

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2015-03 - 3^{ème} Trimestre 2015 - Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2015

LE MOT DU GÉRANT

“Le nouveau visage de PFO”

Le 1er octobre 2015, après 6 années de fermeture, PFO a rouvert son capital en vue de l'augmenter. Les détails relatifs à cette réouverture vous ont été communiqués par courrier le 17 septembre dernier. Après avoir traversé un contexte économique difficile, conséquence directe de la crise financière, PFO peut désormais s'orienter vers une nouvelle croissance et bénéficier d'un marché des SCPI en plein essor.



Notre objectif est d'accompagner la croissance de PFO, en l'orientant vers une modernisation et une diversification de ses actifs, pour une meilleure mutualisation des risques locatifs. La réussite de ce projet ambitieux passe également par la diminution des stocks vacants et l'accroissement du patrimoine.

A cet égard, notons que les relocations au cours du 3^{ème} trimestre représentent un loyer annuel HT de 361.000€ alors que les locaux devenus vacants représentent un loyer annuel HT de 654.000 €.

Après deux premiers trimestres d'amélioration, le solde locatif est devenu négatif du fait de la libération de plus de 3.000 m² par MERIAL à Lyon face au stade de Gerland. Toutefois, la qualité de la situation desdits locaux et leur divisibilité permettent d'envisager de potentielles relocations dans des délais rapides.

Un immeuble de bureaux vacant situé à Saint Didier au Mont d'or a été vendu au cours de trimestre pour un montant de 1.212.500 € net vendeur.

Au cours de ce trimestre, votre société n'a procédé à aucune acquisition. Cependant, dans la droite ligne de nos nouveaux critères d'investissement, différentes acquisitions sont d'ores et déjà engagées pour un volume de 35 millions d'euros. Les signatures se réaliseront au cours du 4^{ème} trimestre.

Nos prévisions actualisées 2015 de dividende sont resserrées dans une fourchette de 46 à 46,50 € par part.

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE

DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2014*

5,68 %

Nombre de relocations

 **6**

Prévision de distribution 2015
entre 46€ et 46,50€/part

4 ^{ème} acompte	-€ /part	paiement 25/01/2016
3 ^{ème} acompte	11,50€ /part	paiement 26/10/2015
2 ^{ème} acompte	11,50€ /part	paiement 27/07/2015
1 ^{er} acompte	11,50€ /part	paiement 25/04/2015

932 €

Le nouveau prix de souscription de PFO

PFO a rouvert son capital sous forme variable le 1er octobre 2015. Retrouvez toutes les informations en page 2 de ce bulletin.

Les équipes de PERIAL Asset Management sont à votre écoute pour toute information.

ÉVÈNEMENT - Réouverture de PFO

NOTRE STRATÉGIE : TROIS AXES MAJEURS D'INVESTISSEMENT

Créée en 1998, PFO a bénéficié d'un cycle immobilier porteur dans un marché en plein redressement. Cette SCPI d'immobilier d'entreprise a enregistré une croissance régulière, par augmentations de capital successives pour atteindre près de 300 millions d'euros de capitalisation et 4 500 associés. Si le patrimoine de PFO était constitué majoritairement de bureaux, avec une présence équilibrée en province et en Île-de-France, PFO s'est également progressivement ouverte au fil de son existence à d'autres natures d'investissements tels que les locaux d'activité.



Aujourd'hui, PFO s'oriente vers une allocation immobilière qui privilégie la complémentarité des actifs. Cette allocation est adossée à 3 axes d'investissements sectoriels majeurs qui répondent à des évolutions économiques et sociétales différentes.

- les bureaux, segment immobilier dont le moteur principal est la croissance du PIB
- les commerces, secteur d'activité porté par la consommation des ménages
- des actifs acycliques tels que les crèches et les locaux d'enseignement soumis à une réglementation spécifique, qui accompagnent les besoins de la société sur l'éducation et la santé.

Quelle que soit la classe d'actifs, le dénominateur commun qui guide l'ensemble de nos investissements reste l'emplacement, facteur majeur et essentiel à toute décision d'investissement. À ce titre, nos investissements se concentrent majoritairement autour de deux axes :

- la région parisienne
- les métropoles de province.

