

Bulletin Pfo₂

4^e trimestre 2018

Janvier 2019

BULLETTIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂ N°2018-4 - 4^e Trimestre 2018 - Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2018



Les SCPI sont de plus en plus populaires. Elles offrent une alternative à la baisse continue des rendements des fonds euros et au gel de la rémunération du

Livret A, désormais inférieure à l'inflation. Alors que les prix de l'immobilier direct ne cessent d'augmenter dans les métropoles, les SCPI sont aussi une solution d'accès à l'immobilier de plus en plus considérée.

Dans ce contexte, l'augmentation des dividendes versés par les trois SCPI gérées par PERIAL Asset Management confirment notre position de leader sur le marché. PERIAL gère aujourd'hui 3,3 milliards d'euros au travers de ses SCPI, et 3,7 milliards pour l'ensemble de ses fonds.

Les axes qui orientent nos stratégies de gestions - le Grand Paris, les grandes métropoles en France et Europe - sont porteurs d'une vitalité économique immédiate et de belles perspectives. Nous poursuivons donc nos efforts et renforçons en 2019 notre démarche environnementale : la publication au mois de décembre du Plan Climat PERIAL 2030 intervient dans ce contexte. Alors que l'impact environnemental des immeubles est au cœur des enjeux du marché, nous avons pour ambition de postuler dès 2019, quand sa définition sera arrêtée, à la labélisation ISR Immobilier. Nos objectifs sont ambitieux et responsables.

Toutes les équipes se joignent à moi pour vous souhaiter une belle année 2019.

Eric COSSERAT
Président de PERIAL

LE MOT DU GÉRANT

“ En avance sur la réglementation ”

2018 marque le retour à la croissance des dividendes pour PFO₂. Notre politique active de gestion porte ses fruits et nous permet d'envisager l'avenir avec sérénité. L'objectif de diminution des consommations énergétiques des immeubles, fixé par la loi ELAN depuis novembre 2018, valide la stratégie de PFO₂. En effet, le travail engagé depuis 2009 place PFO₂ comme leader dans ce secteur, nous sommes très en avance sur le marché.

Au 31 décembre 2018 la valorisation des actifs de la SCPI dépasse pour la première fois les 2 milliards d'euros et s'établit à 2,1 Milliards d'euros. Ceci s'explique par l'appréciation du patrimoine existant (+2,3%) ainsi que par un volume d'investissement de plus de 230 M€ en 2018. Cinq actifs de bureau ont été acquis pour le compte de PFO₂ en 2018. Ils sont intégralement loués à des locataires de premiers plans, le plus souvent sur des durées longues, et localisés dans des marchés de bureaux établis. La diversification internationale se poursuit avec l'acquisition d'un actif de 9 229 m² de bureaux à Hoofddorp, près de l'aéroport d'Amsterdam, dans une zone de premier plan et intégralement loué pour une durée ferme de 11 ans. L'acquisition du premier immeuble de PFO₂, situé sur l'esplanade de la Défense à Paris, a été signée à la fin de l'année. Elle permet à PFO₂ de prendre pied dans la première zone de bureaux en Europe par sa taille, et d'accéder au dynamisme de son marché locatif.

Ces acquisitions ont été réalisées grâce à une collecte soutenue de 188,8 M€ en 2018. Notre gestion nous a permis une parfaite adéquation collecte - investissements, pour optimiser la trésorerie de la SCPI et maximiser les performances pour les associés. Nous avons également eu recours à l'endettement pour bénéficier de l'effet de levier dans un contexte de taux d'intérêts historiquement bas.

PERIAL poursuit son travail de gestion active pour faire progresser la situation locative des immeubles. En 2018, le taux d'occupation financier (TOF) du patrimoine s'établit à 91,68% en hausse de près de 150 points de base par rapport à 2017.

A fin d'année, la valeur d'expertise de PFO₂ s'élève à 2 063M€, en hausse de 2,3% à périmètre constant par rapport à l'année dernière.

