

# Bulletin Pfo<sub>2</sub>

## 1<sup>e</sup> semestre 2019

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO<sub>2</sub>, N°2019-02 - 1<sup>er</sup> Semestre 2019 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2019

### Distribution 2019

- Données PERIAL au 30/06/2019 - susceptibles d'évoluer

paiement 25/04/2019	paiement 25/07/2019	paiement 25/10/2019	paiement 25/01/2020
2,20 € /part	2,20 € /part	-€ /part	-€ /part
dont revenus financiers : 0,01 € **	dont revenus financiers : 0,01 € **		
1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>ème</sup> acompte	3 <sup>ème</sup> acompte	4 <sup>ème</sup> acompte



\*\* Montants arrondis. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### Taux de rentabilité interne (TRI)

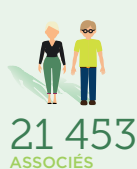
- Données PERIAL au 31/12/2018 - susceptibles d'évoluer

DURÉE	5 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE(*)	4,59%	5,25%

(\*) 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. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### Chiffres clés

- Données PERIAL au 30/06/2019 - susceptibles d'évoluer



### 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 :

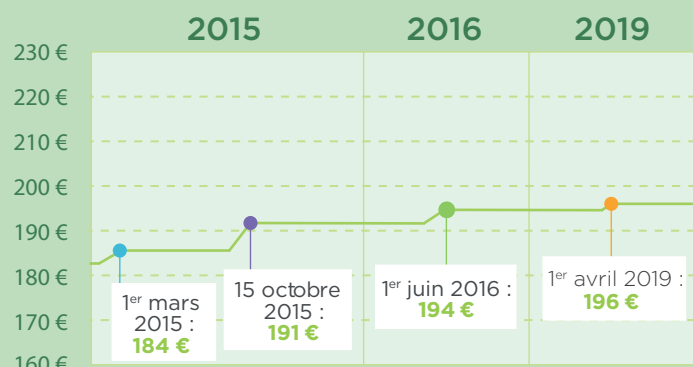
€ Les informations liées à votre épargne immobilière en temps réel et le montant de vos dividendes versés depuis votre souscription

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

NEWS La documentation réglementaire et l'actualité de votre SCPI

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

### Évolution du prix de part de PFO<sub>2</sub>



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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

PERIAL sur les réseaux sociaux



## LE MOT DU GÉRANT

Voici donc la nouvelle formule de votre bulletin « semestriel » d'information. Le nouveau règlement général de l'AMF, en vigueur depuis le 22 février dernier, ramène l'obligation de publication et de diffusion auprès des associés du bulletin trimestriel d'information, jusqu'ici trimestriel, à un rythme semestriel. Néanmoins, dans un souci de transparence, nous continuerons à vous envoyer un document d'information aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres pour accompagner vos dividendes et vous expliquer l'activité de la SCPI.

Le premier semestre a vu la bonne dynamique engagée en 2018 se poursuivre. PFO<sub>2</sub> a ainsi vu la valeur de sa part revalorisée de près de 1 %, en passant de 194 € à 196 € le 1<sup>er</sup> avril 2019. Nous avons maintenu le deuxième acompte de dividende à 2,20 € par part, soit une hausse de près de 5 % par rapport au T2 2018.

Ces bons résultats ont permis une collecte brute de près de 166 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Cette belle collecte nous permet de continuer à renouveler le patrimoine de PFO<sub>2</sub> en achetant des immeubles de grandes qualités, situés dans des métropoles européennes porteuses de belles dynamiques économiques. Nous veillons à assurer l'équilibre entre cette collecte et nos investissements puisque 150 M€ ont d'ores et déjà été investis dans trois immeubles de bureaux loués à d'excellents locataires, pour un rendement moyen proche de 5.5 %. PFO<sub>2</sub> continue sa diversification en Zone Euro grâce à l'acquisition d'un immeuble de bureaux entièrement restructuré à Amsterdam et loué pour 14 ans à Spaces, filiale du groupe Regus. D'autres immeubles sont déjà sous exclusivité pour des acquisitions prévues au 2<sup>ème</sup> semestre.

