

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂ N°2015-4 - 4^{ème} Trimestre 2015 - Période analysée du 1er octobre au 31 décembre 2015

LE MOT DU GÉRANT



2016 est l'année des 50 ans de PERIAL et de PFI, la plus ancienne SCPI du marché. Nous sommes fiers du chemin parcouru depuis la naissance de la société de

gestion en 1966. Cette réussite, nous la devons à nos valeurs, responsabilité, indépendance et innovation. 2016 sera l'occasion de poursuivre le développement de vos SCPI en nous ouvrant à l'Europe sur un marché de l'épargne en profonde mutation et dans un contexte économique français qui reste difficile.

Vos SCPI se sont développées depuis 20 ans sous la responsabilité de Jean-Christophe ANTOINE qui part prochainement pour d'autres aventures professionnelles. Par son expertise, son engagement et sa passion du métier, Jean-Christophe ANTOINE a œuvré pour les intérêts des associés. Je tiens à l'en remercier. Carmen LOPES lui succédera dans cette mission, avec pour objectif d'incarner le changement dans la continuité, dans le respect de la culture de PERIAL, car « cela fait 50 ans que nous pensons aux 50 prochaines années ».

ERIC COSSERAT
PRÉSIDENT DE PERIAL



Carmen LOPES
Gérante des SCPI
et Directeur
Général Adjoint de
PERIAL Asset
Management

Diplômée d'un Master en Banque et Finance obtenu à la Sorbonne, riche d'une expérience de 12 ans en gestion de fonds immobiliers, dont 9 années passées au sein d'AMUNDI Asset Management. Elle y a occupé la fonction de Fund Manager - Fonds Institutionnels durant 3 ans avant d'évoluer vers la fonction de Responsable Fund Management OPCV - FCPR.

“ Une collecte exceptionnelle ”

2015 restera marquée par des actes terroristes traumatisants, un contexte géopolitique tendu et une lente amélioration de la situation économique. Malgré cet environnement économique difficile, qui se traduit par une faible rémunération des placements, la forte attractivité de PFO₂ continue de s'affirmer au cours de ce trimestre, avec une collecte brute qui a conservé un rythme très soutenu sur le 4^{ème} trimestre avec plus de 130 millions d'euros.

De leur côté, les acquisitions réalisées au cours des trois derniers mois de l'année représentent un volume supérieur à 165 millions d'euros avec un total de 17 acquisitions (voir détail page suivante).

A noter notamment les 3 plus grosses acquisitions de Gennevilliers (92), Clamart (92) et Rennes (35) pour des montants respectifs de 58,2 millions d'euros, 41,5 millions d'euros et 42,2 millions d'euros (tous frais inclus).

Depuis le début de l'année 2015, le volume des acquisitions réalisé par votre société est supérieur à 320 millions d'euros et sur la base de la collecte arrêtée au 31/12/2015, 95,54% de celle-ci ont été investis.

Quant aux locations, pour la première fois cette année, le solde locatif trimestriel est négatif, conséquence de la libération de locaux à Puteaux par la Société Générale. Ces locaux font actuellement l'objet de travaux de rénovation et la qualité de la future offre permet d'envisager sereinement leur relocation dans le courant de l'année 2016.

La baisse des taux de rendement immobilier sur le marché à l'acquisition et notre volonté de privilégier la qualité des actifs et la pérennité du rendement nous amènent à fixer le dividende 2015 à 9,25 € par part en maintenant le report à nouveau.

Les éléments financiers actuels et notre analyse du marché en 2016 nous conduisent à fixer une fourchette de dividende entre 9 € et 9,30 € par part.

Enfin, je souhaite vous informer de mon prochain départ de PERIAL après 20 années d'une merveilleuse aventure professionnelle à votre service. Je tiens à remercier tous les membres du conseil de surveillance qui, par leur investissement et les échanges constructifs tout au long de cette période, nous ont accompagnés dans notre gestion des fonds dans le respect et la transparence, valeurs chères à PERIAL. Je tiens également à remercier les associés pour leur confiance, sans cesse renouvelée au cours de toutes ces années.

