

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO<sub>2</sub> N°2017-1 - 1<sup>er</sup> Trimestre 2017 - Période analysée du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 mars 2017



Au premier trimestre les SCPI continuent de bénéficier d'une attractivité forte, entretenue par des rendements qui restent supérieurs à ceux de la plupart des autres produits d'épargne.

Le contexte économique et la situation locative demeurent cependant difficiles malgré les signes de reprise. Les nécessaires franchises de loyers accordées aux nouveaux locataires nous ont ainsi permis d'augmenter l'occupation de vos SCPI mais retardent les effets positifs de ces relocations. Compte tenu de ce décalage, ainsi que d'une reprise fragile et d'un environnement politique incertain, nous avons établis les versements des premiers acomptes sur les fourchettes basses de dividendes. Ils seront réévalués en fin d'année, si les conditions s'améliorent.

Notre politique d'investissement est désormais résolument tournée vers l'Europe, où les opportunités d'acquisitions sont plus nombreuses que sur un marché français qui reste tendu. PERIAL a finalisé au début de ce trimestre une première acquisition d'envergure en Allemagne, pour la SCPI PFO<sub>2</sub>. D'autres suivront, en Allemagne et ailleurs dans la zone Euro.

Enfin, la signature au mois de janvier des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies matérialise notre engagement sociétal. Notre savoir-faire dans le développement durable imprègne déjà largement la gestion de nos fonds et nous inscrivons désormais vos SCPI dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) ambitieuse et résolue. Notre objectif ne varie pas : créer de la valeur durable pour votre patrimoine.

**ERIC COSSERAT**  
Président de PERIAL

## LE MOT DU GÉRANT

*“ PFO<sub>2</sub> à la conquête de l'Europe ”*



Dans le prolongement de l'année 2016, votre SCPI a bénéficié de l'engouement général pour l'épargne immobilière et a collecté plus de 70 millions d'euros au premier trimestre 2017. Les équipes de PERIAL Asset Management ont finalisé au mois de janvier l'acquisition d'un portefeuille de 10 immeubles de bureaux en Allemagne, pour un montant de plus de 117 millions, d'euros et une durée ferme résiduelle des baux de plus de 12 ans. Financé à hauteur de 56% par une banque allemande, ce portefeuille a un rendement net immédiat de plus de 5,65% et un rendement courant après mise en place de la dette bancaire de plus de 7,40%.

Il s'agit de la première acquisition à l'étranger de PERIAL et de PFO<sub>2</sub>. La taille de votre SCPI lui permet de s'ouvrir à de nouveaux marchés en Europe, dans les pays comme l'Allemagne ou les Pays-Bas où les fondamentaux économiques sont bons et les marchés bien structurés. Nous resterons également attentifs aux belles opportunités dans d'autres pays de la zone euro.

Le Taux d'Occupation Financier est en baisse au 1<sup>er</sup> Trimestre (89,83 %), bien que le stock des locaux vacants de votre SCPI diminue (-1%). Deux explications à cela : un marché locatif difficile qui oblige PERIAL à consentir des franchises plus importantes (+ de 1.1M€ au 1T 2017 contre 580K€ au 4T 2016), et une révision des Valeurs Locatives de Marché sur l'ensemble du patrimoine vacant qui a été effectuée par les équipes d'Asset Management afin de mieux coller à la réalité des différents marchés immobiliers.

PERIAL a par exemple octroyé lors du renouvellement d'un locataire à Biot dans le cadre d'un bail de 6 ans ferme une franchise de loyer de 3 mois, et lors de la prise à bail de la totalité d'un immeuble à Vélizy dans le cadre d'un bail de 6 ans ferme une franchise supérieure à 12 mois de loyer. PERIAL s'astreint à étaler les franchises sur la durée ferme du bail. Si elles ont un impact négatif sur le Taux d'Occupation Financier immédiat de la SCPI, ces franchises de loyer consenties auront un impact positif sur les revenus de votre SCPI, à moyen et à long terme.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments et du contexte économique et politique incertain, le versement du 1<sup>er</sup> acompte de dividende se fait sur la base de la fourchette basse de dividende communiquée en fin d'année dernière, à 2,05€ par part. Ce choix de la prudence en début d'année s'explique également par la définition précise du plan quinquennal de travaux des actifs de PFO<sub>2</sub>. Celui-ci sert en effet au calcul de la nouvelle dotation aux Provisions pour Gros Entretien (PGE) qui remplace en 2017 la Provision pour Grosses Rénovations (PGR). Ce nouveau calcul, imposé par le nouveau règlement comptable des SCPI, implique un prévisionnel de travaux actif par actif. Il permet un suivi technique du patrimoine extrêmement poussé mais son impact financier réel doit être mesuré. Nous sommes confiants dans la capacité de votre SCPI à créer de la valeur durable, et réajusterons notre politique de distribution, si les conditions le permettent, au cours de l'année 2017.

