

Bulletin Pfo₂

3^e trimestre 2018

Octobre 2018

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂ N°2018-3 - 3^e Trimestre 2018 - Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2018



La collecte des SCPI s'est élevée à 2,4 milliards d'euros au premier semestre 2018, un montant en baisse par rapport à 2017 mais nettement supérieur à la moyenne des premiers semestres des dix dernières années (1,6 milliards d'euros), et qui retrouve le niveau plus raisonnable de 2016.

Cet « assagissement » était anticipé compte tenu des mesures prises par le gouvernement en matière de fiscalité. L'attrait pour les SCPI n'est pourtant pas entamé, au contraire. Dans ce contexte, PERIAL dispose d'importants moyens pour déployer une stratégie d'investissement rigoureuse, en ciblant les grandes métropoles françaises, notamment le Grand Paris, ou Européennes et en diversifiant les classes d'actifs. Elle se traduit par exemple ce trimestre par l'acquisition de deux hôtels situés en Allemagne et aux Pays-Bas.

En dépit d'une croissance économique moins forte qu'attendue, nos équipes améliorent les Taux d'Occupations Financiers des SCPI PERIAL, ainsi que les revenus locatifs. Ces bons résultats auront un impact positif sur la distribution des acomptes de dividendes de cette année. Une dynamique que nous allons poursuivre en 2019.

Eric COSSERAT
Président de PERIAL

LE MOT DU GÉRANT

“ Le bureau : what else ? ”

La Banque de France a de nouveau révisé à la baisse les perspectives de croissance du PIB, confortée dans son analyse par un contexte international incertain entre Brexit dur, dette italienne et guerre commerciale USA/Chine. En se situant sur des niveaux supérieurs à 1,6% la croissance reste toutefois suffisante pour continuer à contribuer à la baisse du chômage.

C'est dans ce contexte que l'Ile de France a vu plus de 3,4Mds€ d'investissement réalisés en Immobilier d'entreprise au troisième trimestre. Si ce chiffre est plus faible de 20% que l'an dernier, le volume depuis le début de l'année s'établit en hausse de 33% à 12,8Mds€. Les marchés en Régions ne concentrent que 24% de ces investissements mais ont connu une très forte compression des taux sur les meilleurs immeubles. Globalement, la majorité des investisseurs anticipent une hausse des loyers en raison d'une activité locative soutenue. En Ile-de-France la demande placée a augmenté de 6% sur un an, alors qu'en Régions elle atteint 857.000 m² sur le premier semestre : son plus haut niveau depuis 2008 ! La demande est telle qu'elle augmente à la fois sur les immeubles neufs et de seconde main. Une dynamique à l'œuvre dans de nombreux pays d'Europe.

Dans ce contexte, PFO₂ continue de se renforcer en France et en Europe, sur des immeubles neufs ou restructurés. Elle a acquis ce trimestre deux immeubles de bureaux :

- Irdeto à Hoofddorp, aux Pays-Bas : un immeuble monolocataire de 40M€ loué à une entreprise de premier plan pour une durée résiduelle de 11 ans
- Meudon les Montaletts (60% de l'indivision) : un immeuble multilocataires de référence sur son marché

Elle est par ailleurs sous promesse pour 80M€ d'actifs supplémentaires, que nous détaillerons au prochain trimestre.

Le taux d'occupation continue de se situer sur des niveaux élevés à 92,16%, contre 90,76% le trimestre précédent.

Confiants, nous décidons d'augmenter le montant de l'acompte de distribution à 2,25€ par part, contre 2,10€ au trimestre précédent.

David SEKSIG
Gérant de PFO₂

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Patrimoine localisé en Europe
(Hors France)

13%

*Taux de distribution 2017**

4,43%

Distribution 2018

| | | |
|-----------------------------|-----------------|------------------------|
| 4 ^{ème} acompte | - € /part | paiement 25/01/2019 |
| 3 ^{ème} acompte | 2,25 € /part | paiement 25/10/2018 |
| 2 ^{ème} acompte | 2,10 € /part | paiement 25/07/2018 |
| 1 ^{er} acompte | 2,10 € /part | paiement 25/03/2018 |

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

HOOFDDORP (Pays-Bas) IRDETO

Cet actif immobilier à usage de bureaux offre plus de 9 000 m² répartis sur 7 niveaux et 200 places de parkings. La propriété propose un atrium spacieux qui est utilisé comme point de connexion principal aux trois ailes de bureaux. Cette configuration particulière permet des répartitions multiples et est également très appropriée pour un actif multi-locataire.

