

# Bulletin Pfo<sub>2</sub>

## 1<sup>er</sup> trimestre 2019

Avril 2019

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO<sub>2</sub> N°2019-1 - 1<sup>er</sup> Trimestre 2019 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2019

Le rebond de la collecte constaté au 1<sup>er</sup> trimestre pour les SCPI PERIAL augure une belle année. La gamme que nous proposons est cohérente et complémentaire, chaque SCPI ayant une stratégie d'investissement claire et spécifique, avec pour point commun les métropoles européennes. Qu'il s'agisse du Grand Paris ou des métropoles régionales et européennes, nous accompagnons l'essor et le dynamisme de ces villes pour en faire bénéficier les SCPI.

Dans ce contexte, la stratégie d'investissement de PERIAL Asset Management, couplée à une gestion active des patrimoines, portent leurs fruits : les dividendes distribués par PFO, PFO<sub>2</sub> et PF Grand Paris sont tous en hausse ce trimestre par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

Les Assemblées Générales des SCPI se dérouleront le 26 et le 27 juin 2019. C'est un rendez-vous important avec les associés. Au-delà des résolutions ordinaires, nous vous y soumettrons un certain nombre de résolutions extraordinaires visant à harmoniser les statuts des trois SCPI entre-elles, à les adapter aux amendements résultant de la loi PACTE, et à leur permettre d'investir dans de nouvelles classes d'actifs immobiliers.

Nous modernisons les SCPI PERIAL pour anticiper les évolutions réglementaires et pour vous proposer plus de services digitaux. Vous continuerez ainsi à recevoir les Bulletins d'information au rythme trimestriel. Vous pouvez également les consulter en version digitale, dès réception de vos dividendes, dans votre Espace Client, accessible depuis le site PERIAL.com avec votre numéro d'associé. Je vous invite aussi, si ce n'est pas déjà fait, à nous y communiquer une adresse e-mail. Limiter nos échanges sur supports papiers participe aussi à la réalisation de nos engagements en faveur d'un développement durable.

**Eric COSSERAT**  
Président de PERIAL

### LE MOT DU GÉRANT

*“ Une collecte record au 1<sup>er</sup> trimestre ”*

2019 marque le dixième anniversaire de la SCPI PFO<sub>2</sub>. Il y a 10 ans nous avons lancé cette SCPI visionnaire, animés par la conviction profonde que l'avenir de l'immobilier commercial résidait dans la maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments. C'est un pari gagné puisque PFO<sub>2</sub> a désormais atteint une capitalisation supérieure à 2 milliards d'euros, qui la place dans le top 10 des SCPI du marché. Elle offre ainsi à ses porteurs de part une diversification du risque remarquable, aussi bien en France que dans les marchés de la Zone Euro. Nous démontrons chaque jour qu'il est possible d'agir positivement sur l'environnement tout en délivrant des performances en lignes avec les meilleures SCPI du marché.

La pertinence de cette stratégie est validée par une forte collecte. En ayant collecté pratiquement le triple du premier trimestre de l'année 2018, avec plus de 132 M€, PFO<sub>2</sub> signe son second meilleur trimestre de collecte depuis sa création en 2009. Elle est portée par des résultats fiables et une prise de conscience de plus en plus forte des investisseurs sur les sujets environnementaux.

Ce trimestre, PERIAL Asset Management a décidé de positionner PFO<sub>2</sub> sur les très belles opportunités que présentent le marché francilien, en investissant sa collecte dans des actifs situés en Péri-Défense et dans la deuxième couronne Sud de Paris. Les rendements y sont toujours attractifs et sécurisés par le repli sur ces zones d'entreprises qui ne trouvent pas de bureaux dans Paris intra-muros.

Notre gestion dynamique des immeubles détenus par la SCPI porte également ses fruits sur le taux d'occupation réelle, qui s'élève à plus de 95 % et est en amélioration par rapport à fin 2018. La baisse du Taux d'Occupation Financier constatée ce trimestre résulte de l'impact sur les revenus locatifs des franchises accordées en début d'année. Il devrait être mécaniquement lissé au cours de l'année.

Compte tenu de ces éléments encourageants et des bonnes perspectives de PFO<sub>2</sub>, PERIAL Asset Management a décidé d'augmenter le montant de l'acompte de dividendes au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 de 4,80 % par rapport à l'année dernière à 2,20 € par part (contre 2,10 € au premier trimestre 2018).

