

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO<sub>2</sub> N°2015-02 - 2<sup>ème</sup> Trimestre 2015 - Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2015

### LE MOT DU GÉRANT

*“ Une croissance significative et contrôlée ”*

**L** La collecte brute de PFO<sub>2</sub> se poursuit et s'établit à plus de 62 M€ pour le 2<sup>ème</sup> trimestre. Les acquisitions réalisées ce trimestre représentent un volume d'environ 22,5 M€ :

- Lyon (69) : votre société a acquis un immeuble d'une surface de 4.896 m<sup>2</sup> à usage de bureaux en bordure du Rhône dans le quartier de Gerland à Lyon. Cet immeuble entièrement rénové est loué à la Métropole de Lyon (qui ne peut résilier son bail avant 2021). Le prix acte en mains de cette acquisition est de 14.884.424 € tous frais inclus.

- Montpellier (34) : deux immeubles neufs à usage de bureaux, représentant une surface de 4.201 m<sup>2</sup> et 107 parkings. Ce bâtiment situé dans la zone du Millénaire entre l'aéroport et le centre-ville est loué à 6 locataires. Le prix de cette acquisition est de 7.665.000 € tous frais inclus.

Une prochaine acquisition est prévue début juillet pour plus de 17 M€ en périphérie de Lyon. PFO<sub>2</sub> est également en phase d'étude exclusive pour différents immeubles portant sur un volume total de plus de 160 M€ dont les signatures pourraient se réaliser au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2015.

Sur la base de la collecte arrêtée au 30 juin 2015, 95,52% de celle-ci est investie. Compte tenu des engagements en cours, la collecte au 30 juin 2015 est engagée à plus de 110 %.

Quant à la situation locative et à la gestion, aucun élément significatif n'est intervenu depuis le dernier bulletin. Il est à noter la relocation en cours de plus de 1.500 m<sup>2</sup> de commerces à Coignieres et la renégociation avec des locataires à Saint Priest pour plus de 3.000m<sup>2</sup>.

Les éléments financiers actuels demeurent conformes à nos prévisions. En conséquence, la fourchette de dividende 2014 est maintenue entre 9,20 à 9,70 €.



JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE  
DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Montant de la collecte

**62 M€**

Taux d'occupation

**94,65%**

Taux de distribution 2014\*

**5,22%**

Nombre d'immeubles  
acquis ce trimestre

**+ 3 IMMEUBLES**



Soit **148** immeubles au total  
sur le parc PFO<sub>2</sub>

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

4 <sup>ème</sup> acompte	- € /part	paiement 25/01/2016
3 <sup>ème</sup> acompte	- € /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

L'événement du trimestre :

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

L'Assemblée Générale annuelle de PFO<sub>2</sub> s'est tenue le 17 juin.

Retrouvez le récapitulatif des résolutions votées en page 2 de ce bulletin trimestriel et le compte-rendu détaillé de l'Assemblée Générale de votre SCPI sur notre site Internet [www.perial.com](http://www.perial.com), dans votre espace personnel.

\* DVM 2014. 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 futures.

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE



Bât 1 et 2

### BUSINESS PLAZA MONTPELLIER (34)

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Prix d'acquisition : **7 665 000 €**
- Date d'acquisition : mai 2015
- 5 locataires sur le bâtiment 1, un locataire unique sur le bâtiment 2 engagé jusqu'en 2021
- Rendement net **6,95 %**
- Surface utile de **4 201 m<sup>2</sup>**
- 44 parkings en sous-sol et 63 parkings extérieurs

#### SITUATION LOCATIVE

Accès direct depuis l'A9 et accessible en 8 minutes depuis l'aéroport Montpellier Méditerranée et en 7 minutes depuis le centre-ville de Montpellier.

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
MONTPELLIER (34) Business Plaza B1	2 253 m <sup>2</sup>	BUREAUX	4 210 000 €	mai 2015
MONTPELLIER (34) Business Plaza B2	1 948 m <sup>2</sup>	BUREAUX	3 455 000 €	mai 2015
LYON (69) Halle Borie 1	4 896 m <sup>2</sup>	BUREAUX	14 884 424 €	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 :

#### Résolution numéro 7 - Election des membres du Conseil de surveillance :

Résultat des votes pour l'élection des membres du conseil de surveillance. Ont été élus les 3 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la liste ci-dessous :

Noms	Voix	Résultats
<b>BOULVERT Pierre-Yves</b>	<b>515 307</b>	<b>RÉÉLU</b>
<b>WATERLOT Max</b>	<b>417 579</b>	<b>ELU</b>
<b>MALGRAS Michel</b>	<b>398 502</b>	<b>RÉÉLU</b>
MARTINIER Hubert	214 264	
JULIEN Michel	195 629	
FAUCHON Guy	143 721	
CATTIN Michel	128 441	
POURRAT Jean-Luc	115 256	

