



PfO₂

Bulletin semestriel d'information 2^{ème} semestre 2019

Toute l'actualité de votre épargne immobilière du 1^{er} juillet au 31 décembre 2019 - #4

«VOTRE ÉPARGNE», PAGE 3

«CHIFFRES CLÉS», PAGE 4

«SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE», PAGE 5

«INFORMATIONS CLÉS», PAGE 8

«SOUSCRIPTION», PAGE 9

«ACQUISITION DU SEMESTRE», PAGE 10

«VENTES DU SEMESTRE», PAGE 11

«ACTUALITÉS», PAGE 12



Ainsi s'achève l'année des 10 ans de PFO₂, l'année de la maturité. Après une augmentation de la valeur de part de 1,0 % début avril 2019, PFO₂ finit l'année en distribuant 9 € par part soit une augmentation de 2,9 % par rapport aux dividendes versés en 2018. Pour la deuxième année consécutive nous augmentons donc les dividendes distribués. Ces excellents résultats s'expliquent par la stratégie mise en œuvre depuis la création de votre SCPI en 2009 : acheter des immeubles de qualité situés dans des zones disposant de marchés locatifs profonds dans les métropoles européennes et arbitrer les actifs n'étant plus en ligne avec la qualité du patrimoine de votre SCPI. Votre SCPI s'est créée il y a 10 ans avec une ambition et une promesse forte d'amélioration des performances énergétiques. Pour une vision détaillée des actions menées et des résultats positifs obtenus je vous invite à consulter le rapport « Promesses Tenues » en accès libre sur le site <https://www.perial.com/>. Notre volonté est de continuer à faire de PFO₂ la SCPI leader en matière de développement durable.

La stratégie active de gestion des actifs mises en place depuis quelques années porte ses fruits et démontre toute sa pertinence, le taux d'occupation réel de PFO₂ dépasse les 94 % et les valeurs d'expertise à périmètre constant au 31 décembre 2019 ont augmenté de 2,1 %.

Elle s'est concrétisée par la vente en 2019 de 7 actifs pour un montant de 38 M€ et par l'acquisition de 4 actifs dont deux situés dans des marchés locatifs établis du Grand Paris et les deux autres à Amsterdam dans des zones de bureaux bien identifiées, pour un rendement moyen à l'acquisition de 5,25 % en 2019 et un montant de 254 M€. Un niveau d'investissement en parfaite adéquation avec les 230 M€ de collecte nette.

Cette année a encore été marquée par des niveaux de transactions très élevés dans l'immobilier commercial. C'est ainsi près de 40 Mds€, record historique pour la 2^{ème} année consécutive, qui ont été investis en France au cours de l'année et près de 275 Mds€ en Europe. Cette abondance de capitaux accroît la concurrence et continue à faire baisser les taux de rendements d'acquisition des actifs. Néanmoins nous pensons que PFO₂ dispose de fondamentaux solides et nous nous fixons comme feuille de route une fourchette de dividende ambitieuse pour 2020 située entre 9 € et 9,40 €. Dans un monde de taux en baisse le travail de votre société de gestion est donc toujours plus important pour piloter au mieux la collecte, sélectionner les actifs les plus attractifs et valoriser le patrimoine existant. L'ensemble des forces de PERIAL est mobilisé pour délivrer cet ambitieux programme.

Yann VIDECOQ
Gérant de PFO₂

VOTRE ÉPARGNE

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

— Distribution 2019 - Données PERIAL au 31/12/2019 - susceptibles d'évoluer

paiement 25/04/2019	paiement 25/07/2019	paiement 25/10/2019	paiement 25/01/2020
2,20 € /part	2,20 € /part	2,30 € /part	2,30 € /part
dont revenus financiers : 0,01 € **	dont revenus financiers : 0,01 € **	dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : 0,01 € **
1^{er} acompte	2^{ème} acompte	3^{ème} acompte	4^{ème} acompte

** Montants arrondis. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

— Taux de rentabilité interne (TRI) -

Données PERIAL au 31/12/2019 - susceptibles d'évoluer

DURÉE	5 ANS	10 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE ^(*)	4,61 %	5,29 %	5,29 %