Compte-tenu de ces très bons résultats, nous avons décidé d'augmenter le montant de l'acompte de dividende à 2,30€ par part au 4^e trimestre, contre 2,25€ au trimestre précédent et 2,10€ sur le premier et deuxième trimestre. Cela porte le dividende annuel à 8,75€ au titre de l'année 2018 contre 8,60€ en 2017.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE



Distribution 2018

4 ^e acompte	2,30 € /part	paiement 25/01/2019
3 ^e acompte	2,25 € /part	paiement 25/10/2018
2 ^e acompte	2,10 € /part	paiement 25/07/2018
1 ^{er} acompte	2,10 € /part	paiement 25/03/2018

* DVM 2018. 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

SERRIS GREENWICH

Cet actif immobilier, à usage de bureaux et de commerces en RDC, développe une surface totale d'environ 13 500 m² avec 275 emplacements de parking.

Situé à Val d'Europe, il bénéficie d'un réseau de transport exceptionnel. Son accessibilité via le 1er Hub TGV de France, les RER A et E et les lignes 15 et 16 du futur Grand Paris Express lui confère une dimension nationale et internationale au cœur d'un centre multimodal.

S'inscrivant dans le cadre du développement de la SCPI PFO₂, l'actif transilien est doté de la certification environnementale HQE CONSTRUCTION.



Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
SERRIS - GREENWICH	8.109 m ²	BUREAUX	39.597.603 €	20/12/2018
PARTS SCI VILLAGE 2	4.850 m ²	TITRES	14.690.924 €	21/12/2018

VENTES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
VENISSIEUX / BATIMENT 12	2.612 m ²	BUREAUX	3.100.000 €	27/12/2018
VENISSIEUX / BATIMENT 35	2.157 m ²	BUREAUX	5.000.000 €	27/12/2018

A LIRE SUR PERIAL.COM

PERIAL publie son Plan Climat 2030

Pionnier du développement durable avec la création de PFO₂ en 2009, le groupe PERIAL accélère dans un contexte où la maîtrise de l'impact environnemental des immeubles est au cœur des enjeux immobiliers.

A l'occasion du SIMI 2018, le Salon de l'Immobilier d'Entreprise, incontournable rendez-vous annuel de la profession, PERIAL a publié son ambitieux Plan Climat 2030.

Dans ce document de 24 pages, le groupe qui intervient sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur de l'immobilier annonce sa feuille de route stratégique. Elle vise à décarboner son activité d'ici 2030 en suivant 5 grands axes d'interventions :

- Réduire de 60% les émissions de gaz à effet de serre de ses immeubles sous gestion
- Réduire les émissions carbone de ses programmes neufs et de restructurations
- Engager 100% de ses parties-prenantes, et notamment ses fournisseurs, dans la démarche
- Atteindre la neutralité carbone de la holding PERIAL
- Cartographier l'impact des risques climatiques sur le patrimoine sous gestion (...)

Pour lire la suite, rendez-vous dans la rubrique «Actualités» du site PERIAL.com.



Le Plan Climat est disponible !

Téléchargez le sur PERIAL.com :

<https://www.perial.com/actualites/perial-publie-son-plan-climat-2030>

CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de PFO₂ : ces mandats viennent à expiration avec la prochaine Assemblée Générale annuelle. **Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 1^{er} mars 2019.** Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer ses nom, prénom, date et lieu de naissance, et faire état de ses références professionnelles ainsi que de son activité au cours des 5 dernières années. Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale.

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



7 relocations :
7 841 M²

Total des loyers
des relocations :
1,3 M€



9 libérations :
6 811 M²

Total des loyers
des libérations :
1 M€

En détail **

3 relocations significatives parmi les 7 relocations sur le trimestre :

TOULOUSE (33) Arc en Ciel - ASSYSTEM - (3 633 m²) pour un loyer annuel de 557 K€
GUYANCOURT (78) Le Gershwin - SERMA INGENIERI - (1 993 m²) pour un loyer annuel de 420 K€

BORDEAUX (33) Le Semaphore - ADENES - (1 358 m²) pour un loyer annuel de 253 K€

3 libérations significatives parmi les 9 libérations sur le trimestre :

