

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂ N°2017-4 - 4^e Trimestre 2017 - Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2017



La popularité des SCPI n'a pas faibli en 2017 et PERIAL reste positionné parmi les leaders du marché en maintenant des niveaux de collecte et d'investissements élevés.

Le troisième Baromètre de l'épargne immobilière réalisé en octobre par PERIAL et l'institut Ifop confirme cette appétence : malgré les récentes mesures fiscales prises par le gouvernement, l'immobilier reste le placement privilégié des français. Sept français sur dix considèrent même que c'est un placement « utile pour l'économie réelle ». Un point de vue que nous partageons !

Les SCPI offrent un complément retraite plus que jamais nécessaire pour les français. Leurs capitaux sont investis dans les métropoles qui font le maillage économique de notre pays. En plus du bureau, elles gèrent des résidences gérées, des crèches, des résidences séniors... Il est donc injuste qu'elles ne soient pas traitées avec plus d'égards par les pouvoirs publics.

Alors que la reprise économique se confirme, les Taux d'occupations financiers de vos SCPI, comme le montant des loyers perçus sont en hausse et ces résultats nous permettent d'être confiants pour 2018.

Les stratégies de vos SCPI sont clairement établies : le Grand Paris comme l'Europe en sont des axes forts avec des dynamiques porteuses. Par ailleurs notre engagement sur le développement durable est renforcé et aura une dimension sociétale plus prononcée en 2018.

Toutes les équipes du groupe abordent ainsi cette nouvelle année avec confiance et ambition et vous présentent leurs meilleurs vœux.

ERIC COSSERAT
Président de PERIAL

LE MOT DU GÉRANT

“PFO₂, 490 M€ investis en 2017”



L'année 2017 a été très soutenue en Immobilier d'entreprise en France avec un volume d'investissement estimé à près de 27 Mds€, très proche de celui constaté en 2016. La typologie du bureau concentre environ 72% de ces investissements contre 13% pour le commerce. Enfin l'Île-de-France confirme son attrait avec 70% du volume de transaction. Des chiffres qui, s'ils restent à consolider, livrent déjà une vision assez précise du marché.

La stratégie pionnière dans le développement durable de PFO₂ visant à améliorer la consommation énergétique des immeubles de la SCPI est maintenue : PFO₂ entretient et améliore la valeur et la liquidité de ses immeubles grâce à cette politique active, au bénéfice de ses locataires. Le virage de l'international a par ailleurs été bien amorcé en 2017 et doit se renforcer. Il permet à PERIAL de continuer à diversifier le patrimoine de PFO₂ sur des marchés de bureaux (immeubles de moins de 10 ans) plus profonds, portés par le dynamisme des bassins d'emplois de grandes métropoles européennes et avec de vraies perspectives de hausses des loyers.

Dans ce contexte, PFO₂ a collecté 181 M€ en 2017, dont 31 M€ au 4^e trimestre. Sur la même période votre SCPI a investi près de 490 M€ à un taux moyen de 5,50%, en augmentant le levier de la dette bancaire.

Ce trimestre a vu la finalisation de deux acquisitions importantes :

- Le Wave à Val de Fontenay, un immeuble de 20 000 m² livré en 2010 et présent sur un secteur stratégique du Grand Paris. Loué à un locataire de premier plan pour une durée de 5 ans résiduelle,
- Le M² au centre du Bourget, un immeuble labélisé de Bureaux de 22 400 m² qui offre des services uniques à ses locataires.

S'agissant de la commercialisation, la principale renégociation concerne l'actif de Puteaux The Curve dont les 12 243 m² vacants sont intégralement pris à bail. Le Taux d'Occupation Financier profite de ces actions et s'établit à 92,75% contre 89,22% au trimestre précédent.

Dans ces conditions, le versement du 4^e acompte de dividende est fixé à 2,45 € par part, ce qui porte le dividende annuel à 8,60 € par part au titre de l'année 2017. L'amélioration des fondamentaux du marché européen et la bonne orientation de PFO₂, sur le plan locatif comme sur celui du capital (légère hausse de la valeur d'expertise du patrimoine), nous paraissent être des signaux extrêmement positifs pour l'année prochaine. C'est pourquoi nous avons décidé de fixer une fourchette de dividende comprise entre 8,40 € et 9 €, avec un seuil plancher en légère hausse par rapport à l'année 2017.

YANN GUIVARC'H

Directeur Général de PERIAL Asset Management

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux de distribution 2017**

4,43%

Taux d'occupation Financier

92,75%

* DVM 2017. 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.