Il appartient désormais à Carmen LOPES, votre nouvelle gérante, de porter vos intérêts et nul doute que son expertise et son énergie sauront parfaitement prendre le relais, avec le soutien de toutes les équipes de PERIAL.

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

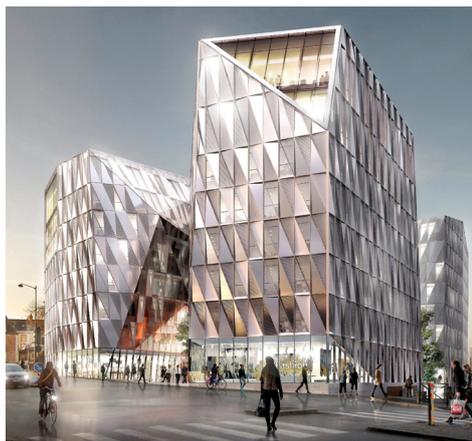
Taux de distribution 2015*

5,01%

Montant de la collecte

130 M€

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE



URBAN QUARTZ RENNES (35)

CARTE D'IDENTITÉ

- Prix d'acquisition : **42 276 000 €**
- Date d'acquisition : novembre 2015
- Immeuble en VEFA - livraisons échelonnées entre fin 2017 et mi 2018
- Rendement net : **6,80 %**
- Surface utile de **13 296 m²**
- 100 parkings en sous-sol

ALMA GENNEVILLIERS (92)

CARTE D'IDENTITÉ

- Prix d'acquisition : **58 246 288 €**
- Date d'acquisition : octobre 2015
- 1 locataire unique ALMA CONSULTING, leader européen du conseil en optimisation des coûts
- Rendement net : **6,21 %**
- Surface utile de **14 525 m²**
- 290 parkings en sous-sol



Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
GENNEVILLIERS (92) Alma	14 525 m ²	BUREAUX	58 246 288 €	octobre 2015
CHOLET (49) Buffalo	639 m ²	COMMERCE	2 165 911 €	octobre 2015
MONTPELLIER (34) Buffalo	471 m ²	COMMERCE	1 664 542 €	octobre 2015
SAINT WITZ (95) Buffalo	679 m ²	COMMERCE	2 832 730 €	octobre 2015
YUTZ (57) Buffalo	649 m ²	COMMERCE	2 632 183 €	octobre 2015
LONGUEAU (80) Buffalo	647 m ²	COMMERCE	2 807 662 €	octobre 2015
PONTAULT-COMBAULT (77) Buffalo	691 m ²	COMMERCE	2 707 388 €	octobre 2015
AUXERRE (89) Buffalo	609 m ²	COMMERCE	2 782 593 €	octobre 2015
LA FOUILLOUSE (42) Buffalo	581 m ²	COMMERCE	2 456 704 €	octobre 2015
MARSANNAY (21) Buffalo	278 m ²	COMMERCE	892 435 €	octobre 2015
MONTBELIARD (25) Buffalo	646 m ²	COMMERCE	2 005 473 €	octobre 2015
NOYELLES-GODAULT (62) Buffalo	707 m ²	COMMERCE	1 353 694 €	octobre 2015
WINTZENHEIM (68) Buffalo	566 m ²	COMMERCE	2 256 157 €	octobre 2015
RENNES (35) Urban Quartz	13 296 m ²	BUREAUX	42 276 000 €	novembre 2015
LILLE (59) Place Rihour	2 101 m ²	BUREAUX	5 200 800 €	décembre 2015
CLAMART (92) Le Panoramic	12 428 m ²	BUREAUX	41 531 325 €	décembre 2015
MONTBONNOT (38) Le Sun	10 057 m ²	BUREAUX	18 227 519 €	décembre 2015

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 29 février 2016. 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

8 relocations au cours du trimestre, représentant 3 393 m².