L'immeuble est actuellement occupé comme siège social d'Irdeto, leader mondiale de la sécurité des plates-formes numériques et appartenant au groupe coté Naspers.

Situé dans la municipalité d'Hoofddorp, cluster de bureau dynamique au Sud-Ouest d'Amsterdam et adjacent à l'aéroport d'Amsterdam, l'immeuble est accessible en transport en commun par la gare située à 2 minutes de marche.



| Situation | Surface | Type | Prix d'acquisition | Date |
|-------------------------|----------------------|---------|--------------------|------------|
| HOOFDDORP - IRDETO | 9.229 m ² | BUREAUX | 40.598.600 € | 30/07/2018 |
| MEUDON - LES MONTALETTS | 7.000 m ² | BUREAUX | 37.452.900 € | 28/09/2018 |

VENTE DU TRIMESTRE

| Situation | Surface | Type | Prix de vente | Date |
|---------------------|----------------------|---------|---------------|------------|
| PUTEAUX / THE CURVE | 8.860 m ² | BUREAUX | 44.715.060 € | 02/07/2018 |

A LIRE SUR PERIAL.COM

Signatory of:



Principes pour l'Investissement Responsable : PERIAL bon élève !

Signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) établis par les Nations Unies depuis 2017, PERIAL obtient le score de A dès sa première évaluation.

Le Groupe PERIAL a transmis en avril dernier son premier reporting annuel relatif à son engagement de respecter les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)*. Plus de 75 indicateurs sur l'organisation, la stratégie d'Investissement Responsable et la gouvernance mise en place par le groupe ont ainsi été passés au crible de l'organisme des Nations Unies.

L'organisation des PRI a ensuite remis un rapport d'évaluation au groupe PERIAL, permettant de mesurer sa performance en matière d'Investissement Responsable, de la comparer à celle de ses pairs et d'identifier les axes d'amélioration. (...)

Pour lire la suite, rendez vous dans la rubrique «Actualités» du site www.perial.com :

<https://www.perial.com/actualites/principes-pour-linvestissement-responsable-perial-bon-eleve>



Le Cahier PFO₂ Promesses Tenues est disponible !

Téléchargez-le sur PERIAL.com : <https://www.perial.com/scpi/pfo2>

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



7 relocations :
2 848 M²

Total des loyers
des libérations :
311 K€



4 libérations :
3 113 M²

Total des loyers
des libérations :
455 K€

En détail **

1 relocation significative parmi les 7 relocations :

SAINT DENIS (93) Etoile Pleyel 1 - Eiffage - (384 m²) pour un loyer annuel de 81 K€

2 libérations significatives parmi les 4 libérations :

NIMES (30) Zac de la Gare - Sogea Sud - (1 659 m²) pour un loyer annuel de 207 K€

MEUDON (92) Les montalets - Jamais loué - (706 m²*) pour un loyer annuel de 176 K€*

* Au prorata de l'indivision

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

| | 4e trim 2017 | 1er trim 2018 | 2e trim 2018 | 3e trim 2018 |
|---------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Montant HT des loyers encaissés | 28 112 534€ | 29 181 425€ | 29 328 245€ | 30 597 841 € |
| Taux d'occupation* | 92,75% | 91,38% | 90,76% | 92,16% |

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

Les 5 principaux locataires parmi les 536 locataires

| Entreprise locataire | Secteur | % Revenu locatif |
|----------------------|----------------------------------|------------------|
| BNP PARIBAS | Banque- Assurance | 3,95% |
| FNAC | Distribution spécialisée | 3,73% |
| AYMING | Conseil entreprises | 3,00% |
| ESGCV | Enseignement | 2,73% |
| LAFARGE S. FRANCE | Prod. / Commercialisation ciment | 2,47% |