**YANN GUIVARC'H**

Directeur Général de PERIAL Asset Management

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

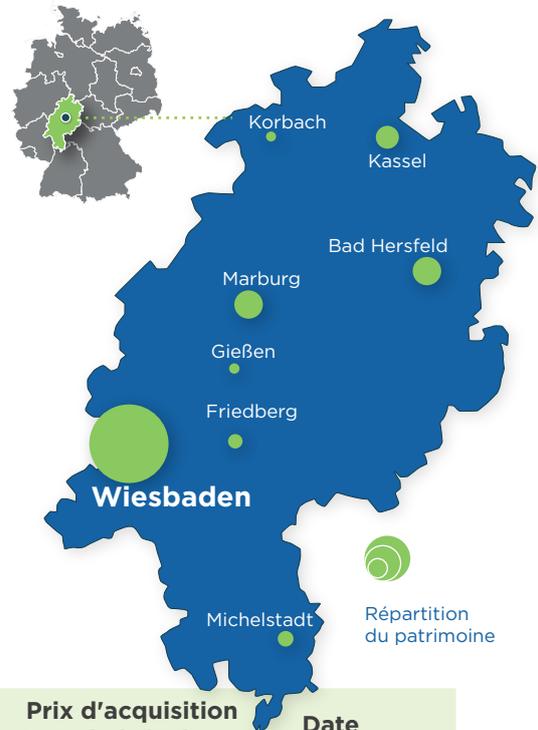
*Taux de distribution 2016\**

**4,55%**

*Taux d'occupation Financier*

**89,83%**

\* DVM 2016. 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 performances futures.



## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

### Portefeuille UNITY (ALLEMAGNE)

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Prix d'acquisition : **117 514 386 €**
- Date d'acquisition : janvier 2017
- Surface utile : **85 280 m<sup>2</sup>** de bureaux répartis sur 10 bâtiments.
- **1 156** places de parking.
- Locataire : Etat de Hesse

L'ensemble des immeubles est intégralement loué à différentes administrations du land allemand de Hesse, dans le cadre d'un bail disposant d'une durée résiduelle de près de 14 ans.

La majorité du portefeuille se situe à proximité de Wiesbaden, où sont implantés de nombreux sièges d'entreprises et services administratifs.

- Rendement net : **7,40%** de rendement sur fonds propres

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
BAD HERSFELD	3 559 m <sup>2</sup>	BUREAUX	2 413 701 €	31/01/2017
WIESBADEN	6 503 m <sup>2</sup>	BUREAUX	23 705 994 €	31/01/2017
MICHELSTADT	4 756 m <sup>2</sup>	BUREAUX	5 926 499 €	31/01/2017
KASSEL	6 334 m <sup>2</sup>	BUREAUX	13 577 070 €	31/01/2017
KORBACH	3 621 m <sup>2</sup>	BUREAUX	2 596 884 €	31/01/2017
BAD HERSFELD	5 817 m <sup>2</sup>	BUREAUX	3 976 142 €	31/01/2017
FRIEDBERG	2 693 m <sup>2</sup>	BUREAUX	4 210 508 €	31/01/2017
GIESSEN	2 579 m <sup>2</sup>	BUREAUX	3 103 330 €	31/01/2017
MARBURG	8 167 m <sup>2</sup>	BUREAUX	11 885 324 €	31/01/2017
MAINZ	18 608 m <sup>2</sup>	BUREAUX	46 118 935 €	31/01/2017

## VENTES DU TRIMESTRE

Votre SCPI n'a pas vendu d'immeuble ce trimestre.

## 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 de retrait au 31/12/2016 : **177,51 € la part de PFO<sub>2</sub>**.

## AMÉLIORONS NOS ECHANGES



Afin d'améliorer nos échanges, et pour pouvoir vous proposer une expérience d'associés encore améliorée, nos équipes vous invitent à nous communiquer votre adresse e-mail.

Société de gestion responsable, PERIAL souhaite à terme substituer un certain nombre de communications, aujourd'hui exclusivement réalisées sur documents papiers, par des échanges dématérialisés. Communiquer sur certains sujets par e-mail, ou via vos extranets personnalisés, est à la fois plus rapide, plus économe pour vos SCPI et plus vertueux pour notre environnement.

Merci de nous envoyer votre **e-mail** accompagné par vos **nom, prénom** et **numéro d'associé** à l'adresse suivante :

[monadressemail@perial.com](mailto:monadressemail@perial.com)

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle se tiendra :

Sur 1ère convocation le **mercredi 14 juin 2017 à 16h** au siège social de la Société sis 9 rue Jadin 75017 PARIS

Sur 2ème convocation le **mercredi 21 juin 2017 à 15h** au **Centre de Conférence Edouard VII** 23 Square Edouard VII 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, avec la convocation à ladite assemblée.