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

#### Distribution 2019

1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>ème</sup> acompte	3 <sup>ème</sup> acompte	4 <sup>ème</sup> acompte
2,20€ /part	-€ /part	-€ /part	-€ /part
paiement 25/04/2019	paiement 25/07/2019	paiement 25/10/2019	paiement 25/01/2020

Patrimoine localisé en Europe  
(Hors France)

**12,5%**

Taux de distribution 2018\*

**4,51%**

\* 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

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

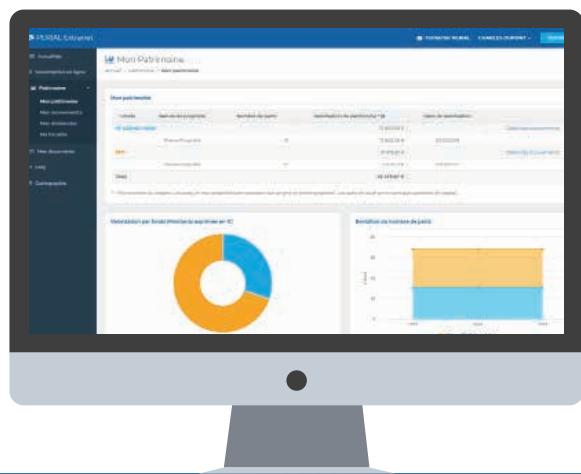
## VENTES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente*	Date
RUEIL MALMAISON	1 135 M <sup>2</sup>	BUREAUX	5 206 500 €	08/02/2019
CHALON SUR SAONE	55 M <sup>2</sup>	HABITATION	34 125 €	08/03/2019

\* Prix de vente net de frais et commission d'arbitrage.

## CONNECTEZ-VOUS À VOTRE ESPACE CLIENT

Munissez-vous de votre numéro d'associé disponible sur votre avis de virement de dividendes, et rendez-vous sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com) pour y découvrir ou redécouvrir votre espace privé :



Les informations liées à votre épargne immobilière en temps réel et le montant vos dividendes depuis votre souscription



Vos documents personnalisés : déclarations de revenus, bulletins personnalisés etc.



La documentation réglementaire et l'actualité de votre SCPI



Des services : une FAQ, une cartographie du patrimoine etc.

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les contribuables concernés par l'IFI doivent évaluer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. La valeur à prendre en considération sur les parts de SCPI est calculée à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers.

Pour faciliter votre déclaration, PERIAL Asset Management détaille dans le tableau ci-dessous les valorisations à prendre en considération pour la SCPI PFO2, après application des Ratios immobiliers applicables en France et à l'étranger :

Valeur de Retrait	Valeur IFI/part (Résident)	Valeur IFI/part (Non Résident)
177,51 €	<b>173,03 €</b>	<b>151,53 €</b>

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle de la SCPI PFO<sub>2</sub> se tiendra, sur première convocation le mercredi 19 juin à 16h, au siège de la Société. Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée, elle se tiendra sur seconde convocation le :

**Mercredi 26 juin 2019 à 14h30**

à l'adresse suivante :

**Athènes Services  
8 Rue d'Athènes, 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 l'Assemblée.

## LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

### ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



8 relocations :  
**3 453 M<sup>2</sup>**

Total des loyers  
des relocations :  
**551 K€**



10 libérations :  
**7 216 M<sup>2</sup>**

Total des loyers  
des libérations :  
**694 K€**



1 livraison :  
**6 502 M<sup>2</sup>**

Total du loyer  
de la livraison :  
**1 234 K€**

En détail \*\*

#### 2 relocations significatives parmi les 8 relocations sur le trimestre :

MARSEILLE (13) - GIE MACIF IMMOBILIER - (1 071 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 269 K€  
VILLEURBANNE (69) - Societé MUHLAUSER - (1 344 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 127 K€

#### 4 libérations significatives parmi les 10 libérations sur le trimestre :

DUNKERQUE (59) - GO SPORT - (2 173 m<sup>2</sup>)  
MERIGNAC (33) - SOCULTUR - (1 141 m<sup>2</sup>)  
VILLEURBANNE (69) - CARREFOUR - (9 34 m<sup>2</sup>)  
GUYANCOURT (78) - AKKA SERVICES - (891m<sup>2</sup>)

#### 1 livraison parmi les 3 immeubles en cours d'achèvement :

NANTES (44) - NANTES METROPOLE - (6 502 m<sup>2</sup>)

