PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Bulletin PfO_2
2e trimestre 2017

Juillet 2017

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE *PFO2* N°2017-2 - 2e Trimestre 2017 - Période analysée du 1er avril au 30 juin 2017

Les Assemblées générales ont été l'occasion de vous faire partager la vie des SCPI en 2016 et en cette première partie de l'année.

Nous avons entendu vos interrogations relatives à la politique de distribution mise en œuvre cette année. Il s'agit d'un choix responsable que nous continuerons d'assumer compte tenu d'un marché locatif certes en reprise, mais qui reste encore défavorable aux propriétaires. En adoptant l'ensemble des résolutions qui vous ont été soumises, vous nous avez renouvelé votre confiance et nous vous en remercions.

Nos équipes vous ont présenté deux relais de croissance clairement identifiés dans la stratégie immobilière de vos SCPI : l'Europe et le Grand Paris. La qualité des immeubles achetés en Allemagne au début de l'année et au Pays-Bas au cours de ce trimestre illustrent cette stratégie. Sa mise en œuvre rapide et efficace nous a permis de prendre de l'avance sur l'investissement de la collecte pour l'année à venir. La réouverture prévue en 2017 du capital de la SCPI PF1 pour lui permettre de bénéficier de la forte dynamique immobilière du Grand Paris procède de la même logique. Notre objectif est clair : améliorer la distribution des dividendes de vos SCPI.

ERIC COSSERAT
Président de PERIAL

L'événement du trimestre :

Suppression du plafond de souscription de PFO_2

PERIAL Asset Management a décidé de supprimer le plafond de 100 000 € applicable sur les souscriptions de PFO_2, qui avait été mis en œuvre en mai 2016.
L'adéquation entre collecte et investissements étant assurée pour 2017 et une partie de l'année 2018, cette supression du plafond prend effet dès juillet 2017.

Plus d'information sur :
www.perial.com

LE MOT DU GÉRANT

"PFO_2, un développement durable en Europe"

La stratégie d'investissement de PFO_2 est résolument tournée vers l'Europe et articulée autour d'une approche toujours plus durable et plus sociétale de l'immobilier.
Au 30 juin 2017, plus de 114 millions d'euros ont été collectés dont plus de 14 millions d'euros au cours du mois de juin. Cette collecte dynamique mais maitrisée permet le développement du patrimoine de votre SCPI qui a déjà investi plus de 166 millions d'euros depuis le début de l'année.
PFO_2 a par exemple acquis au cours de ce trimestre un ensemble immobilier de plus de 35 millions d'euros au cœur du centre tertiaire d'Issy-les-Moulineaux à un taux de rendement immobilier proche de 6%. Cet ensemble s'inscrit dans un environnement qui sera largement amélioré dans le cadre des aménagements du Grand Paris, et offre un revenu locatif sécurisé grâce à une multiplicité de locataires. Il recèle également d'un potentiel d'amélioration en termes de consommations énergétiques pour atteindre les objectifs environnementaux du fonds. Publié au mois de juin (et «suspendu» au mois de juillet !), le décret relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments du tertiaire conforte d'ailleurs PERIAL dans ses choix. La gestion vertueuse, initiée dès 2009, notamment avec PFO_2, nous permet aujourd'hui d'avoir un temps d'avance sur la mise au norme du patrimoine immobilier des SCPI.
La taille de PFO_2 lui permet de s'ouvrir à de nouveaux marchés de la zone Euro tels que l'Allemagne, les Pays-Bas ou l'Italie. Un immeuble de bureaux de plus de 8.000m² a ainsi été acquis le 30 juin dernier à Utrecht, la quatrième ville des Pays-Bas. Ce complexe immobilier neuf, entièrement loué, sur un segment dynamique et prometteur assurera des revenus pérennes dans le temps, durant les 6 prochaines années.
Le travail d'origination et de prospection réalisé en Europe ces derniers mois porte ses fruits. En 2017, nous prévoyons que près de 40% des investissements de PFO_2 seront réalisés hors de France. Concernant ces nouvelles acquisitions, PFO_2, qui ne portait aucun endettement au 31 décembre 2016, entend bien bénéficier en 2017 de conditions historiquement attractives. Le recours à des financements bancaires permet à PERIAL d'améliorer les rendements de ses investissements par l'effet de levier.
Sur le plan locatif, le taux d'occupation financier se dégrade légèrement du fait de quelques libérations de surfaces importantes. A Puteaux, les locaux libérés par FINAGAZ font l'objet de travaux de rénovation qui permettront de relouer à des conditions financières revalorisées. A Paris, boulevard MacDonald, l'immeuble libéré par ORANGE sera cédé prochainement et le fruit de la vente réinvesti dans un actif totalement loué. Le marché locatif retrouve par ailleurs un certain dynamisme, qui s'est concrétisé pour PFO_2 par la location de près de 4.600 m² sur le trimestre, notamment à Levallois le ***Wilson***, qui devrait être totalement reloué en fin d'année.