(*) Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

4,61%
TAUX DE
DISTRIBUTION
2019

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

CHIFFRES CLÉS

— **Chiffres clés** - Données PERIAL au 31/12/2019 - susceptibles d'évoluer



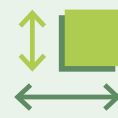
22 082
ASSOCIÉS



214
IMMEUBLES



586
BAUX



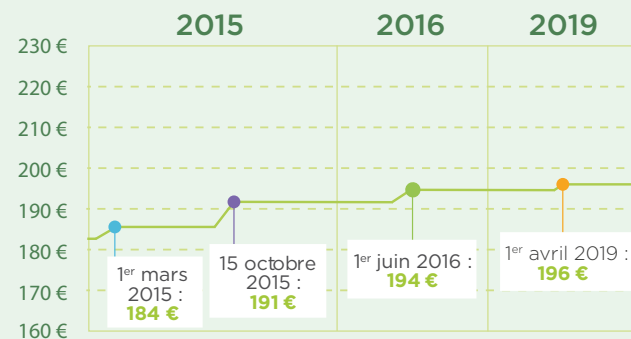
847 628 M²
SURFACES LEVÉES



2 277 M€
DE CAPITALISATION



— Évolution du prix de part de PFO₂



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

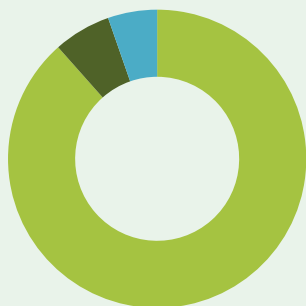
SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Taux d'occupation financier au 31/12/2019

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

87,7 %



94,3% Taux d'occupation réel

6,6% Franchises de loyer

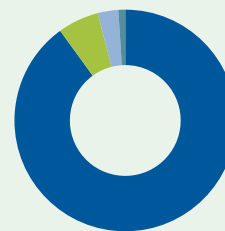
0,0% Arbitrages

0,0% Travaux

5,7% Vacance Réelle

Composition du patrimoine

- Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



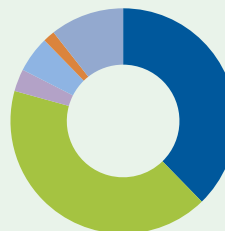
90 % Bureaux

6 % Commerces

3 % Enseignement

1 % Activités

- Répartition géographique



42 % Région Parisienne

38 % Province

3 % Paris

11 % Pays-Bas

5 % Allemagne

2 % Italie

17,5 %

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Top 5 des immeubles - Immeubles représentant la valeur la plus importante du patrimoine de la SCPI.

Top 5	Principaux locataires	Poids
VAL DE FONTENAY/ LE WAVE	BNP Paribas	4%
AMSTERDAM/ ADAM SMITH	AEGON	4%
IVRY/LE FLAVIA	FNAC	3%
PARIS/LE MONTREAL	ESG MANAGEMENT	3%
LEVALLOIS/LE WILSON	Multilocataires	3%

TOP 5 : 17%

+20 : 38%

RESTE : 45%

Les acquisitions présentées sont des investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

5 principaux locataires - Immeubles représentant la valeur la plus importante du revenu locatif des fonds.

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
BNP PARIBAS	Banque-Assurance	4%
FNAC	Distribution spécialisée	3%
AYMING	Conseil entreprises	3%
ESGCV	Enseignement	2%
LAFARGE	Matériaux de construction	2%

TOP 5 : 13,5%

+20 : 24%

RESTE : 62,5%

Évolution des loyers et du taux d'occupation financier moyen

	2 ^e sem. 2018	1 ^{er} sem. 2019	2 ^e sem. 2019
Montant HT des loyers encaissés	58 958 717,00 €	63 296 721,00 €	63 591 367,54 €
Taux d'occupation*	91,2 %	88,8 %	89,1 %

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

Durée ferme moyenne des baux

- NOMBRE TOTAL DE BAUX
586
- DURÉE FERME DES BAUX (WALB)
3,6 ans

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

AU 31 DÉCEMBRE 2019

— Activité locative du semestre



17 RELOCATIONS :
9 020 M²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS :
1 534 526 €



23 LIBÉRATIONS :
18 315 M²



TOTAL DES LOYERS
DE LA LIVRAISON :
3 063 853 €

— En détail

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

2 relocations significatives parmi les 17 relocations :