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

	2 <sup>e</sup> trim. 2018	3 <sup>e</sup> trim. 2018	4 <sup>e</sup> trim. 2018	1 <sup>er</sup> trim. 2019
Montant HT des loyers encaissés	29 328 245€	30 597 841 €	28 360 876 €	29 069 595 €
Taux d'occupation*	90,76%	92,16%	90,74%	87,48%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 563 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
BNP PARIBAS	Banque - Assurance	3,9%
FNAC	Distribution spécialisée	3,6%
AYMING	Conseil entreprises	2,9%
ESGCV	Enseignement	2,6%
LAFARGE	Matériaux de construction	2,4%

TOP 5 : 15,5%

+20 : 24,3%

RESTE : 60,2%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 214 immeubles\* possédés par PFO<sub>2</sub>

\* 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	4,6%
IVRY / Le Flavia	FNAC	3,4%
PARIS / Le Montreal	ESG Management	3,1%
GENNEVILLIERS / Ayming	AYMING	2,8%
LEVALLOIS / Le Wilson	Multi-locataires	2,7%

TOP 5 : 16,6%

+20 : 38,1%

RESTE : 45,3%

## CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2018	Au 31/03/2019
Capital nominal	1 545 913 500,00 €	1 638 785 400,00 €
Prime d'émission nette de retrait	368 877 405,04 €	397 179 410,48 €
Total des capitaux souscrits	1 914 790 905,04 €	2 035 964 810,48 €
Capitalisation	1 999 381 460,00 €	2 119 495 784,00 €
Nombre de parts	10 306 090	10 925 236
Nombre d'associés	21 046	21 290
Prix de souscription	194,00 €	194,00 €



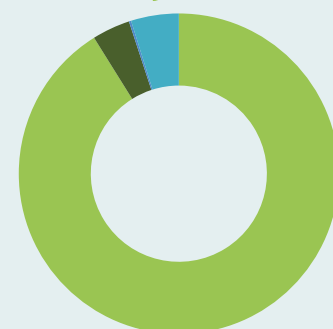
Pour toujours plus d'information  
[www.perial.com](http://www.perial.com)

PERIAL sur les réseaux sociaux



### Taux d'occupation financier

**87,48%**



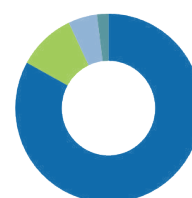
95,25% Occupation réelle  
7,70% Franchises de loyers  
0,08% Travaux  
0% Arbitrage  
4,75% Vacances réelles

### Nombre de locataires :

**563**

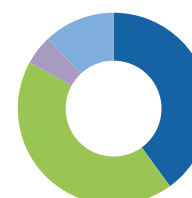


### Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



89,4% Bureaux  
6,6% Commerces  
3,1% Enseignement  
0,9% Activités  
0,1% Terrain

### Répartition géographique (valeur d'expertise)



40,4% Province  
42,5% Région parisienne  
4,6% Paris  
12,5% Europe

	Au 31/12/2018
Valeur de réalisation (actif net)	1 684 411 759,56 €
Par part	163,44 €
Valeur de reconstitution	2 024 783 695,92 €
Par part	196,46 €

## SOUSCRIPTION

### Conditions à compter du 1<sup>er</sup> avril 2019

Prix de souscription d'une part	196,00 €
Nominal	150,00 €
Prime d'émission	46,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009
Valeur de retrait	179,34 €

### Chiffres-clés du trimestre

Parts souscrites dans le trimestre	683 637
Capitaux collectés	132 625 578,00 €
Nominal	102 545 550,00 €
Prime d'émission	30 080 028,00 €
Retraits (parts)	64 256

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 2018	Exercice 2019	Durée	TRI
1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers	2,10 €* 0,02 €**	2,20 €* 0,01 €**	5 ans	4,59%
2e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers	2,10 €* 0,02 €**	-	10 ans	-
3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	2,25 €* 0,06 €**	-	15 ans	-
4e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers	2,30 €* 0,01 €**	-	Origine	5,25%
<b>Total</b>	<b>8,75 €</b>	<b>-</b>		

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

\*\*Après prélèvement obligatoire de 30,00% sur les revenus financiers : 2,20 €

\*\*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](mailto:infos@perial.com) | [www.perial.com](http://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 : 2 100 000 000 €  
| Date de création : 21/07/2009 | Durée de constitution : 20/07/2108 |