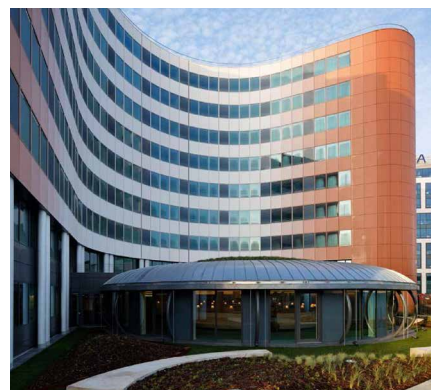
ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

VAL DE FONTENAY (94) - LE WAVE

Avec un prix d'achat de plus de 100 M€, le Wave constitue l'acquisition la plus importante en volume unitaire de PFO₂. L'immeuble offre des prestations de très grande qualité dans un marché plébiscité notamment par les grands groupes du secteur de la banque et de l'assurance.

Il s'agit d'un immeuble performant énergétiquement et qui bénéficie d'une certification HQE construction.

- Montant de l'acquisition : **103 M€**
- Surface utile de **19 832 m²**
- **386 emplacement de stationnement** en sous sol
- Situation : 205-207 rue Carnot, Fontenay-sous-Bois - 94
- **Locataire unique** : BNP Paribas



Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
LE BOURGET	16 906 M ²	BUREAUX	59 556 828 €	15/12/2017
VILLEURBANNE (PORTEFEUILLE CUBE)	934 M ²	COMMERCES	1 061 458 €	24/10/2017
PORT DE BOUC (PORTEFEUILLE CUBE)	2 291 M ²	COMMERCES	2 298 144 €	24/10/2017
HENIN BEAUMONT CULTURA (PORTEFEUILLE CUBE)	2 722 M ²	COMMERCES	5 453 733 €	24/10/2017
HENIN BEAUMONT BESSON (PORTEFEUILLE CUBE)	1 657 M ²	COMMERCES	1 465 350 €	24/10/2017
ECHIROLLES (PORTEFEUILLE CUBE)	1 384 M ²	COMMERCES	3 737 069 €	24/10/2017
CHANTEPIE (PORTEFEUILLE CUBE)	4 996 M ²	COMMERCES	11 109 455 €	24/10/2017
EURONANTES (VEFA)	4799 M ²	BUREAUX	13 040 451 €	26/10/2017
VAL DE FONTENAY - LE WAVE	19 832 M ²	BUREAUX	102 644 000 €	15/11/2017
MONTPELLIER	6 261 M ²	BUREAUX	14 108 828 €	27/10/2017
AMSTERDAM - LE QUINTET	6 800 M ²	BUREAUX	31 542 126 €	03/10/2017

VENTES DU TRIMESTRE

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

STRATEGIE DEVELOPPEMENT DURABLE

Decret Tertiaire : une obligation de travaux en 2018

Depuis les Lois Grenelle de 2009 et 2010, le cadre réglementaire français prend le chemin d'une obligation de résultat en terme de performances énergétiques du bâti.

Dans la continuité de l'arrivée de la Réglementation Thermique 2012, renforçant les critères performances du neuf, les obligations de travaux sur l'existant sont attendues en 2018.

Après une naissance avortée en 2017, le texte connu sous le nom de « Décret Tertiaire » a été réécrit, clarifié et simplifié. S'appuyant sur les engagements issus de la Loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte et de l'Accord de Paris, il posera les jalons à respecter pour les trente prochaines années.

L'obligation phare attendue est la nécessité d'améliorer les performance du parc tertiaire existant d'une surface de plus de 2000 m² de 40% à l'horizon 2030 par rapport à la consommation de référence. Cette exigence sera renforcée de 10% supplémentaires par palier de 10 ans jusqu'à 2050.

PERIAL Asset management voit ces enjeux comme de nouvelles opportunités de créer de la valeur durable sur votre patrimoine. Nous capitalisons d'ores et déjà sur notre expérience pour anticiper ce texte et ses impacts. Une équipe d'experts a été structurée en interne au plus près des immeubles ; celle-ci s'appuie sur la connaissance fine des immeubles pour identifier les leviers d'améliorations, les planifier et piloter leur déploiement. L'expérience acquise nous permet d'avoir recours à des actions de sensibilisation et de réglages techniques des immeubles à temps de retour sur investissement rapide ; actions que nous privilégions afin d'éviter les travaux lourds et coûteux. Fort de nos acquis, nous optimisons les coûts de nos travaux, de l'énergie alimentant les immeubles et des contrats d'exploitation.

C'est donc avec pragmatisme et en cohérence avec le cycle de vie de chaque bâtiment, que nous avons travaillé sur votre patrimoine pour qu'il soit en capacité de répondre à ce nouvel enjeux du développement durable.