YANN GUIVARC'H
Directeur Général de PERIAL Asset Management

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux de distribution 2016**

4,55%

Taux d'occupation Financier

88,74%

* **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 performance futures.

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

Winthont, Utrecht (PAYS-BAS)

Après l'Allemagne au début de l'année, la SCPI PFO_2 poursuit son ouverture sur l'Europe avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux, le Winthont, à Utrecht, aux Pays-Bas.
L'immeuble de bureaux est situé au centre de l'une des zones économique les plus importantes du pays, le Grand Utrecht, qui compte plus de 750 000 habitants.
Cet actif neuf, livré fin 2016, développe une surface locative de 8 605 m2 répartis sur 6 étages, et bénéficie de 250 places de parking en sous-sol et à l'extérieur du batiment. Localisé à Kanaleneinland, la zone tertiaire la plus proche du centre d'affaires de la ville, l'immeuble est desservi par le tramway et est situé à proximité direct d'un accès à l'autoroute.
Cet immeuble certifié HQE (Haute Qualité Envirronnementale, dont les revenus sont sécurisés pour plus de 6 ans, s'inscrit parfaitement dans la stratégie de développement internationale de votre SCPI.

CHIFFRES CLÉS :
- Prix d'acquisition : **32,1 M€**
- Surface utile de **8 605 m²**
- **250 parkings** sous-sol et extérieur

- Immeuble à usage de bureaux
- Situation : 4-6 rue Winthontlaan, 3526 KV Utrecht, Pays-Bas
- **9 locataires** : Celgene, Bolton Netherland, Promedico ICT, Maandag Interim Professionals, Brunel, Fit20, Van der Valk Hotel, RVI XIV

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
UTRECHT - HOLLANDE	8 605 m²	BUREAUX	32 121 776 €	30/06/2017
TECHNOPOLIS - ISSY LES MOULINEAUX	8 845 m²	BUREAUX	36 936 614 €	31/05/2017

VENTES DU TRIMESTRE

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

RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle mixte s'est tenue le 21 juin 2017, sur deuxième convocation. Les résolutions ont été adoptées à la majorité :

Résolutions d'ordre ordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 1	3 191 705	99,62%
Résolution 2	3 185 196	99,42%
Résolution 3	3 188 910	99,56%
Résolution 4	3 164 382	98,76%
Résolution 5	3 187 275	99,48%
Résolution 6	3 110 659	97,09%
Résolution 11	3 177 824	99,18%

Résolution n°7 – Nomination de trois membres du Conseil de surveillance

Noms	Voix	Résultats
M. Philippe HAGUET	1 495 885	RÉÉLU
SOCIETE SNRT	1 418 490	RÉÉLU
MME Dany PONTABRY	1 346 574	RÉÉLUE

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :
. en qualité de Président : Monsieur Vanhoutte
. en qualité de Vice-Président : Monsieur Gendronneau

Résolutions d'ordre extraordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 8	2 698 414	98,05%
Résolution 9	2 571 457	93,43%
Résolution 10	2 659 307	96,63%

Le Centre de Conférence Edouard VII où se sont déroulées les Assemblées générales

