



Le début de l'année marque un retour à un niveau de collecte plus modéré pour les SCPI. La bonne orientation des indicateurs économiques se poursuit et les

effets positifs de la reprise sur les investissements et l'emploi bénéficient aux propriétaires, tout comme le retour de l'indexation positive des loyers.

Les équipes de PERIAL Asset Management profitent de l'amélioration de la conjoncture pour renforcer les fondamentaux des SCPI. L'occupation des immeubles s'améliore même si les franchises de loyers impactent mécaniquement les taux d'occupations financiers au premier trimestre. Nous restons confiants dans nos prévisions de distribution des dividendes pour 2018.

Le marché de l'investissement immobilier se maintient à des hauteurs élevées et PERIAL est un investisseur important sur le marché Français, mais également ailleurs en Europe. Depuis la réouverture de PF Grand Paris, nous proposons une gamme de trois SCPI à capital variable. Leurs thématiques diversifiées correspondent à des stratégies précises d'investissements. Elles sont désormais pilotées par David Seksig, le nouveau Gérant de PFO, PFO<sub>2</sub> et PF Grand Paris. Fort de 15 ans d'expérience dans la finance et l'immobilier, il a pour mission la consolidation de nos fondamentaux, la valorisation des SCPI PERIAL et la création d'une valeur toujours plus durable.

**Eric COSSERAT**  
Président de PERIAL

### LE MOT DU GÉRANT

*“Renforcer le bureau européen”*



**L**a frénésie de l'an dernier laisse place à la traditionnelle accalmie liée à la saisonnalité du marché français avec 3,3 Mds€ d'investissements au premier trimestre. Les marchés de bureaux continuent de séduire les investisseurs en captant 85% des volumes investis et l'Ile-de-France reste au centre de toutes les préoccupations avec 2,7 Mds€. La demande pour les actifs « Core », de meilleure qualité, continue d'être particulièrement soutenue dans un marché global où l'offre clairement insuffisante pousse les investisseurs à prendre des risques sur des actifs à valeur

ajoutée, qui représentent 1/4 des transactions.

*Coté locatif, les voyants sont au vert ! La demande placée, c'est-à-dire la prise à bail par des entreprises exprimée en m<sup>2</sup>, continue sur le rythme élevé initié en fin d'année dernière. En plus d'augmenter de plus de 8%, la demande placée de bureaux est en hausse sur tous les types de surfaces (petites, moyennes et grandes surfaces) : cela confirme le scénario de hausse des loyers dans un marché où l'offre disponible a baissé de 10% en un an en Ile-de-France, voire de 21% à Paris. Le taux de vacance est maintenant de 5,7% en Ile-de-France et les loyers des meilleurs immeubles parisiens ont progressé de près de 8% en un an.*

*Cette situation se réplique sur un grand nombre de marché de bureau en Europe, les investisseurs anticipant de fortes revalorisations des niveaux de loyers. Elle est particulièrement favorable à PFO<sub>2</sub>, dont 11% du patrimoine est déjà localisé à l'étranger, en Europe. Les équipes de PERIAL Asset Management souhaitent renforcer cette spécificité, notamment avec un nouvel immeuble au Pays-Bas, dont l'acquisition est actuellement à l'étude.*

*Avec 47 M€ collectés depuis le début de l'année, la SCPI a les moyens de poursuivre cette ambition afin de délivrer une performance en 2018 similaire à celle de 2017.*

*Le taux d'occupation financier se maintient sur d'excellents niveaux, à 91,38% contre 92,75% le trimestre précédent.*

*Dans ces conditions, nous augmentons notre premier acompte de distribution à 2,10 € contre 2,05 € en 2017.*

**David SEKSIG**  
Gérant de PFO<sub>2</sub>

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2017\*

**4,43%**

Patrimoine localisé en Europe  
(Hors France)

**11%**

\* 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

### LYON (69) - APICIL

Implanté au sein du 9ème arrondissement de Lyon, dans le quartier de Vaise, cet ensemble immobilier se trouve proche du centre-ville, accessible directement par les quais de Saône et le tunnel de la Croix-Rousse, ainsi que par le périphérique Nord.

Il est également accessible en transport en commun via des bus et le métro. Cet immeuble récent bénéficie d'un bon niveau de performance énergétique. De plus, des panneaux solaires photovoltaïques installés en toiture et la Gestion Technique de Bâtiment (GTB) permettent de réduire les coûts de fonctionnement et d'optimiser les besoins énergétiques.

- Acquis en **indivision** avec la SCPI PFO : 30% pour PFO et 70% pour PFO<sub>2</sub>
- Montant (total) de l'acquisition : **68 M€**
- Surface (Totale) : **17 198 m<sup>2</sup>**
- **251 emplacement de stationnement** en sous sol
- Situation : 54 rue Joannès Carret, ZAC Nord du Quartier de l'Industrie, Ilot 9 - Lyon (69)



Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
APICIL	12 038,60 M <sup>2</sup>	BUREAUX	47 585 594 €	29/03/2018

## VENTES DU TRIMESTRE

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

## A LIRE SUR PERIAL.COM

### 2018, l'année des SCPI européennes ?

Tout porte à croire que 2018 devrait être l'année des SCPI européennes ! Les investisseurs se laissent désormais de plus en plus tenter par les SCPI qui vont capter une partie de leur croissance chez nos voisins européens.

