

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO<sub>2</sub> N°2016-3 - 3<sup>e</sup> Trimestre 2016 - Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2016



La tendance se confirme : les SCPI sont de plus en plus populaires.

Le mouvement de croissance de la collecte qui a atteint 2,5 milliards d'euros au premier semestre

2016, un niveau jamais vu jusqu'alors, se vérifie trimestre après trimestre, SCPI par SCPI. Les rendements supérieurs aux autres produits d'épargne, ainsi qu'un environnement légal mature et rassurant pour les investisseurs, expliquent en grande partie ce phénomène.

En parallèle, la situation du marché locatif des immeubles de bureaux reste difficile, avec un taux de vacance encore significatif. La croissance économique se fait attendre et avec elle la demande des entreprises.

Certains acteurs publics s'interrogent donc sur cet afflux de liquidités, provenant d'investisseurs institutionnels qui investissent de manière significative. Un rapport du Haut Conseil de Stabilité Financière a ainsi fait état d'une possible surévaluation de l'immobilier commercial d'investissement de l'ordre de 15 % à 20 % en France. Plusieurs éléments, évoqués sur notre site internet (voir par ailleurs), nous permettent de nuancer ces craintes, au premier rang desquelles figure une prime de risque de l'immobilier toujours très élevée par rapport à l'OAT 10 ans.

Dans la nouvelle et inédite hiérarchie des taux de rendements, il est naturel que ceux de l'immobilier s'ajustent. Dans ce contexte, PERIAL, pour garantir la qualité de ses choix d'investissements, a décidé au premier semestre de réguler sa collecte et d'allonger le délai de jouissance pour les nouvelles souscriptions sur ses SCPI ouvertes. Des décisions qui s'inscrivent dans la rigueur dont fait preuve votre société de gestion depuis 50 ans.

**ERIC COSSERAT**  
PRÉSIDENT DE PERIAL

## LE MOT DU GÉRANT

*“ Un marché de la location qui reste tendu ”*

S'inscrivant dans une logique immobilière à long terme, et très vigilantes sur la qualité des immeubles et de leur valeur immobilière, les équipes de la société de gestion restent sélectives sur les investissements dans un contexte de compression des taux.

Les délais d'acquisition des immeubles se sont donc drastiquement allongés en 2016 au détriment des acquéreurs, ce qui justifie les mesures prises au 1<sup>er</sup> juin 2016 sur le rallongement des délais de jouissance, qui passent de 3 à 5 mois pour les nouveaux souscripteurs.

Le volume de la collecte ralentit et s'élève à 46 millions d'euros ce trimestre. Cette diminution est le fruit de la politique de régulation de la collecte mise en place auprès de la clientèle institutionnelle et des particuliers.

Au 30 septembre 2016, PFO<sub>2</sub> a en effet déjà effectué plus de 170 millions d'euros d'investissements, dont près de 40 millions d'euros sont sous promesse de vente, un volume en adéquation avec celui de la collecte.

Au-delà des investissements, nos équipes poursuivent leur travail de fond sur le patrimoine existant dans une optique de modernisation et de valorisation continue du patrimoine. L'immeuble situé à Vélizy Petit Clamart a ainsi été totalement restructuré par votre SCPI ces derniers mois, permettant sa relocation dans sa totalité depuis le 20 septembre 2016. Cette restructuration illustre notre objectif de création de valeur qui s'est traduite par un loyer de relocation revu à la hausse.

Cette création de valeur est d'autant plus déterminante que PFO<sub>2</sub>, créée en 2009, commence à atteindre une pleine maturité. Elle se traduit par des premières vacances, structurelles : certains baux arrivent à échéance et entraînent ainsi une légère dégradation du taux d'occupation de votre SCPI.

Dans un marché de la location qui reste difficile et favorable au locataire, il nous a paru nécessaire de corriger la fourchette 2016 de distribution prévisionnelle de PFO<sub>2</sub>, et de fixer celle-ci entre 8.70€/part et 9.00€/part.

L'acompte sur dividende qui sera versé au titre du troisième trimestre sera donc mécaniquement impacté (2.13€/part, contre 2.25€/part aux premier et second trimestres).

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux d'occupation*

**91,12%**

*Taux de distribution 2015\**

**5,01%**

\* DVM 2015. 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.

## ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE



Omega Parc, Elancourt (78)

### ELANCOURT (78)

« Omega Parc »

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Prix d'acquisition : **19 090 500 €**
  - Date d'acquisition : juillet 2016
  - Surface utile de **8 166 m<sup>2</sup>** de bureaux répartis sur 5 bâtiments.
  - Situé au nord ouest de l'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, Omega Parc est édifié sur un terrain de 6ha sur la commune d'Elancourt dans le périmètre de la zac de la Clef Saint Pierre.
- L'objectif pour le bâtiment 2 sera une diminution de 40% des consommations (cible : 218 kwhep/m<sup>2</sup>.an) et le maintien en dessous ou l'atteinte d'un niveau de performance à 200kwhep/m<sup>2</sup> an pour les autres bâtiments.
- Rendement net : **6,50%**

#### SITUATION LOCATIVE

- Neufs locataires pour des baux fermes 3/6/9 ou 12 ans

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
ELANCOURT (78997) - OMEGA PARC	8.166 m <sup>2</sup>	BUREAUX	19 090 500 €	juillet 2016

## VENTE DU TRIMESTRE

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

## A LIRE SUR PERIAL.COM

*EN ATTENDANT LE BREXIT*



Photo/DR

**Effets du «Brexite» sur l'immobilier d'entreprise ? Existence d'une «bulle» spéculative sur le marché immobilier du tertiaire en France ? L'été 2016 a été marqué par un certain nombre de questions qui ont enflammé les débats entre experts.**

#### *La possibilité d'une île ?*

Le Brexit, (...) est avant tout, selon les termes de David Cameron, un « saut dans l'inconnu » : c'est la première fois qu'un Etat-membre demande à sortir de l'UE. Or le monde économique et les investisseurs n'aiment pas l'incertitude. Aujourd'hui, l'effet de stupeur s'est estompé et avec lui les prévisions les plus apocalyptiques exposées dans les médias ces dernières semaines. Nous pouvons donc avoir une analyse plus froide de l'événement et de ses conséquences sur l'épargne immobilière. (...)