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



10 relocations : Pour un loyer de :  
**3 663 M<sup>2</sup>** **573 K€**



9 libérations : Total des loyers des libérations :  
**4 886 M<sup>2</sup>** **777 K€**



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

### En détail\*\*

#### 1 relocation significative parmi les 10 relocations :

PUTEAUX THE CURVE (92)- BNP CETELEM - 673,20 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 137 K€ (protata indivision)

#### 1 libération significative parmi les 9 libérations :

NICE AEROPOLE (06) - LCL - 1 087 m<sup>2</sup> - 248 K€

#### 1 livraison significative :

BORDEAUX SEMAPHORE (33) - JMB pour 2 210 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 334 K€ soit la moitié des surfaces, le reste étant sous garantie locative vendeur.

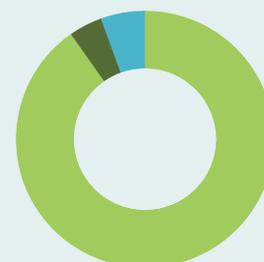
\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du trimestre en cours.

	2e trim.2016	3e trim.2016	4e trim.2016	1er trim.2017
Montant HT des loyers encaissés	22 483 713 €	21 861 761 €	22 217 041 €	22 983 534 €
Taux d'occupation *	92,50%	91,12%	91,33%	89,83%

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

### Taux d'occupation financier

**89,83%**



94,22% Occupation réelle  
4,39% Franchises de loyers  
5,78% Vacance réelle

### Les 5 principaux locataires parmi les 462 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FNAC	Distribution spécialisée	4,48%
AYMING	Conseil entreprises	3,66%
ESGCV	Enseignement	3,27%
LAFARGE SERVICE FR.	Prod. /Commercialisation ciment	3,01%
LAND HESSEN	Secteur Public (Allemagne)	2,59%

TOP 5 : 17%

+20 : 27%

RESTE : 56%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 199 immeubles possédés par PFO<sub>2</sub>

Top 5	Principaux locataires	Poids
IVRY (94) / Le Flavia	FNAC	4,82%
PARIS (75) / Le Montreal	ESG Management	4,17%
GENNEVILLIERS (92) / Ayming	AYMING	3,62%
LEVALLOIS (92) / Le Wilson	Multi-locataires	3,37%
SAINT MAURICE (94) / Le Dufy	VEOLIA Environnement	3,09%

TOP 5 : 19%

+20 : 41%

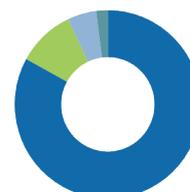
RESTE : 40%

### Nombre de locataires :

**462**



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



87% Bureaux  
8% Commerces  
4% Enseignement  
1% Activités

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



46% Province  
41% Région parisienne  
6% Paris  
7% Europe

## CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2016	Au 31/03/2017		Exercice 2016	Exercice 2017
Capital nominal	1 323 359 400,00 €	1 373 962 350 €	Valeur de réalisation (actif net)	1 214 889 573,00 €	1 437 574 137,75 €
Prime d'émission nette de retrait	296 617 372,89 €	311 869 214 €	Par part au 01/01	162,29 €	162,95 €
Total des capitaux souscrits	1 619 976 772,89 €	1 685 831 564 €	Valeur de reconstitution	1 442 721 305,00 €	1 700 187 260,72 €
Capitalisation	1 711 544 824,00 €	1 776 991 306 €	Par part au 01/01	192,72 €	192,71 €
Nombre de parts	8 822 396	9 159 749			
Nombre d'associés	19 488	19 963			
Prix de souscription	194,00 €	194,00 €			

# SOUSCRIPTION

## Conditions

Prix de souscription d'une part	194,00 €	Parts souscrites dans le trimestre	362 114
Nominal	150,00 €	Capitaux collectés	70 250 116,00 €
Prime d'émission	44,00 €	Nominal	54 317 100,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts	Prime d'émission	15 933 016,00 €
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009	Retraits (parts)	24 761
Valeur de retrait	177,51 €		

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.

## Chiffres-clés du trimestre

## Dividende / part

	Exercice 2016	Exercice 2017
1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers	2,25 €	2,05 €* 0,02**
2e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers	2,25 €	
3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	2,13 €	
4e acompte (paiement 25/01)	2,13 €	
<b>Total</b>	<b>8,76 €</b>	

\*Après prélèvements sociaux de 15,50 % sur les revenus financiers : 2,05 €

\*\*Après prélèvements obligatoires de 39,50% sur les revenus financiers : 2,04 €

\*\*Montant arrondis

L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PFO<sub>2</sub>.

### 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 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 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 inférieure 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 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.

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](http://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 mai 2016)** | Capital maximal statutaire : **1 425 000 000 €**

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