

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO<sub>2</sub> N°2016-1 - 1<sup>er</sup> Trimestre 2016 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2016



La collecte record de plus de 4 milliards d'euros en 2015 atteste de l'attractivité des SCPI compte tenu de son rendement largement supérieur aux autres produits d'épargne.

Pour 2016, les taux bas devraient se maintenir présageant d'une collecte soutenue pour les SCPI.

Pour autant, faut-il se laisser bercer par les effets anesthésiants et inédits des taux bas ?

Loin s'en faut. Nous avons un devoir de vigilance. Vigilance dans la sélectivité des immeubles dans un milieu très concurrentiel où l'augmentation des prix pèse sur leur rendement, vigilance sur les revenus locatifs dans un marché dépendant d'une reprise économique insuffisamment forte pour augmenter la demande des entreprises. Nous ne perdons pas de vue les objectifs de résultats des SCPI, dans cette situation si particulière, et nous restons confiants sur leurs performances durables et pérennes.

**ERIC COSSERAT**  
PRÉSIDENT DE PERIAL

L'événement du trimestre :

**22 JUIN**  
**10H00**

L'Assemblée générale annuelle se tiendra

- Sur 1<sup>ère</sup> convocation le **mercredi 15 juin 2016 à 10h** au **siège social de la Société sis 9 rue Jadin 75017 Paris**

- Sur 2<sup>ème</sup> convocation le **mercredi 22 juin 2016 à 10h** au **Centre de Conférences Edouard VII - 23 Square Edouard VII, 75009 Paris.**

**Attention nouveau lieu**

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 ladite assemblée.

## LE MOT DU GÉRANT

*“ Une performance immobilière et environnementale ”*

Dans un environnement économique encore incertain, le marché immobilier continue d'offrir des niveaux de performance compétitifs par rapport aux autres classes d'actifs. PFO<sub>2</sub> a enregistré une collecte de près de 75 millions d'euros sur ce 1<sup>er</sup> trimestre.

Côté investissements, PFO<sub>2</sub> a d'ores et déjà signé plus de 76 millions d'euros d'acquisitions et est en négociation avancée pour près de 44 millions d'euros. A ce jour, ce sont donc 120 millions d'euros d'investissement déjà sécurisés.

PFO<sub>2</sub> a notamment acheté au cours de ce trimestre un immeuble neuf livré en 2015 à Montpellier, pour plus de 12,5 millions d'euros. Cet immeuble répond aux tout derniers standards en matière de certification environnementale (BREEAM Very Good) et offre des prestations techniques de grande qualité. Cette acquisition s'inscrit parfaitement dans sa stratégie environnementale, qui intègre la performance énergétique des immeubles et qui fait aujourd'hui référence sur le marché.

PFO<sub>2</sub> a également réceptionné lors de ce trimestre le chantier de valorisation de l'immeuble de Vélizy « Petit Clamart » lancé début 2015. Construit en 1984, ce bâtiment a fait l'objet d'une rénovation lourde conforme aux exigences de performances du label BBC rénovation, et pourra désormais être présenté au marché à des valeurs locatives plus conformes à celles d'un bâtiment rénové.

Sur le plan des locaux vacants les équipes de PERIAL poursuivent le travail de relocation. Le volume de relocations au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 représente un loyer annuel HT de 876.712 €, contre 357.184 € pour les locaux devenus vacants. Le solde locatif de ce trimestre est donc positif et se traduit par une augmentation du taux d'occupation (hors franchises octroyées) à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2016, par rapport à la fin d'année 2015. Cependant, malgré ces bons indicateurs, nous avons choisi de privilégier une approche prudente en fixant l'acompte à 2,25 € par part. Les éléments financiers et notre analyse du marché nous conduisent à annoncer un dividende prévisionnel compris entre 9 € et 9,30 € par part pour 2016.

Par ses investissements et son travail sur le patrimoine existant, notamment sur le plan environnemental, PFO<sub>2</sub> poursuit donc sa stratégie de performance durable associant performance énergétique et performance immobilière.

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux d'occupation*

**91,98%**

*Taux de distribution 2015\**

**5,01%**

\* DVM 2015. 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.

## ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE



«Le Mustang», Montpellier (34)

### MONTPELLIER (34) «Le Mustang»

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Immeuble neuf livré en 2015, certifié BREEAM
- Prix d'acquisition : **12 816 900 €**
- Date d'acquisition : mars 2016
- Surface utile de **4 336 m<sup>2</sup>** de bureaux répartis sur 3 niveaux. L'immeuble dispose de 42 unités de parking en sous-sol et 76 unités de stationnements extérieurs.
- Situé à l'Est de l'agglomération, au coeur de Parc Euréka, 1<sup>er</sup> pôle d'affaires de Montpellier
- Rendement net : **6,43%**

#### SITUATION LOCATIVE

- Deux locataires : Pôle Emploi et Verifone pour des baux fermes de 6 ans

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
MONTPELLIER (34)	4 336 m <sup>2</sup>	BUREAUX	12 816 900 €	mars 2016

## RESTRUCTURATION

### VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78) Bâtiment C, Site de Vélizy Plus

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Situé au coeur des pôles d'activités de Vélizy-Villacoublay, face au centre commercial Vélizy 2
- Année d'acquisition : 2012
- Surface utile de **3 061 m<sup>2</sup>**
- Accessibilité idéale : tramway, bus, réseau routier et autoroutier
- Niveau de performance conforme au **label BBC Rénovation**

#### RESTRUCTURATION

- Confort thermique et visuel largement amélioré : l'ensemble est équipé de «murs rideaux» haute performance, de pompes à chaleur réversibles, d'une ventilation double flux à récupération d'énergie, et d'un éclairage LED pour optimiser sa performance environnementale
- Montant des travaux engagés : 3 073 021 € HT

#### SITUATION LOCATIVE

- En cours de commercialisation



Bâiment C, Site de Vélizy Plus, Vélizy-Villacoublay (78)

## VENTE DU TRIMESTRE

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

## IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur des parts qu'elles détiennent. A cet effet, nous vous rappelons le dernier prix de retrait au 31/12/2015 : **174,76 €** la part de PFO<sub>2</sub>.