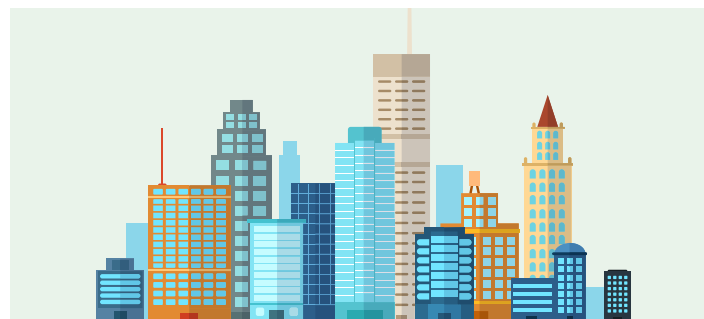
ROUEN (76) Polaris - Bouygues Batiment Grand Ouest - 2 557 m² - 375 K€

VILLEURBANE (69) L'Echo - Tunneling Equipment - 1343 m² - 252 K€

2 libérations significatives parmi les 23 libérations :

CHATENAY MALABRY (94) - Fin de la garantie locative - 2 690 m² - 511 K€

RENNES (94) Urban Quartz - Fin de la garantie locative - 1 996 m² - 467 K€



INFORMATIONS CLÉS

	AU 30/09/2019	AU 31/12/2019
Capital nominal	1 692 108 150,00 €	1 742 595 000,00 €
Prime d'émission nette de retrait	415 252 568,64 €	431 577 832,12 €
Total des capitaux souscrits	2 107 360 718,64 €	2 174 172 832,12 €
Capitalisation	2 211 021 316,00 €	2 276 990 800,00 €
Nombre de parts	11 280 721	11 617 300

	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
Valeur de réalisation (actif net)	1 537 504 930,03 €	1 684 411 759,56 €
Par part	160,10 €	163,44 €
Valeur de reconstitution	1 848 736 475,37 €	2 024 783 695,92 €
Par part	192,51 €	196,46 €

Niveau d'endettement

En période de taux bas, le recours à l'endettement permet à la SCPI de bénéficier de « l'effet de levier » au moment de ses acquisitions, et donc d'améliorer la rentabilité générée par les immeubles qu'elle acquiert. Pour garantir la bonne gestion de la SCPI, ce ratio d'endettement est encadré et ne peut pas dépasser statutairement 30% de la valeur globale des actifs qu'elle possède.

- **TAUX D'ENDETTEMENT**
17,3%
- **TAUX D'INTÉRÊT MOYEN**
1,4%
- **DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE**
4,3 ans

SOUSCRIPTION

Conditions



PRIX DE
SOUSCRIPTION
D'UNE PART
196,00€

- NOMINAL
150,00€
- PRIME D'ÉMISSION
46,00€



MINIMUM DE PARTS
À LA PREMIÈRE
SOUSCRIPTION
30



DATE D'OUVERTURE
DE SOUSCRIPTION
AU PUBLIC
5 août 2009



VALEUR DE RETRAIT
179,34€

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. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.perial.com ou sur simple demande : PERIAL Asset Management – Service relations clientèle – tel : +33 (0)1 56 43 11 11

Chiffres-clés du semestre

- **671 108**
PARTS SOUSCRITES DANS LE
SEMESTRE
- **131 537 168 €**
DE CAPITAUX COLLECTÉS
- **100 666 200 €**
NOMINAL
- **30 870 968 €**
PRIME D'ÉMISSION
- **86 153**
RETRAITS (PARTS)
- **0**
NOMBRE DE PART
EN ATTENTE DE RETRAIT

ACQUISITION DU SEMESTRE

AMSTERDAM (PAYS-BAS), Adam Smith



Adam Smith est un immeuble de bureaux à Amsterdam acquis pour un montant de 93 M€ auprès de Fortress Investment Groupe. Construit en 2002, il a fait l'objet d'une rénovation complète en 2019 lui permettant de bénéficier d'un très bon niveau de performance énergétique grâce à une certification de grade A.