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 1er mars 2018.** 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



9 relocations : Pour un loyer de :
16 380 M² 3 295 K€

*En détail***

2 relocations significatives :

PUTEAUX (92) The Curve - Groupe Monceau - 7 346 m² pour un loyer annuel de 2,6 M€

PARIS (75) Macdonald - Space Management - 6 648 m² pour un loyer annuel de 300 K€

2 libérations significatives :

RUEIL MALMAISON (92) Victor Hugo - Orange Cyberdéfense - 1 135 m² pour un loyer annuel de 416 K€

IVRY (94) Atrium - MBRI - 1 343 m² pour un loyer annuel de 492 K€

1 livraison significative :

LYON (69) Beynost - ABB - 7 607 m² pour un loyer annuel de 1 M€ (BEFA)

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

	1er trim 2017	2e trim 2017	3e trim 2017	4e trim 2017
Montant HT des loyers encaissés	22 983 534 €	24 565 093 €	22 807 164 €	28 112 534 €
Taux d'occupation*	89,83%	88,74%	89,22%	92,75%

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

Les 5 principaux locataires parmi les 508 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
BNP PARIBAS	Banque- Assurance	4,33%
FNAC	Distribution spécialisée	4,01%
AYMING	Conseil entreprises	3,24%
ESGCV	Enseignement	2,96%
LAFARGE S. FRANCE	Prod. /Commercialisation ciment	2,66%

TOP 5 : 17%

+20 : 25%

RESTE : 58%

Les 5 principaux immeubles parmi les 214 immeubles possédés par PFO₂

Top 5	Principaux locataires	Poids
VAL DE FONTENAY - LE WAVE	BNP PARIBAS	5,10%
IVRY/LE FLAVIA	FNAC	3,87%
PARIS/LE MONTREAL	ESG Management	3,34%
LE BOURGET - M ²	Multi-locataires	2,96%
GENNEVILLIERS/ AYMING	AYMING	2,90%

TOP 5 : 18%

+20 : 38%

RESTE : 44%

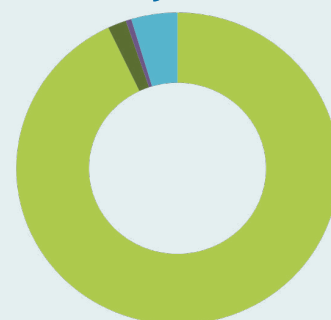
CHIFFRES-CLES

	Au 30/09/2017	Au 31/12/2017		Au 31/12/2016
Capital nominal	1 425 106 800,00 €	1 440 468 600,00 €	Valeur de réalisation (actif net)	1 437 574 138 €
Prime d'émission nette de retrait	328 009 362,80 €	333 489 785,96 €	Par part	162,95 €
Total des capitaux souscrits	1 753 116 162,80 €	1 773 958 385,96 €	Valeur de reconstitution	1 700 187 261 €
Capitalisation	1 843 138 128,00 €	1 863 006 056,00 €	Par part	192,71 €
Nombre de parts	9 500 712	9 603 124		
Nombre d'associés	20 494	20 660		
Prix de souscription	194,00 €	194,00 €		

Pour toujours plus d'information
www.perial.com

Taux d'occupation financier

92,75%



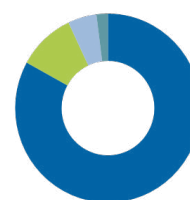
95,25% Occupation réelle
1,91% Franchises de loyers
0,58% Travaux
4,75% Vacance réelle

Nombre de locataires :

508



Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



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

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



40% Province
44% Région parisienne
5% Paris
11% Europe

SOUSCRIPTION

Conditions

Prix de souscription d'une part	194,00 €	Partes souscrites dans le trimestre	161 496
Nominal	150,00 €	Capitaux collectés	31 330 224,00 €
Prime d'émission	44,00 €	Nominal	24 224 400,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts	Prime d'émission	7 105 824,00 €
Date d'ouverture de souscription au public	5 août 2009	Retraits (parts)	59 084
Valeur de retrait	177,51 €		

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	Duree	TRI
1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers	2,25 €	2,05 €* 0,02 €**	5 ans	4,71%
2e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers	2,25 €	2,05 €* 0,02 €**	10 ans	-
3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	2,13 €	2,05 €* 0,03 €**	15 ans	-
4e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers	2,13 €	2,45 €* 0,03 €**	Origine	5,25%
Total	8,76 €	8,60 €		

*Après prélèvements sociaux de 15,50 % sur les revenus financiers : 2,45 €

**Après prélèvement obligatoire de 39,50% sur les revenus financiers : 2,44 €

**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 venant 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 -

| 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** |