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

8 relocations au cours du trimestre, représentant 5492 m<sup>2</sup>



8 relocations : Pour un loyer de :  
**5492 M<sup>2</sup>** **877 K€**



5 libérations : Total des loyers des libérations :  
**1986 M<sup>2</sup>** **357 K€**

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

### En détail\*\*

#### 2 relocations significatives parmi les 8 relocations :

COIGNIERES (78) - Stokomani - (2190 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 300 K€  
NANTES KANOVA (44) - Lengow - (1543 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 300 K€

#### 1 libération significative parmi les 5 libérations :

BORDEAUX (33) - Cafétéria Toquenelle - (800 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 142 K€

\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 1er trimestre.

	2e trim.2015	3e trim.2015	4e trim.2015	1e trim.2016
Montant HT des loyers encaissés	17 552 255 €	17 191 916 €	18 949 372 €	19 068 958 €
Taux d'occupation *	94,65%	92,45%	91,98%	91,98%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 384 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
FNAC	Distribution spécialisée	5,40%
AYMING (ex ALMA CONSULTING GROUP)	Conseil entreprises	4,46%
ESG MANAGEMENT	Enseignement	4,05%
LAFARGE SERVICES FRANCE	Prod. /Commercialisation ciment	3,66%
AMADEUS	Logiciel	2,61%

TOP 5 20 %

+20 28 %

RESTE 52 %

### Les 5 principaux immeubles parmi les 168 immeubles possédés par PFO<sub>2</sub>

Top 5	Principaux locataires	Poids
IVRY (94) / Le Flavia	FNAC	6,13%
PARIS (75) / Le Montreal	ESG Management	5,31%
GENNEVILLIERS (92) / Alma	ALMA	4,61%
LEVALLOIS (92) / Le Wilson	Multi-locataires	4,44%
SAINT MAURICE (94) / Le Dufy	VEOLIA Environnement	3,93%

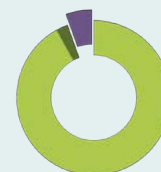
TOP 5 24 %

+20 45 %

RESTE 31 %

### Taux d'occupation financier

**91,98%**



91,98% Occupation  
2,50% Franchises de loyers  
5,50% Vacances théorique

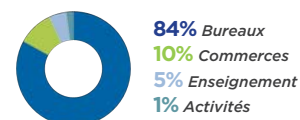
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 94,50%.

### Nombre de locataires :

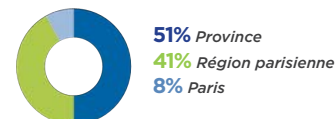
**384**



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



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



## CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2015	Au 31/03/2016	Exercice 2015	Exercice 2016	
Capital nominal	1 122 912 600,00 €	1 179 897 300,00 €	Valeur de réalisation (actif net)	907 372 317 €	1 214 889 573 €
Prime d'émission brute	238 633 830,77 €	257 578 544,30 €	Par part au 01/01	162,03 €	162,29 €
Total des capitaux souscrits	1 361 546 430,77 €	1 437 475 844,30 €	Valeur de re-constitution	1 069 396 901 €	1 442 721 305 €
Capitalisation	1 429 842 044,00 €	1 502 402 562,00 €	Par part au 01/01	190,96 €	192,72 €
Nombre de parts	7 486 084	7 865 982			
Nombre d'associés	17 165	17 781			
Prix de souscription	191,00 €	191,00 €			

# SOUSCRIPTION

## Conditions

Prix de souscription d'une part	191,00 €
Nominal	150,00 €
Prime d'émission	41,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009
Valeur de retrait	174,76 €

## Chiffres-clés du trimestre

Parts souscrites dans le trimestre	393 631
Capitaux collectés	75 183 521,00 €
Nominal	59 044 650,00 €
Prime d'émission	16 138 871,00 €
Retraits (parts)	13 733

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 2015	Exercice 2016
1er acompte (paiement 25/04/2016) dont revenus financiers	2,30 €	2,25 €* 0,01**
2e acompte (paiement 25/07/2016)	2,30 €	-
3e acompte (paiement 25/10/2016)	2,30 €	-
4e acompte (paiement 25/01/2017)	2,35 €	-
<b>Total</b>	<b>9,25 €</b>	-

\*Après prélèvements sociaux de 15,50 % : 2,25 €

\*Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers : 2,25 €

\*\* Montants arrondis.

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

### 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 quatrième 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 trimestre 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.

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**



PFO<sub>2</sub> : **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** | Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 - | N° Visa AMF : **13-20 du 30/07/2013 (actualisé en octobre 2015)** | Capital maximal statutaire : **1 425 000 000 €**

| Date de création : **21/07/2009** | Durée de constitution : **20/07/2108** |