Noms	Voix	Résultats
BARADA Bernard	113 816	
BEAL Olivier	76 393	
FOUQUIER Pascal	69 739	
SAUSSET Jérôme	68 825	
GEAY Julien	49 468	
Société MANDDCIE	47 271	
SIMONETTI Fabien	39 337	
PUPIER Georges	39 039	
BETTIN Patrick	35 962	

### Résolutions

Résolutions	Voix	%
Résolution 1	1 861 902	89,09 %
Résolution 2	2 060 039	98,57 %
Résolution 3	2 052 887	98,23 %
Résolution 4	1 829 433	87,54 %
Résolution 5	2 000 955	95,75 %
Résolution 6	2 051 771	98,17 %
Résolution 8	2 060 303	98,58 %

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

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :

- en qualité de Président : Monsieur Marc GENDRONNEAU
- en qualité de Vice-Président : Monsieur Michel MALGRAS

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

1 livraison en VEFA est intervenue au cours du trimestre, représentant 2 091 m<sup>2</sup> de bureaux.



1 livraison : Pour un loyer de :  
**2 091 M<sup>2</sup> 333 K€**



2 libérations : Total des loyers des libérations :  
**1 062 M<sup>2</sup> 151 K€**

### En détail\*\*

#### 1 livraison en VEFA :

SAINT-HERBLAIN (44) - Sunset A (2 091 m<sup>2</sup>), pour un loyer de 333 K€

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

NANTES (44) - Perray (580 m<sup>2</sup>)

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

	3 <sup>e</sup> trim.2014	4 <sup>e</sup> trim.2014	1 <sup>e</sup> trim.2015	2 <sup>e</sup> trim.2015
Montant HT des loyers encaissés	13 022 612 €	12 647 310 €	17 531 841 €	17 552 255 €
Taux d'occupation *	94,58 %	93,11 %	93,64 %	94,65 %

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 337 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FNAC	Distribution spécialisée	6,46%
ESG MANAGEMENT	Enseignement	4,90%
AMADEUS	Logiciel	3,12%
ORANGE	Télécommunications	2,77%
TOTAL GAZ	Energie	2,74%

TOP 5 20%

+20 31%

RESTE 49%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 148 immeubles possédés par PFO<sub>2</sub>

Top 5	Principaux locataires	Poids
IVRY/Le Flavia	FNAC	7,89 %
PARIS/Le Montreal	ESG Management	6,31%
LEVALLOIS/Le Wilson	Multi-locataires	5,38%
SAINT MAURICE/Le Dufy	VEOLIA Environnement	4,77%
PUTEAUX/Le Wilson	Multi-locataires	4,14%

TOP 5 29%

+20 46%

RESTE 25%

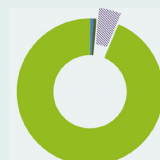
## CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.2014	Au 30.06.2015	Exercice 2014	Exercice 2015
Capital nominal	840 009 300,00 €	966 155 100,00 €	Valeur de réalisation (actif net)	702 227 754 € / 907 372 317 €
Prime d'émission brute	172 491 346,36 €	200 688 960,77 €	Par part au 01.01	160,56 € / 162,03 €
Total des capitaux souscrits	1 012 500 646,36 €	1 166 844 060,77 €	Valeur de reconstitution	829 965 490 € / 1 069 396 901 €
Capitalisation	1 019 211 284,00 €	1 185 150 256,00 €	Par part au 01.01	189,77 € / 190,96 €
Nombre de parts	5 600 062	6 441 034		
Nombre d'associés	13 499	15 072		
Prix de souscription	182,00 €	184,00 €		

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

### Taux d'occupation financier

**94,65%**



94,65%	Occupation
1,06%	Franchises de loyers
0,59%	Locaux indisponibles pour travaux
3,70%	Vacance théorique

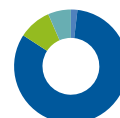
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 96,30%.

### Nombre de locataires :

**337**



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



83%	Bureaux
9%	Commerces
6%	Enseignement
2%	Activités

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



51%	Province
40%	Région parisienne
9%	Paris

## Conditions de souscription

Prix de souscription d'une part	184,00 €	Parts souscrites dans le trimestre	337 913
Nominal	150,00 €	Capitaux collectés	62 175 992,00 €
Prime d'émission	34,00 €	Nominal	50 686 950,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts	Prime d'émission	11 489 042,00 €
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009	Retraits (parts)	15 872
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)	2,30 €	2,30 €
2e acompte (paiement 27.07) dont revenus financiers	2,30 €	2,30 €* 0,01 € **
3e acompte (paiement 26.10)	2,30 €	—
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**



PFO<sub>2</sub> : **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 statuaire : **1 425 000 000 €** | Date de création : **21/07/2009** | Durée de constitution : **21/07/2108** |