L'immobilier d'entreprise se porte bien en Europe. En enregistrant sa meilleure performance depuis 10 ans, le marché locatif européen des bureaux s'est montré particulièrement actif en 2017. Une dynamique observée dans la plupart des grandes villes européennes, mais surtout en Allemagne. La forte demande de bureaux y a fait baisser la vacance des bureaux, grimper les loyers et les valeurs vénales. Un cercle vertueux dans lequel les grandes villes allemandes sont entrées avec vigueur en 2017, offrant une configuration idéale pour les investisseurs.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur notre site Internet :

[perial.com/actualites/2018-lannee-des-scp-europeennes](http://perial.com/actualites/2018-lannee-des-scp-europeennes)

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'Impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt est entré en vigueur au 1er janvier 2018, date à laquelle l'ISF a été supprimé. La définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-mêmes la valeur des parts qu'elles 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, nous détaillons dans le tableau ci-dessous les valorisations à prendre en considération pour la SCPI PFO<sub>2</sub>, 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 €	172,95 €	153,74 €

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle de la SCPI PFO<sub>2</sub> se tiendra sur seconde convocation le :

**Mercredi 20 juin 2017 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.

La première convocation à l'Assemblée générale est fixée le mercredi 13 juin 2018 à 16h au siège social de la Société sis 9 rue Jadin 75017 Paris, dans l'hypothèse où le quorum requis pour tenir une telle Assemblée serait atteint.

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



10 relocations :  
**5 209 M<sup>2</sup>**

Pour un loyer de :  
**1 080 K€**



8 libérations :  
**4 780 M<sup>2</sup>**

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

### En détail\*\*

#### 2 relocations significatives :

SAINT DENIS (93) Etoile Pleyel - Eiffage - 2 340 m<sup>2</sup>, loyer annuel 552 900 €  
VILLEURBANE (69) Echo - NFM Technologie - 1 344 m<sup>2</sup>, loyer annuel 252 500 €

#### 2 libérations significatives :

ILLKIRCH (67) Le Fermat - CGI - 941 m<sup>2</sup>, loyer annuel 134 000 €  
BORDEAUX (33) Semaphore - Fin de Garantie Locative - 1 540 m<sup>2</sup>, loyer annuel 255 663 €

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

	2e trim 2017	3e trim 2017	4e trim 2017	1er trim 2018
Montant HT des loyers encaissés	24 565 093 €	22 807 164 €	28 112 534€	29 181 425€

Taux d'occupation\* 88,74% 89,22% 92,75% 91,38%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 509 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
BNP PARIBAS	Banque- Assurance	4,21%
FNAC	Distribution spécialisée	3,90%
AYMING	Conseil entreprises	3,20%
ESGCV	Enseignement	2,88%
LAFARGE SERVICES FRANCE	Prod. /Commercialisation ciment	2,63%

TOP 5 : 17%    +20 : 26%    RESTE : 57%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 215 immeubles possédés par PFO<sub>2</sub>

Top 5	Principaux locataires	Poids
VAL DE FONTENAY - LE WAVE	BNP PARIBAS	4,91%
IVRY/LE FLAVIA	FNAC	3,79%
PARIS/LE MONTREAL	ESG Management	3,22%
GENNEVILLIERS AYMING	AYMING	2,87%
LE BOURGET - M <sup>2</sup>	Multi-locataires	2,85%

TOP 5 : 18%    +20 : 38%    RESTE : 44%

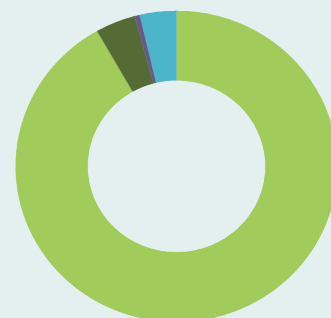
## CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2017	Au 31/03/2018
Capital nominal	1 440 468 600,00 €	1 467 672 150,00 €
Prime d'émission nette de retrait	333 489 785,96 €	342 503 614,84 €
Total des capitaux souscrits	1 773 958 385,96 €	1 810 175 764,84 €
Capitalisation	1 863 006 056,00 €	1 898 189 314,00 €
Nombre de parts	9 603 124	9 784 481
Nombre d'associés	20 660	20 739
Prix de souscription	194,00 €	194,00 €

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

### Taux d'occupation financier

**91,38%**



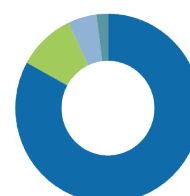
96,15% Occupation réelle  
4,23% Franchises de loyers  
0,54% Travaux  
3,85% Vacance réelle

### Nombre de locataires :

**509**



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



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

### Répartition géographique (valeur d'expertise)



41% Province  
43% Région parisienne  
5% Paris  
11% Europe

	Au 31/12/2017
Valeur de réalisation (actif net)	1 537 504 930,03 €
Par part	160,10 €
Valeur de reconstitution	1 848 736 475,37 €
Par part	192,51 €

# 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	244 069
Capitaux collectés	47 349 386,00 €
Nominal	36 610 350,00 €
Prime d'émission	10 739 036,00 €
Retraits (parts)	62 712

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 2017	Exercice 2018
1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers	2,05 €* 0,02 €**	2,10 €* 0,02 €**
2e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers	2,05 €* 0,02 €**	-
3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	2,05 €* 0,03 €**	-
4e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers	2,45 €* 0,03 €**	-
<b>Total</b>	<b>8,60 €</b>	<b>-</b>

Durée	TRI
5 ans	4,71%
10 ans	-
15 ans	-
Origine	5,25%

(\*) AU 31/12/2017. 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

\*Après prélèvements sociaux de 17,20% sur les revenus financiers : 2,10 €  
\*\*Après prélèvement obligatoire de 30,00% sur les revenus financiers : 2,09 €  
\*\*Montant arrondis

### 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 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 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 PFO<sub>2</sub> 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**

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 mai 2016)** | Capital maximal statutaire : **1 597 500 000 €**

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



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 mai 2016) | Capital maximal statutaire : 1 597 500 000 €  
| Date de création : 21/07/2009 | Durée de constitution : 20/07/2108 |