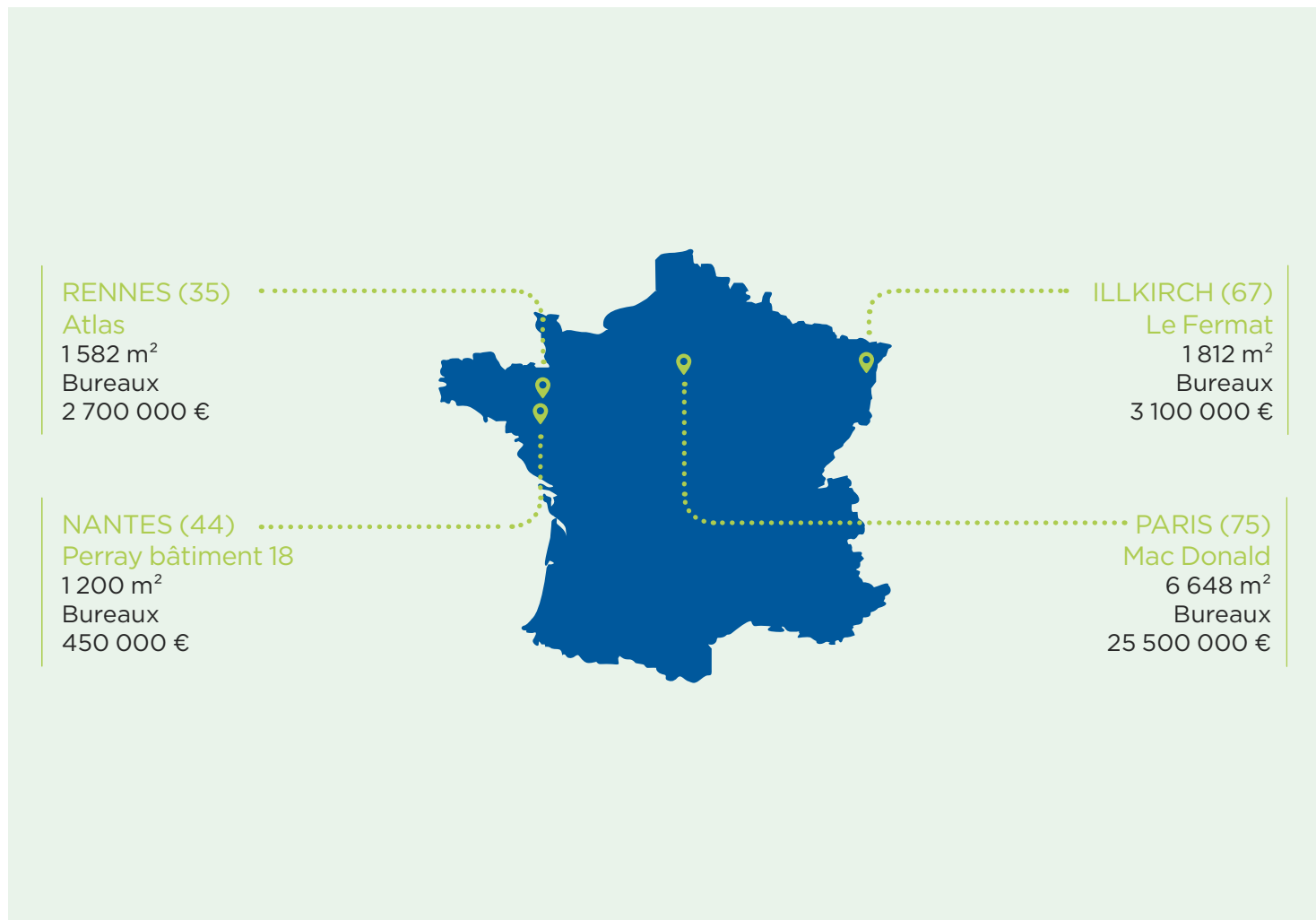
Il s'agit d'un immeuble développant une surface de 20 786 m² sur 12 étages et disposant de 250 emplacements de parking sur 2 niveaux de sous-sol.

Adam Smith est loué à 6 locataires de premier rang dont Knab Bank, TKB, ACN Europe et Tribes.