8 relocations : Pour un loyer de :
3393 M² 543 K€



5 libérations : Total des loyers des libérations :
8457 M² 1631 K€

En détail**

2 relocations significatives :

ST HERBLAIN (44) Sunset - NXTO - (1 105 m²) pour un loyer annuel de 169 K€
ST DENIS (93) Pleyel - DTPJJ - (260 m²) pour un loyer annuel de 57 K€

1 libération significative :

PUTEAUX (92) Wilson - GENEGIS (Société Générale) - (6 125 m²) pour un loyer annuel de 1 380 K€

** Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 4^{ème} trimestre.

	1e trim.2015	2e trim.2015	3e trim.2015	4e trim.2015
Montant HT des loyers encaissés	17 531 841 €	17 552 255 €	17 191 916 €	18 949 372 €
Taux d'occupation *	93,64%	94,65%	92,45%	91,98%

Taux d'occupation financier moyen annuel 2015 : 93,14%

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

Les 5 principaux locataires parmi les 372 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FNAC	Distribution spécialisée	5,51%
ALMA CONSULTING GROUP	Conseil entreprises	4,53%
ESG MANAGEMENT	Enseignement	4,13%
LAFARGE SERVICES FRANCE	Prod. /Commercialisation ciment	3,72%
AMADEUS	Logiciel	2,67%

TOP 5 21 %

+20 29 %

RESTE 51 %

Les 5 principaux immeubles parmi les 167 immeubles possédés par PFO₂

Top 5	Principaux locataires	Poids
IVRY/Le Flavia	FNAC	6,65%
PARIS/Le Montreal	ESG Management	5,33%
GENNEVILLIERS/Alma	ALMA	4,71%
LEVALLOIS/Le Wilson	Multi-locataires	4,54%
SAINT MAURICE/Le Dufy	VEOLIA Environnement	4,03%

TOP 5 25 %

+20 45 %

RESTE 30 %

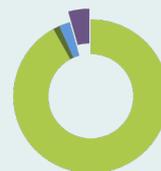
CHIFFRES-CLES

	Au 31.12.2014	Au 31.12.2015	Exercice 2015	Exercice 2016 (estimation)
Capital nominal	840 009 300,00 €	1 122 912 600,00 €		
Prime d'émission brute	172 491 346,36 €	238 633 830,77 €		
Total des capitaux souscrits	1 012 500 646,36 €	1 361 546 430,77 €		
Capitalisation	1 019 211 284,00 €	1 429 842 044,00 €		
Nombre de parts	5 600 062	7 486 084		
Nombre d'associés	13 499	17 165		
Valeur de réalisation (actif net)			907 372 317 €	1 214 858 449 €
Par part au 01/01			162,03 €	162,27 €
Valeur de reconstitution			1 069 396 901 €	1 442 686 646 €
Par part au 01/01			190,96 €	192,70 €

Pour toujours plus d'information
www.perial.com

Taux d'occupation financier

91,98%



91,98%	Occupation
1,39%	Franchises de loyers
2,29%	Locaux indisponibles pour travaux
4,38%	Vacance théorique

Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 95,62%.

Nombre de locataires :

372



Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



Répartition géographique (en valeur d'expertise)



SOUSCRIPTION

Conditions

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 €

Chiffres-clés du trimestre

Parts souscrites dans le trimestre	697 388
Capitaux collectés	130 401 206,00 €
Nominal	104 608 200,00 €
Prime d'émission	25 793 006,00 €
Retraits (parts)	16 995

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 27/04/2015)	2,30 €	2,30 €
2e acompte (paiement 27/07/2015)	2,30 €	2,30 €
3e acompte (paiement 26/10/2015)	2,30 €	2,30 €
4e acompte (paiement 25/01/2016) dont revenus financiers	2,60 €	2,35 €* 0,01 €**
Total	9,50 €	9,25 €

*Après prélèvements sociaux de 15,50 % sur les revenus financiers : 2,35 €

**Après prélèvements obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers : 2,34 €

**Montants 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 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 trimestre 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 octobre 2015)** | Capital maximal statutaire : **1 425 000 000 €**

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