

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO<sub>2</sub> N°2017-3 - 3<sup>e</sup> Trimestre 2017 - Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2017



La période de rentrée est riche en événements concernant vos investissements. L'approche politique du gouvernement, qui assimile rapidement les placements en

épargne immobilière à une rente déconnectée de l'économie réelle, est injuste et fautive. Vos SCPI, qui vous procurent un revenu complémentaire pour votre retraite actuelle ou future, contribuent à financer les besoins immobiliers en pleine mutation des entreprises et donc à leur compétitivité.

Si l'immobilier ne faisait pas partie de l'économie réelle, comment financer la transition énergétique et réduire la consommation des immeubles qui impactent le réchauffement climatique ? Comment contribuer à la réussite du Grand Paris, projet d'aménagement du territoire essentiel pour que Paris et la France puissent jouer un rôle majeur dans l'économie mondiale ?

Le 2 octobre dernier PERIAL Asset Management a rouvert le capital de la PF1. Déjà à 78% francilienne, PF1 met le cap sur le Grand Paris et prévoit d'investir sa collecte dans les zones à fort potentiel de développement pour bénéficier de la formidable dynamique de ce projet. Nous poursuivons par ailleurs notre ouverture vers l'Europe, avec une nouvelle acquisition en Allemagne, pour PFO, dans une résidence sénior, ainsi qu'une première acquisition à Milan, pour le compte de PFO<sub>2</sub>, où nous avons acquis le siège italien du groupe PSA (Peugeot, Citroën, DS, Vauxhall et Opel).

Quels que soient les obstacles ou les appréciations injustifiées de nos dirigeants politiques, nous continuerons à développer et à défendre les SCPI avec un seul objectif : optimiser vos intérêts.

**ERIC COSSERAT**  
Président de PERIAL

### LE MOT DU GÉRANT

*“PFO<sub>2</sub>, l'Italie après l'Allemagne et les Pays-Bas”*



Dès sa création en 2009, PFO<sub>2</sub> s'est affirmée comme une SCPI pionnière dans les domaines du développement durable et de la performance énergétique des immeubles. Aujourd'hui, cette stratégie prend une dimension nouvelle grâce aux récents investissements réalisés en zone Euro. La taille de PFO<sub>2</sub> lui permet de s'ouvrir à de nouveaux marchés où les opportunités d'investissement dans des actifs de qualité, et sur des marchés profonds et structurés, sont nombreuses. Ainsi, votre SCPI a investi jusqu'ici dans trois pays de la zone Euro : l'Allemagne, l'Italie et les Pays-Bas.

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a collecté plus de 36 M€ avec un montant cumulé depuis le début de l'année de près de 150 M€.

Cette collecte dynamique a été totalement investie. PFO<sub>2</sub> a également eu recours à l'endettement pour le financement de ces investissements, lui permettant ainsi d'améliorer les rendements immobiliers des acquisitions par le mécanisme de l'effet de levier. En effet, plus de 58M€ ont été investis au cours du trimestre, avec un volume d'investissement signé depuis le début de l'année de près de 288M€.

Après avoir acquis le portefeuille UNITY en Allemagne, et un immeuble neuf à Utrecht aux Pays-Bas au premier semestre, votre SCPI PFO<sub>2</sub> a investi en Italie, à Milan, dans un immeuble de bureaux et de commerce loué à 100% à PSA Italy (groupe Peugeot, Citroën, DS, ainsi que Vauxhall et Opel), et situé dans le secteur extrêmement dynamique du Portello aux portes du quartier d'affaires City Life et à proximité immédiate du Centre des Conférences.

Cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie de diversification en zone Euro de PFO<sub>2</sub> au sein des métropoles les plus actives, tout en bénéficiant d'un locataire de 1<sup>er</sup> rang, le groupe PSA, dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans.