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

6 relocations :
4 594 M²

Pour un loyer de :
917 K€

10 libérations :
18 750 M²

Total des loyers des libérations :
5 206 K€

*En détail***

2 relocations significatives parmi les 6 relocations :
LEVALLOIS (92) Wilson - GAMA (1155 m²) pour un loyer annuel au prorata de 423 K€
LEVALLOIS (92) Wilson - Laboratoires GRIMBERT (669 m²) pour un loyer annuel au prorata de 207 K€

2 libérations significatives parmi les 10 libérations :
PARIS (75019) BLD MC Donald - ORANGE (6 648 m²) pour un loyer annuel de 1,9 M€
PUTEAUX (92) The Curve - FINAGAZ (7 447 m²) pour un loyer annuel au prorata de 1,9 M€.

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

	3e trim.2016	4e trim.2016	1er trim 2017	2e trim 2017
Montant HT des loyers encaissés	21 861 761 €	22 217 041 €	22 983 534 €	24 565 093 €
Taux d'occupation *	91,12%	91,33%	89,83%	88,74%

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

Les 5 principaux locataires parmi les 478 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FNAC	Distribution spécialisée	4,47%
AYMING	Conseil entreprises	3,65%
ESGCV	Enseignement	3,26%
LAFARGE SERVICE FR.	Prod. /Commercialisation ciment	3,00%
LAND HESSEN	Secteur Public (Allemagne)	2,58%

TOP 5 : 17% | +20 : 24% | RESTE : 59%

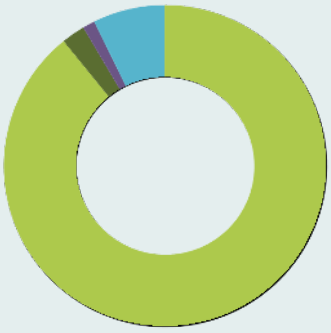
Les 5 principaux immeubles parmi les 201 immeubles possédés par PFO$_2$

Top 5	Principaux locataires	Poids
IVRY (94) / Le Flavia	FNAC	4,62%
PARIS (75) / Le Montreal	ESG Management	4,00%
GENNEVILLIERS (92) / Ayming	AYMING	3,47%
LEVALLOIS (92) / Le Wilson	Multi-locataires	3,23%
SAINT MAURICE (94) / Le Dufy	VEOLIA Environnement	2,96%

TOP 5 : 18% | +20 : 41% | RESTE : 41%

Pour toujours plus d'information
www.perial.com

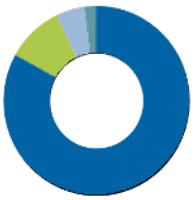
Taux d'occupation financier
88,74%



92,49% *Occupation réelle*
2,46% *Franchises de loyers*
1,28% *Travaux*
7,51% *Vacance réelle*

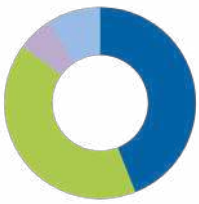
Nombre de locataires :
478

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



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

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



44% *Province*
41% *Région parisienne*
6% *Paris*
9% *Europe*

CHIFFRES-CLES

	Au 31/03/2017	Au 30/06/2017
Capital nominal	1 373 962 350,00 €	1 400 462 550,00 €
Prime d'émission nette de retrait	311 869 213,78 €	320 404 443,78 €
Total des capitaux souscrits	1 685 831 563,78 €	1 720 866 993,78 €
Capitalisation	1 776 991 306,00 €	1 811 264 898,00 €
Nombre de parts	9 159 749	9 336 417
Nombre d'associés	19 963	20 246
Prix de souscription	194,00 €	194,00 €

	Exercice 2016	Exercice 2017
Valeur de réalisation (actif net)	1 214 889 573,00 €	1 437 574 137,75 €
Par part au 01/01	162,29 €	162,95 €
Valeur de reconstitution	1 442 721 305,00 €	1 700 187 260,72 €
Par part au 01/01	192,72 €	192,71 €

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	222 868
Capitaux collectés	43 236 392,00 €
Nominal	33 430 200,00 €
Prime d'émission	9 806 192,00 €
Retraits (parts)	46 200

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 €	
4e acompte (paiement 25/01)	2,13 €	
Total	**8,76 €**	

*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_2.

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..