Retrouvez sur notre site Internet notre éclairage sur ces sujets.

> Plus sur <http://www.perial.com/actualites/valoriser-avec-responsabilite>

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

8 relocations au cours du trimestre, représentant 6 145 m<sup>2</sup>



8 relocations :  
**6 145 M<sup>2</sup>**

Pour un loyer de :  
**1 203 K€**



10 libérations :  
**8 380 M<sup>2</sup>**

Total des loyers  
des libérations :  
**2 141 K€**

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

### En détail\*\*

#### 1 relocation significative parmi les 8 relocations :

VELIZY PETIT CLAMART BAT C (78) SPEIG (3 110 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 608 K€

#### 1 libération significative parmi les 10 libérations :

LEVALLOIS WILSON (92) - ATRADIUS (4 617 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 1 612 K€\*

\*prorata détention indivision (86%)

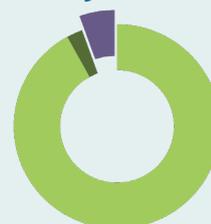
\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du trimestre en cours.

	4e trim.2015	1e trim.2016	2e trim.2016	3e trim.2016
Montant HT des loyers encaissés	18 949 372 €	19 068 958 €	22 483 713 €	21 861 761 €
Taux d'occupation *	91,98%	91,81%	92,50%	91,12%

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

### Taux d'occupation financier

**91,12%**



91,12% Occupation  
2,8% Franchises de loyers  
6,1% Vacance théorique

Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 92,90%.

### Les 5 principaux locataires parmi les 415 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FNAC	Distribution spécialisée	4,95%
AYMING (ex ALMA CONSULTING GROUP)	Conseil entreprises	4,02%
ESG MANAGEMENT	Enseignement	3,62%
LAFARGE SERVICES FRANCE	Prod. /Commercialisation ciment	3,30%
ARTELIIMMO 1	Logiciel	2,55%

TOP 5 18%

+20 28%

RESTE 54%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 183 immeubles possédés par PFO<sub>2</sub>

Top 5	Principaux locataires	Poids
IVRY (94) / Le Flavia	FNAC	5,95%
PARIS (75) / Le Montreal	ESG Management	4,64%
GENNEVILLIERS (92) / Alma	ALMA	4,03%
LEVALLOIS (92) / Le Wilson	Multi-locataires	3,88%
SAINT MAURICE (94) / Le Dufy	VEOLIA Environnement	3,44%

TOP 5 22%

+20 43%

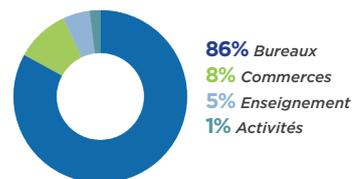
RESTE 35%

### Nombre de locataires :

**415**

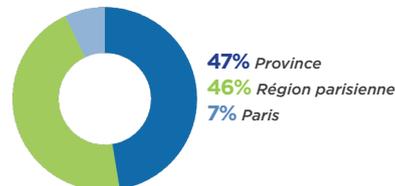


### Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



86% Bureaux  
8% Commerces  
5% Enseignement  
1% Activités

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



47% Province  
46% Région parisienne  
7% Paris

## CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2015	Au 30/09/2016		Exercice 2015	Exercice 2016
Capital nominal	1 122 912 600,00 €	1 268 832 300,00 €	Valeur de réalisation (actif net)	907 372 317 €	1 214 889 573 €
Prime d'émission brute	238 633 830,77 €	280 262 285,49 €	Par part au 01/01	162,03 €	162,29 €
Total des capitaux souscrits	1 361 546 430,77 €	1 549 094 585,49 €	Valeur de reconstitution	1 069 396 901 €	1 442 721 305 €
Capitalisation	1 429 842 044,00 €	1 641 023 108,00 €	Par part au 01/01	190,96 €	192,72 €
Nombre de parts	7 486 084	8 458 882			
Nombre d'associés	17 165	18 877			
Prix de souscription	191,00 €	194,00 €			

# SOUSCRIPTION

## Conditions

Prix de souscription d'une part	194,00 €
Nominal	150,00 €
Prime d'émission	44,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009
Valeur de retrait	177,51 €

## Chiffres-clés du trimestre

Parts souscrites dans le trimestre	241 223
Capitaux collectés	46 797 262,00 €
Nominal	36 183 450,00 €
Prime d'émission nette	10 613 812,00 €
Retraits (parts)	24 401

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 2015	Exercice 2016
1er acompte (paiement 25/04/2016) dont revenus financiers	2,30 €	2,25 €* 0,01**
2e acompte (paiement 25/07/2016) dont revenus financiers	2,30 €	2,25 €* 0,02**
3e acompte (paiement 25/10/2016) dont revenus financiers	2,30 €	2,13 €* 0,01**
4e acompte (paiement 25/01/2017)	2,35 €	-
<b>Total</b>	<b>9,25 €</b>	<b>-</b>

\*Après prélèvements sociaux de 15,50 % sur les revenus financiers

\*Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers

\*\* Montants 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 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 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 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.

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**



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** |