Sur le plan de la gestion locative, l'équipe de gestion PERIAL Asset Management poursuit une bonne dynamique grâce au travail effectué sur le patrimoine existant avec notamment la relocation à près de 95% l'immeuble Le Wilson, situé à Levallois. A Puteaux, l'intégralité des 12 000 m<sup>2</sup> vacants dans The Curve ont été loués à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2017. Cet immeuble sera vendu à son principal occupant à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2018. L'impact de cette location sera visible dès le 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2017.

Le Taux d'Occupation Financier est en hausse au troisième trimestre avec 89,22% contre 88,74% au deuxième trimestre.

**YANN GUIVARC'H**  
Directeur Général de PERIAL Asset Management

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux de distribution 2016\**

**4,55%**

*Taux d'occupation Financier*

**89,22%**

\* 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

### BOURG-LA-REINE (92) LE CENTRALIS

Livré en 2008, l'immeuble qui rejoint le patrimoine de la SCPI PFO<sub>2</sub> développe une surface utile totale d'environ 5 350 m<sup>2</sup> et dispose de 90 emplacements de stationnement. Cet ensemble immobilier est élevé en R+4 sur deux niveaux de sous-sol à usage de parkings et de réserves.

Localisé à moins de 5 km de Paris, l'actif bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun grâce au RER B. Cet immeuble est occupé à 100% par 6 locataires offrant ainsi une mutualisation du risque locatif.

#### CHIFFRES CLÉS :

- Montant de l'acquisition : **20 M€**
- Surface utile de **5 346 m<sup>2</sup>**
- **90 parkings** en extérieur
- Immeuble à usage de bureaux
- Situation : 63 avenue du général Leclerc 92 340 Bourg-La-Reine
- **6 locataires**



### Milan (Italie) GATTAMELATA

Immeuble de bureaux et showroom, détenu en pleine propriété, est le siège social de PSA Italy et héberge également les concessions de Citroën, Peugeot, DS.

L'immeuble est très bien desservi par les transports en commun avec le nouveau métro automatique à 300 mètres et dispose d'une bonne desserte routière.

- **1 locataire unique** : PSA Italy (depuis 1970).

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
BOURG LA REINE	5 346 m <sup>2</sup>	BUREAUX	20 000 000 €	14/09/2017
MILAN - Italie	17 000 m <sup>2</sup>	BUREAUX	37 786 774 €	21/09/2017

## VENTES DU TRIMESTRE

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

## STRATEGIE DEVELOPPEMENT DURABLE

### *Achat d'énergie : une démarche dynamique et durable*

Depuis maintenant deux ans, PERIAL ASSET MANAGEMENT a fait le choix de transformer l'ouverture des marchés de l'énergie (Loi NOME n° 2010-1488 du 7 décembre 2010) en opportunité, d'une part pour mieux maîtriser les charges payées par les locataires et d'autre part pour limiter les charges non récupérables sur les locaux vacants.

La centralisation de la fonction d'acheteur d'énergie pour l'ensemble de la société a permis en 2016 de diminuer de plus de **15% le coût de l'électron** fourni, pour des volumes achetés dépassant aujourd'hui les 44 GWh. Notre conviction profonde nous a également poussé, lors des négociations, à souscrire à la fourniture d'une électricité verte. Actuellement, ce sont donc **100%** des parties communes et locaux vacants gérés par PERIAL ASSET MANAGEMENT qui sont alimentés par de **l'électricité renouvelable produite en France**. Outre la participation au financement de la filière renouvelable française, cela permet de diminuer les émissions de carbone associées de 85%\*.

Aujourd'hui, la tendance des marchés énergétiques est haussière. Bénéficiant de l'expérience acquise, nous élaborons une nouvelle stratégie d'achat qui nous permettra de continuer à maîtriser les prix et à offrir un avantage concurrentiel à vos SCPI.