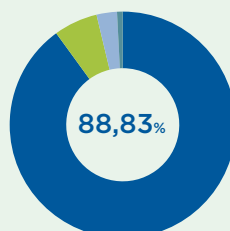
Nous continuons à trouver pour vous des opportunités intéressantes à des taux attractifs dans un monde de taux toujours plus bas. L'évènement majeur du premier semestre a en effet été le passage des OAT 10 ans français dans des taux négatifs. Ces taux bas vont continuer à exercer une pression forte sur le marché immobilier francilien où les prix continuent d'augmenter. Les taux de rendements prime bureaux ont connu une nouvelle compression au cours des 3 derniers mois sur plusieurs secteurs de la zone. Ainsi les rendements les plus bas pour les actifs de bureaux les plus prisés au cœur de Paris approchent désormais les 2,75 %.

Dans ce contexte toutes les équipes de Perial Asset Management restent mobilisées pour continuer à vous offrir son expertise dans la recherche de la performance.

**Yann VIDECOQ**  
Gérant de PFO<sub>2</sub>

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier

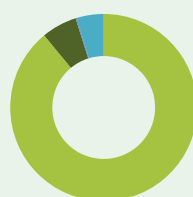


**95,08%**  
**6,08%**  
**0,12%**  
**0,05%**  
**4,92%**

Taux d'occupation réel  
Franchises de loyer  
Arbitrages  
Travaux  
Vacance Réelle

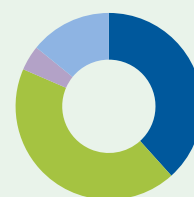
### Composition du patrimoine

Répartition sectorielle  
(en valeur d'expertise)



**89,9 % Bureaux**  
**6,3 % Commerces**  
**2,9 % Enseignement**  
**0,8 % Activités**  
**0,1 % Terrain**

Répartition géographique



**38,3 % Province**  
**43,2 % Région Parisienne**  
**4,3 % Paris**  
**14,2 % Europe**

### Top 5 des immeubles - Immeubles représentant la valeur la plus importante du patrimoine de la SCPI.

Top 5	Principaux locataires	Poids
VAL DE FONTENAY/LE WAVE	BNP Paribas	4,4%
IVRY/LE FLAVIA	FNAC	3,2%
PARIS/LE MONTREAL	ESG MANAGEMENT	2,9%
GENNEVILLIER/AYMING	AYMING	2,6%
LEVALLOIS/LE WILSON	Multilocataires	2,6%

TOP 5 : 15,8%

+20 : 37,7%

RESTE : 46,5%

Les acquisitions présentées sont des investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

### 5 principaux locataires - Immeubles représentant la valeur la plus importante du revenu locatif des fonds.

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
BNP Paribas	Banque-Assurance	3,6%
FNAC	Distribution spécialisée	3,3%
AYMING	Conseil entreprises	2,7%
ESGCV	Enseignement	2,4%
LAFARGE	Matériaux de construction	2,2%

TOP 5 : 14,4%

+20 : 24,0%

RESTE : 61,6%

## Évolution des loyers et du taux d'occupation

	3 <sup>e</sup> trim. 2018	4 <sup>e</sup> trim. 2018	1 <sup>er</sup> trim. 2019	2 <sup>e</sup> trim. 2019	1 <sup>er</sup> sem. 2019
Montant HT des loyers encaissés	30 597 841 €	28 360 876 €	29 069 595 €	34 227 126 €	63 296 721 €
Taux d'occupation*	92,16 %	90,74 %	87,48 %	88,27 %	88,83 %

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

## Durée ferme moyenne des baux

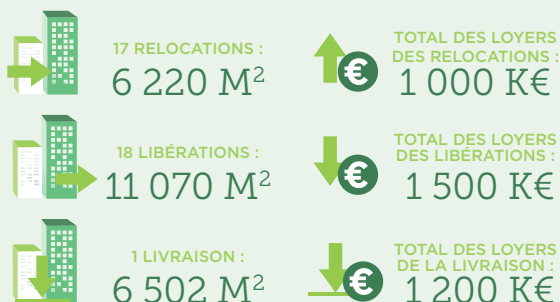
- NOMBRE TOTAL DE BAUX

580 baux

- DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

3,6 ans

## Activité locative du semestre



## En détail

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

### 2 relocations significatives parmi les 19 du semestre :

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

MEUDON (92) - SOCIETE AHREND FURNITURE - (295 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 84K€