MARSEILLE (13) Gaynard - SODEXO - (1 071 m²) pour un loyer annuel de 241 K€

VILLEURBANE (69) Echo - NFM TECHNOLOGIE - (1 344 m²) pour un loyer annuel de 228 K€

AVIGNON (84) Aéroport - POLE EMPLOI - (865 m²) pour un loyer annuel de 117 K€

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

	1er trim 2018	2e trim 2018	3e trim 2018	4e trim 2018
Montant HT des loyers encaissés	29 181 425€	29 328 245€	30 597 841 €	28 360 876 €
Taux d'occupation*	91,38%	90,76%	92,16%	90,74%

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

Les 5 principaux locataires parmi les 555 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
BNP PARIBAS	Banque - Assurance	3,94%
FNAC	Distribution spécialisée	3,66%
AYMING	Conseil entreprises	2,95%
ESGCV	Enseignement	2,68%
LAFARGE S. FRANCE	Prod. / Commercialisation ciment	2,34%

TOP 5 : 16%

+20 : 25%

RESTE : 59%

Les 5 principaux immeubles parmi les 216 immeubles* possédés par PFO₂

* dont un immeuble (Village 2- Arche de la Défense) en détention indirecte (50%)

Top 5	Principaux locataires	Poids
VAL DE FONTENAY / Le Wave	BNP PARIBAS	4,62%
IVRY / Le Flavia	FNAC	3,43%
PARIS / Le Montreal	ESG Management	3,09%
GENNEVILLIERS / Ayming	AYMING	2,80%
LEVALLOIS / Le Wilson	Multi-locataires	2,72%

TOP 5 : 17%

+20 : 38%

RESTE : 45%

CHIFFRES-CLES

	Au 30/09/2018	Au 31/12/2018
Capital nominal	1 525 520 250,00 €	1 545 913 500,00 €
Prime d'émission nette de retrait	361 581 280,45 €	368 877 405,04 €
Total des capitaux souscrits	1 887 101 530,45 €	1 914 790 905,04 €
Capitalisation	1 973 006 190,00 €	1 999 381 460,00 €
Nombre de parts	10 170 135	10 306 090
Nombre d'associés	20 924	21 046
Prix de souscription	194,00 €	194,00 €



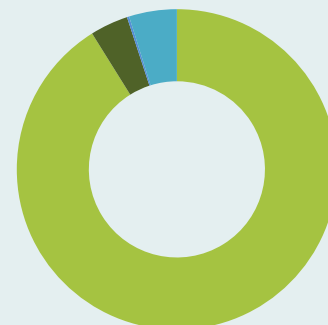
Pour toujours plus d'information
www.perial.com

PERIAL sur les réseaux sociaux



Taux d'occupation financier

90,74%



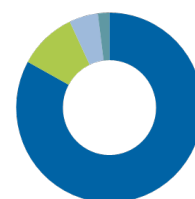
94,97% Occupation réelle
4,00% Franchises de loyers
0% Travaux
0,23% Arbitrage
5,03% Vacances réelles

Nombre de locataires :

555

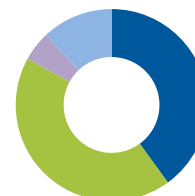


Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



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

Répartition géographique (valeur d'expertise)



40% Province
43% Région parisienne
5% Paris
12% 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	215 646
Capitaux collectés	41 835 324,00 €
Nominal	32 346 900,00 €
Prime d'émission	9 488 424,00 €
Retraits (parts)	79 691

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	Durée	TRI
1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers	2,05 €* 0,02 €**	2,10 €* 0,02 €**	5 ans	4,59%
2e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers	2,05 €* 0,02 €**	2,10 €* 0,02 €**	10 ans	-
3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	2,05 €* 0,03 €**	2,25 €* 0,06 €**	15 ans	-
4e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers	2,45 €* 0,03 €**	2,30 €* 0,01 €**	Origine	5,25%
Total	8,60 €	8,75 €		

*Après prélèvements sociaux de 17,20% sur les revenus financiers : 2,30 €

**Après prélèvement obligatoire de 30,00% sur les revenus financiers : 2,30 €

**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 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.

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** |