\*Selon les données de l'ADEME

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



11 relocations :  
**4 886 M<sup>2</sup>**

Pour un loyer de :  
**952 K€**



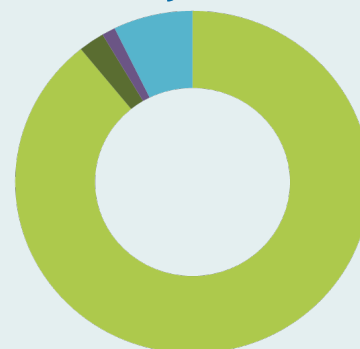
5 libérations :  
**7 257 M<sup>2</sup>**

Total des loyers  
des libérations :  
**1 174 K€**

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

Taux d'occupation financier

**89,22%**



92,88% Occupation réelle  
2,40% Franchises de loyers  
1,26% Travaux  
7,12% Vacance réelle

### En détail\*\*

#### 1 relocation significative parmi les 11 relocations :

LEVALLOIS (92) Wilson (indivision) - ASSURANCE ET CONSEIL - 1533 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel au prorata de 426 K€

#### 1 libération significative parmi les 5 libérations :

MARCQ EN BAROEUL (59) - KPMG - 5659 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 773 k€

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

	4e trim.2016	1er trim 2017	2e trim 2017	3e trim 2017
Montant HT des loyers encaissés	22 217 041 €	22 983 534 €	24 565 093 €	22 807 164 €
Taux d'occupation *	91,33%	89,83%	88,74%	89,72%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 487 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FNAC	Distribution spécialisée	4,40%
AYMING	Conseil entreprises	3,55%
ESGCV	Enseignement	3,24%
LAFARGE SERVICES FR.	Prod. /Commercialisation ciment	2,92%
LAND HESSEN	Secteur public (Allemagne)	2,51%

TOP 5 : 17%

+20 : 25%

RESTE : 58%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 203 immeubles possédés par PFO<sub>2</sub>

Top 5	Principaux locataires	Poids
IVRY (94) / LE FLAVIA	FNAC	4,94%
PARIS (75) / LE MONTREAL	ESG Management	3,85%
GENNEVILLIERS (92) / AYMING	AYMING	3,34%
LEVALLOIS (92) / LE WILSON	Multi-locataires	3,07%
SAINT MAURICE (94) / LE DUFY	VEOLIA Environnement	2,85%

TOP 5 : 18%

+20 : 40%

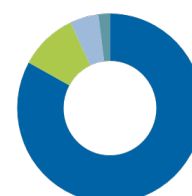
RESTE : 42%

Nombre de locataires :

**487**

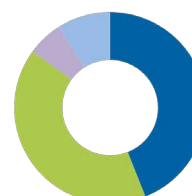


Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



88% Bureaux  
7% Commerces  
4% Enseignement  
1% Activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



42% Province  
41% Région parisienne  
6% Paris  
11% Europe

## CHIFFRES-CLES

	Au 30/06/2017	Au 30/09/2017		Exercice 2016	Exercice 2017
Capital nominal	1 400 462 550,00 €	1 425 106 800,00 €	Valeur de réalisation (actif net)	1 214 889 573,00 €	1 437 574 137,75 €
Prime d'émission nette de retrait	320 404 443,78 €	328 009 362,80 €	Par part au 01/01	162,29 €	162,95 €
Total des capitaux souscrits	1 720 866 993,78 €	1 753 116 162,80 €	Valeur de reconstitution	1 442 721 305,00 €	1 700 187 260,72 €
Capitalisation	1 811 264 898,00 €	1 843 138 128,00 €	Par part au 01/01	192,72 €	192,71 €
Nombre de parts	9 336 417	9 500 712			
Nombre d'associés	20 246	20 494			
Prix de souscription	194,00 €	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	187 093
Capitaux collectés	36 296 042,00 €
Nominal	28 063 950,00 €
Prime d'émission	8 232 092,00 €
Retraits (parts)	22 798

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 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 €	2,05 €* 0,02**
3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	2,13 €	2,05 €* 0,03**
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 prélèvement obligatoire 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 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.

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 : **1 597 500 000 €**

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