des 189 millions d’euros. D’autres signatures sont d’ores et déjà en cours pour le 4<sup>ème</sup> trimestre, pour un volume d’environ 110 millions d’euros.

Sur la base de la collecte au 30 septembre 2015, 97 % de celle-ci est investie et compte tenu des engagements en cours, sur cette même période, les engagements portent sur plus de 108% de cette collecte.

Quant à la situation locative, aucun élément significatif n’est intervenu depuis le dernier bulletin trimestriel d’informations. Notons toutefois, à Nantes, la location de 552 m<sup>2</sup> au sein de l’immeuble Viviani et de 1.856 m<sup>2</sup> au sein de l’immeuble «Kanoa» dont la livraison est prévue en décembre prochain. La baisse du taux d’occupation au 3<sup>ème</sup> trimestre est principalement due aux franchises consenties lors des nouvelles relocations et à la libération de locaux pour un montant de loyer de 108.000 € HT par an.

Les éléments financiers actuels demeurent conformes à nos prévisions. Nous continuons à privilégier des actifs de qualité dans un environnement de contaction des taux de rendement des immeubles. Cette stratégie nous amène à affiner la fourchette prévisionnelle de dividende 2015 pour la fixer entre 9,20 et 9,40 € par part. Par ailleurs, comme nous vous en avons informé fin septembre par courrier, la valeur du patrimoine de PFO<sub>2</sub> a continué d’augmenter comme en attestent les valeurs d’expertise et de reconstitution, nous conduisant à augmenter le prix de part de PFO<sub>2</sub> à 191€ (voir détails page 2).

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE

DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT

### L’ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Montant de la collecte

**69 M€**

Taux d’occupation

**92,45%**

Taux de distribution 2014\*

**5,22%**

Prévision de distribution 2015  
entre 9,20€ et 9,40€/part

4 <sup>ème</sup> acompte	- € /part	paiement 25/01/2016
3 <sup>ème</sup> acompte	2,30 € /part	paiement 26/10/2015
2 <sup>ème</sup> acompte	2,30 € /part	paiement 27/07/2015
1 <sup>er</sup> acompte	2,30 € /part	paiement 25/04/2015

**191 €**

**Le nouveau prix de part de PFO<sub>2</sub>**

Le 12 octobre 2015, PFO<sub>2</sub> a augmenté son prix de part qui est passé de 184 € à 191 €. Retrouvez toutes les informations en page 2 de ce bulletin.

Les équipes de PERIAL Asset Management sont à votre écoute pour toute information.

## NOUVEAU PRIX DE PART DE PFO<sub>2</sub>

Vous avez été informés, par courrier, de l'augmentation du prix de souscription de PFO<sub>2</sub> porté de 184€ à 191 € à compter du 12 octobre 2015.

Nous vous rappelons que cette décision a été prise pour les raisons suivantes :

- un volume important de capitaux continue de se porter sur votre SCPI. Ces capitaux sont investis en immeubles dans un contexte économique marqué par la baisse des taux de rendement des placements.
- la valeur du patrimoine de PFO<sub>2</sub> a régulièrement augmenté comme en atteste la progression des valeurs d'expertise et de reconstitution (valeur des immeubles et des autres actifs augmentée du montant des frais qu'il faudrait engager pour reconstituer ce patrimoine). Le nouveau prix correspond ainsi à la valeur de reconstitution de PFO<sub>2</sub>.

Cette décision a été prise après échanges avec le conseil de surveillance de votre SCPI et information de l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans un contexte concurrentiel, PERIAL ASSET MANAGEMENT, votre société de gestion, reste confiante dans le développement du patrimoine immobilier de PFO<sub>2</sub>, tant en termes financier qu'environnemental et de qualité physique des actifs. Ce développement a pour finalité de vous servir un dividende qui devrait continuer de répondre aux attentes du marché, rappel étant fait, à la demande de l'Autorité des Marchés Financiers, que les résultats passés ne préjugent pas des performances futures.

Vous êtes invités à consulter votre conseiller habituel pour recevoir toutes informations complémentaires. Les équipes du service clients de PERIAL ASSET MANAGEMENT se tiennent également à votre disposition (infos@perial.com ou tél : 01.56.43.11.11).

### ERRATUM

**PAR SUITE DE L'ERREUR MATÉRIELLE QUI S'EST GLISSÉE DANS LE BTI DU 2E TRIMESTRE 2015, NOUS VOUS PRIONS DE TROUVER CI-DESSOUS LES RÉSULTATS DÉFINITIFS DES RÉSOLUTIONS VOTÉES LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DE VOTRE SCPI QUI S'EST TENUE LE 17 JUIN 2015 :**

## RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle mixte s'est tenue le 17 juin 2015. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-après :