LE MOT DU GÉRANT

« Dans un marché locatif dynamique mais sélectif, l'immeuble Adam Smith constitue une offre locative attractive à destination des grands utilisateurs exigeant la proximité du centre-ville, des services intégrés, des plateaux de grande surface, et une bonne accessibilité. Avec cette dernière acquisition, notre portefeuille hollandais est désormais constitué de 5 actifs situés à Amsterdam et Hoofddorp. Perial poursuit ainsi sa diversification en zone Euro, au sein des marchés les plus dynamiques des grandes métropoles européennes», précise Yann Guivarc'h, directeur général de PERIAL Asset Management.

VENTES DU SEMESTRE



ACTUALITÉS

CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

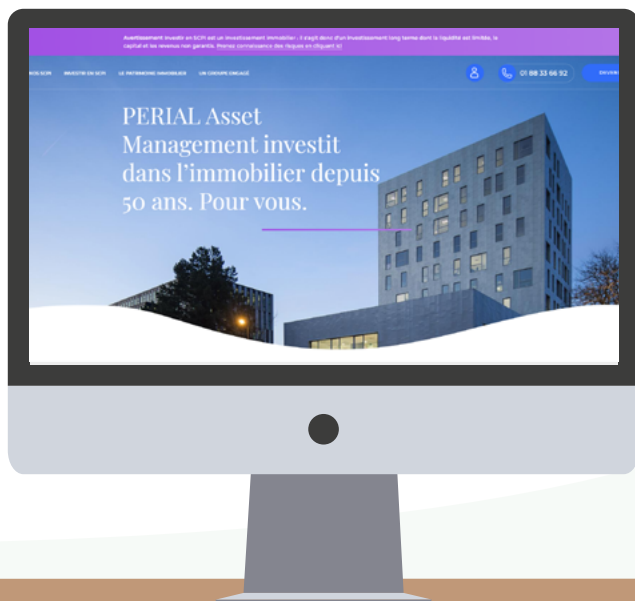
3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de mars 2020 : ces mandats viennent à expiration lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle.

Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le **2 mars 2020**.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer :

« 1° Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; 2° Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires ».

Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale. La fiche de renseignement est disponible sur votre extranet ou sur simple demande à la société de gestion.



DÉCOUVREZ NOTRE NOUVEAU SITE WEB !

Le site Internet de PERIAL Asset Management a changé. Plus moderne, plus clair, plus pratique : PERIAL.com vous propose une expérience digitale ludique et renouvelée.

Pourquoi investir dans le Grand Paris ou en Europe ? L'immobilier est-il un investissement vraiment responsable ? Pourquoi diversifier son patrimoine ? Pour répondre à ces questions, et à toutes les autres, PERIAL Asset Management a lancé un nouveau site, vitrine des SCPI PFO, PFO₂ et PF Grand Paris sur Internet.

Découvrez nos stratégies de gestions, les chiffres clés des SCPI, explorez le patrimoine des fonds que nous gérons grâce à notre carte interactive.

Nous espérons que vous apprécierez cette nouvelle façon de découvrir nos solutions d'épargne immobilière.

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

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

La SOCIETE est une société à capital variable. 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 statuaire.

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 12 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.

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une «US person». La SCPI PFO₂ ne garantit pas la revente des parts.

AVERTISSEMENTS :

Investir en SCPI est un investissement immobilier : il s'agit donc d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, le capital et les revenus non garantis.

- Risque de perte en capital : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. En cas de nécessité de trouver du capital pour rembourser les retraits qui ne seraient pas compensés par des souscriptions, le montant de ce capital dépendra de l'évolution des marchés immobiliers.
- Risque immobilier : susceptible d'entraîner une baisse de la valeur due à la variation des marchés immobiliers.
- Risque lié à la gestion discrétionnaire : résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants.

Le présent document est non contractuel et non exhaustif. Il est réalisé à des fins d'information par PERIAL Asset Management. Il ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat de parts de SCPI. Pour une complète information, vous pouvez télécharger les documents réglementaires de la SCPI PFO₂ et notamment sa note d'information sur le site internet www.perial.com ou contacter le service client au 01 56 43 11 00.