TOP 5 : 16%

+20 : 25%

RESTE : 59%

Les 5 principaux immeubles parmi les 216 immeubles possédés par PFO₂

| Top 5 | Principaux locataires | Poids |
|-----------------------------|-----------------------|-------|
| VAL DE FONTENAY / Le Wave | BNP PARIBAS | 4,83% |
| IVRY / Le Flavia | FNAC | 3,72% |
| PARIS / Le Montreal | ESG Management | 3,16% |
| GENNEVILLIERS / Ayming | AYMING | 2,83% |
| LE BOURGET / M ² | Multi-locataires | 2,81% |

TOP 5 : 17%

+20 : 38%

RESTE : 45%

CHIFFRES-CLES

| | Au 30/06/2018 | Au 30/09/2018 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Capital nominal | 1 487 956 200,00 € | 1 525 520 250,00 € |
| Prime d'émission nette de retrait | 349 747 507,18 € | 361 581 280,45 € |
| Total des capitaux souscrits | 1 837 703 707,18 € | 1 887 101 530,45 € |
| Capitalisation | 1 924 423 352,00 € | 1 973 006 190,00 € |
| Nombre de parts | 9 919 708 | 10 170 135 |
| Nombre d'associés | 20 814 | 20 924 |
| Prix de souscription | 194,00 € | 194,00 € |



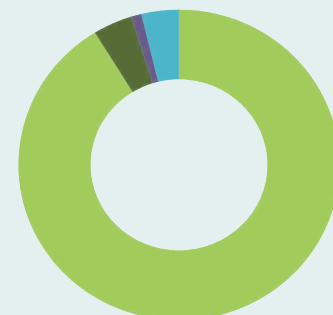
Pour toujours plus d'information
www.perial.com

PERIAL sur les réseaux sociaux



Taux d'occupation financier

92,16%



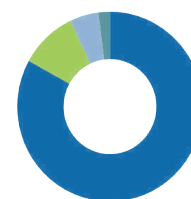
96,28% Occupation réelle
2,93% Franchises de loyers
1,20% Travaux
3,72% Vacance réelle

Nombre de locataires :

536

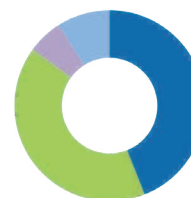


Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



89% Bureaux
7% Commerces
3% Enseignement
1% Activités

Répartition géographique (valeur d'expertise)



41% Province
41% Région parisienne
5% Paris
13% Europe

| | Au 31/12/2017 |
|-----------------------------------|--------------------|
| Valeur de réalisation (actif net) | 1 537 504 930,03 € |
| Par part | 160,10 € |
| Valeur de reconstitution | 1 848 736 475,37 € |
| Par part | 192,51 € |

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 | 299 850 |
| Capitaux collectés | 58 170 900,00 € |
| Nominal | 44 977 500,00 € |
| Prime d'émission | 13 193 400,00 € |
| Retraits (parts) | 49 423 |

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 2017 | Exercice 2018 |
|---|---------------------|---------------------|
| 1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers | 2,05 €* 0,02 €** | 2,10 €* 0,02 €** |
| 2e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers | 2,05 €* 0,02 €** | 2,10 €* 0,02 €** |
| 3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers | 2,05 €* 0,03 €** | 2,25 €* 0,06 €** |
| 4e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers | 2,45 €* 0,03 €** | - |
| Total | 8,60 € | - |

| Durée | TRI |
|---------|-------|
| 5 ans | 4,71% |
| 10 ans | - |
| 15 ans | - |
| Origine | 5,25% |

(*) AU 31/12/2017. 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.

*Après prélèvements sociaux de 17,20% sur les revenus financiers : 2,24 €
**Après prélèvement obligatoire de 30,00% sur les revenus financiers : 2,23 €
**Montant arrondis

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 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 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 venant 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.

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**



PFO2 : **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** | Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 -

Immatriculation RCS : **513 811 638** | 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** |