### 2 libérations significatives parmi les 18 du semestre :

DUNKERQUE (59) - GO SPORT - (2 173 m<sup>2</sup>)

LEVALLOIS PERRET (92) - GEP BNP PARIBAS - (808 m<sup>2</sup>)

### 1 livraison :

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

## INFORMATIONS CLES

	AU 31/03/2019	AU 30/06/2019
Capital nominal	1 638 785 400,00 €	1 654 851 750,00 €
Prime d'émission nette de retrait	397 179 410,48 €	403 234 593,14 €
Total des capitaux souscrits	2 035 964 810,48 €	2 058 086 343,14 €
Capitalisation	2 119 495 784,00 €	2 162 339 620,00 €
Nombre de parts	10 925 236	11 032 345

	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
Valeur de réalisation (actif net)	1 537 504 930,03 €	1 684 411 759,56 €
Par part	160,10 €	163,44 €
Valeur de reconstitution	1 848 736 475,37 €	2 024 783 695,92 €
Par part	192,51 €	196,46 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## SOUSCRIPTION

### Conditions



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. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com) ou sur simple demande : PERIAL Asset Management - Service relations clientèle - tel : +33 (0)1 56 43 11 11

### Niveau d'endettement

En période de taux bas, le recours à l'endettement permet à la SCPI de bénéficier de « l'effet de levier » au moment de ses acquisitions, et donc d'améliorer la rentabilité générée par les immeubles qu'elle acquiert. Pour garantir la bonne gestion de la SCPI, ce ratio d'endettement est encadré et ne peut pas dépasser statutairement 30% de la valeur globale des actifs qu'elle possède.

- TAUX D'ENDETTEMENT

18,8%

- TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,3%

- DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4,4 ans

### Chiffres-clés du semestre

- 858 747 PARTS SOUSCRITES DANS LE SEMESTRE
- 166 942 410,00 € DE CAPITAUX COLLECTÉS
- 128 812 050,00 € NOMINAL
- 38 130 360,00 € PRIME D'ÉMISSION
- 132 257 RETRAITS (PARTS)

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE



### HORIZON DÉFENSE SURESNES (92)

Horizon Défense est un immeuble situé au coeur de Suresnes, acquis pour un montant de 80,8 M€ acte en main, entre les SCPI PFO<sub>2</sub> (60%) et PF Grand Paris (40%).

Il s'agit d'un immeuble de bureaux développant une surface de 16 000 m<sup>2</sup> organisé autour de 3 corps de bâtiment et 2 patios.

Horizon Défense est intégralement loué à 9 locataires. La durée ferme des beaux s'élève à 4 ans en moyenne.

#### LE MOT DU GÉRANT

« Cette acquisition nous permet de prendre position sur le marché dynamique de la Péri-Défense, au sein d'un parc de bureaux de plus de 400 000 m<sup>2</sup> constituant un pôle tertiaire à part entière, et assurant la jonction entre les marchés de Paris Centre Ouest, La Défense et la boucle Sud. Cet immeuble offre une bonne mutualisation du risque locatif et un rendement attractif pour nos SCPI », précise Yann Guivarc'h, directeur général de PERIAL Asset Management.

### WESTERPARK AMSTERDAM (PAYS-BAS)

PERIAL Asset Management a acquis pour le compte de PFO<sub>2</sub> un actif de bureaux à Amsterdam-Westerpark pour un montant de 51,6 M€.

L'actif, construit en 2001, développe une surface totale d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, et a été totalement rénové en 2019 afin d'accueillir la société SPACES, premier co-worker européen, dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans. CompaNanny, un des principaux exploitants de crèches aux Pays-Bas et Créditsmédia occuperont le rez-de-chaussée.