### Résolutions

			AU LIEU DE :		
Résolutions	Voix	%	Résolutions	Voix	%
Résolution 1	1 861 902	89,09 %	Résolution 1	250 397	52,56 %
Résolution 2	2 060 039	98,57 %	Résolution 2	446 503	93,73 %
Résolution 3	2 052 887	98,23 %	Résolution 3	439 446	92,24 %
Résolution 4	1 829 433	87,54 %	Résolution 4	216 006	45,34 %
Résolution 5	2 000 955	95,75 %	Résolution 5	388 466	81,55 %
Résolution 6	2 051 771	98,17 %	Résolution 6	438 235	91,99 %
Résolution 8	2 060 303	98,58 %	Résolution 8	446 905	93,81%

Retrouvez le détail des résolutions votées dans votre espace personnel sur notre site Internet [www.perial.com](http://www.perial.com)

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
SAINT PRIEST(69) Eden Park	4 128 m <sup>2</sup>	BUREAUX	9 088 235 €	juillet 2015
SAINT PRIEST(69) Apave	5 286 m <sup>2</sup>	BUREAUX	8 139 020 €	juillet 2015

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



3 relocations : Pour un loyer de :  
**860 M<sup>2</sup>** **87 K€**



2 libérations : Total des loyers des libérations :  
**445 M<sup>2</sup>** **75 K€**

Pour toujours plus d'information  
Nouveau site internet  
[www.perial.com](http://www.perial.com)

### En détail\*\*

#### 1 relocation significative :

GRENOBLE (38) - ISORG (398 m<sup>2</sup>), pour un loyer de 55 K€

#### 1 libération significative parmi les 2 libérations :

GRENOBLE (38) - Crédit Agricole Leasing - (398 m<sup>2</sup>)

\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 3ème trimestre.

	4 <sup>e</sup> trim.2014	1 <sup>er</sup> trim.2015	2 <sup>e</sup> trim.2015	3 <sup>e</sup> trim.2015
Montant HT des loyers encaissés	12 647 310 €	17 531 841 €	17 552 255 €	17 191 916 €
Taux d'occupation *	93,11 %	93,64 %	94,65 %	92,45 %

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 351 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FNAC	Distribution spécialisée	6,32%
ESG MANAGEMENT	Enseignement	4,74%
AMADEUS	Logiciel	3,05%
ORANGE	Télécommunications	2,71%
FINAGAZ (Ex TOTAL GAZ)	Energie	2,68%

TOP 5 19%

+20 31%

RESTE 50%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 150 immeubles possédés par PFO<sub>2</sub>

Top 5	Principaux locataires	Poids
IVRY/Le Flavia	FNAC	7,75%
PARIS/Le Montreal	ESG Management	6,20%
LEVALLOIS/Le Wilson	Multi-locataires	5,29%
SAINT MAURICE/Le Dufy	VEOLIA Environnement	4,69%
PUTEAUX/Le Wilson	Multi-locataires	4,07%

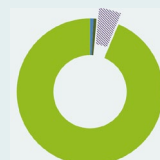
TOP 5 28%

+20 46%

RESTE 26%

### Taux d'occupation financier

**92,45%**



92,45%	Occupation
2,26%	Franchises de loyers
0,59%	Locaux indisponibles pour travaux
4,70%	Vacance théorique

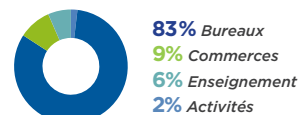
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 95,30%.

### Nombre de locataires :

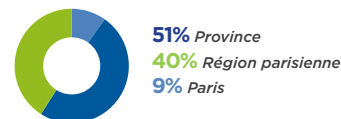
**351**



### Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



### Répartition géographique (en valeur d'expertise)



## CHIFFRES-CLES

	Au 31.12.2014	Au 30.09.2015	Exercice 2014	Exercice 2015
Capital nominal	840 009 300,00 €	1 020 853 650,00 €		
Prime d'émission brute	172 491 346,36 €	213 258 478,57 €		
Total des capitaux souscrits	1 012 500 646,36 €	1 234 112 128,57 €		
Capitalisation	1 019 211 284,00 €	1 252 247 144,00 €		
Nombre de parts	5 600 062	6 805 691		
Nombre d'associés	13 499	15 821		
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 €

### Conditions de souscription à compter du 12 octobre 2015

Prix de souscription d'une part	191,00 €
Nominal	150,00 €
Prime d'émission	41,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009
Valeur de retrait	174,76 €

Parts souscrites dans le trimestre	375 602
Capitaux collectés	69 110 768,00 €
Nominal	56 340 300,00 €
Prime d'émission	12 770 468,00 €
Retraits (parts)	10 945

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)	2,30 €	2,30 €
2e acompte (paiement 27.07)	2,30 €	2,30 €*
3e acompte (paiement 26.10) dont revenus financiers	2,30 €	2,30 €* 0,01 €**
4e acompte (paiement 25.01)	2,60 €	—
<b>Total</b>	<b>9,50 €</b>	—

\*Après prélèvements sociaux de 15,50 % sur les revenus financiers : 2,30 €

\*Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers : 2,30 €

\*\* Montants arrondis.

### 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**