#### LE MOT DU GÉRANT

« Grace à cette acquisition, PFO<sub>2</sub> poursuit sa stratégie de diversification dans la zone euro, tout en conservant des fondamentaux stricts, avec notamment une localisation de qualité dans le centre d'Amsterdam, et un bâtiment performant labélisé Energy A. Cette acquisition représente une excellente opportunité pour PFO<sub>2</sub> de bénéficier d'un flux sécurisé sur une période de 14 ans, avec un rendement initial net de plus de 5% » précise Yann Guivarc'h, directeur général de Perial Asset Management.



### ANTONY PARC 1 ANTONY (92)

Antony Parc 1 est un immeuble situé à l'entrée du centre-ville d'Antony, acquis pour un montant de 81,8 M€ acte en main, entre les SCPI PFO<sub>2</sub> (60%) et PF Grand Paris (40%).

Antony Parc 1 est un immeuble à usage de bureaux de 18 826 m<sup>2</sup> disposant de 404 emplacements de parking en sous-sol, bénéficiant d'une certification BREEAM « exploitation ». L'actif est totalement loué à 10 locataires de premier rang auxquels il offre un très bon niveau de prestations et de services.

#### LE MOT DU GÉRANT

« Cette acquisition répond à notre souhait de nous positionner dans des zones tertiaires établies, déjà bien connectées et desservies, et dont l'attractivité va être renforcée avec le déploiement du Grand Paris Express. L'immeuble qui est totalement loué offre par ailleurs une bonne mutualisation du risque locatif et un rendement attractif pour nos SCPI », précise Yann Guivarc'h, directeur général de PERIAL Asset Management.



## VENTES DU SEMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
RUEIL MALMAISON	1 135 m <sup>2</sup>	BUREAUX	5 206 500 €	Février 2019
CHALON-SUR-SAONE	55 m <sup>2</sup>	HABITATION	34 125 €	Mars 2019
MOUGIN	296 m <sup>2</sup>	BUREAUX	625.000 €	Juin 2019

## RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 26 juin 2019. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel de la SCPI 2018 qui vous a été adressé par courrier. Il est également disponible sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com) et dans votre espace privé : <https://compte.perial.com/login>

Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-dessous. Ces résultats et l'approbation de l'ensemble des résolutions qui vous ont été soumises témoignent de la confiance que vous accordez aux équipes de PERIAL Asset Management. Nous vous en remercions.

### Résolutions d'ordre ordinaire

Résolutions	Voix «Pour»	%
Résolution 1	3 671 151	99,55%
Résolution 2	3 645 820	98,87%
Résolution 3	3 668 091	99,47%
Résolution 4	3 662 778	99,33%
Résolution 5	3 649 593	98,97%

### Résolution n°6 - Nomination des trois membres du Conseil de surveillance :

Noms	Voix	Résultats
M. Damien VANHOUTTE	1 133 734	RÉÉLU
M. Jean PITOIS	820 923	RÉÉLU
M. Michel MALGRAS	806 901	ÉLU

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :

- . en qualité de Président : M. Damien VANHOUTTE
- . en qualité de Vice-Président : Mme. Dany PONTABRY

### Résolutions d'ordre extraordinaire

Résolutions	Voix «Pour»	%
Résolution 7	3 370 166	99,10%
Résolution 8	3 364 926	98,94%
Résolution 9	3 375 653	99,26%
Résolution 10	3 349 265	98,48%
Résolution 11	3 349 522	98,49%
Résolution 12	2 532 250	74,46%
Résolution 13	3 374 391	99,22%
Résolution 14	3 369 679	99,08%
Résolution 15	3 361 593	98,85%
Résolution 16	3 358 283	98,75%
Résolution 17	3 357 945	98,74%
Résolution 18	3 367 011	99,01%
Résolution 19	3 337 378	98,13%
Résolution 20	3 366 661	99,00%
Résolution 21	3 359 312	98,78%
Résolution 22	3 372 605	99,17%

## L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PFO<sub>2</sub>.

### 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 statuaire.

### 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 PFO<sub>2</sub> ne garantit pas la revente des parts.