PFO investit au sein de la zone Euro, en fonction des opportunités. Pour chacune de ces classes d'actifs, un gérant spécialisé s'assurera par ses choix d'investissement, sa gestion et ses arbitrages de tirer la meilleure performance de ses actifs.

NOUVELLES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DE PFO

Prix de souscription :	932 €
Nominal :	650 €
Prime d'émission :	282 €
Minimum pour la 1ère souscription	5 parts
Date d'ouverture de la souscription au public	1er octobre 2015
Valeur de retrait	843,46 €

Parts souscrites avant réouverture du capital en forme variable :	332.432
Nombre d'associés avant réouverture du capital en forme variable :	4361
Capitaux collectés avant réouverture du capital en forme variable :	216.080.800 €

Vous pourrez trouver l'ensemble des informations relatives aux souscriptions et retraits de parts dans la note d'information, les statuts, les bulletins de souscription et les ordres de retrait de votre SCPI ainsi que sur la dernière page du présent bulletin de souscription.

Pour toute information, vous pouvez contacter le service de votre société de gestion PERIAL ASSET MANAGEMENT au 01.56.43.11.11 ou par mail à l'adresse suivante : infos@perial.com

ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE

Votre SCPI n'a pas acquis d'immeubles ce trimestre.

VENTES

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
SAINT DIDIER - MONT D'OR	163 m ²	BUREAUX	1 212 500 €	juillet 2015

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

6 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 5 540 m² de bureaux.

En détail***

2 relocations significatives parmi les 6 relocations :

NANTERRE (92) - Happy Few (4 151 m²), et SEVRES (92) - BT PROJET de 717 m²

1 libération significative parmi les 2 libérations :

LYON Tony Garnier (69) - 626 K€ (3 137 m²)

*** Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 3^{ème} trimestre.

	4 ^e trim.2014	1 ^{er} trim.2015	2 ^e trim.2015	3 ^e trim.2015
Montant HT des loyers encaissés	5 146 939 €	5 189 402 €	5 542 002 €	5 139 281 €
Taux d'occupation *	83,93 %	80,07 %	82,12 %	80,25 %

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

Les 5 principaux locataires parmi les 279 locataires de PFO

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
E.S.I.E.A	Enseignement	2,84%
POLE EMPLOI - GSSI	Services	2,54%
SECURITE COMMUNICATION	Syst. de sécurité	2,27%
LA POSTE	Services	2,26%
ENERGILEC	Inst. équip. thermiques et clim	2,16%

TOP 5 12%

+20 26%

RESTE 62%

Les 5 principaux immeubles parmi les 79 immeubles possédés par PFO

Top 5	Principaux locataires	Poids
CLICHY/Mozart	Multi-locataires	4,84%
GARENNE COLOMBES	Multi-locataires	4,63%
CLICHY/Le Cassiope	Multi-locataires	4,29%
MONTRouGE/Aristide Briand	Multi-locataires	3,49%
MOUGINS/Fond de l'Orme	Multi-locataires	3,49%

TOP 5 21%

+20 40%

RESTE 39%

État des transactions du 3^{ème} trimestre 2015

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
03/07/15	722,00 €	100	834,84 €
10/07/15	729,00 €	48	842,93 €
17/07/15	750,00 €	168	867,21 €
24/07/15	750,00 €	81	867,21 €
31/07/15	750,00 €	535	867,21 €
07/08/15	750,00 €	51	867,21 €
17/08/15	750,00 €	66	867,21 €
21/08/15	750,00 €	124	867,21 €
28/08/15	750,00 €	112	867,21 €
04/09/15	750,00 €	99	867,21 €
11/09/15	750,00 €	72	867,21 €
18/09/15	750,00 €	232	867,21 €
18/09/15	Fermeture du marché secondaire ⁽¹⁾		
Total		1688	
Parts en suspens		839	

* Prix d'exécution net de frais et taxes. ** Prix acquéreur frais inclus.

⁽¹⁾ Compte tenu de la réouverture en capital variable, le marché secondaire est supprimé au profit du marché primaire (voir modalités au verso).



6 relocations :
5 540 M²

Total des loyers des relocations :
361 K€



2 libérations :
3 356 M²

Total des loyers des libérations :
654 K€

Taux d'occupation financier

80,25%



80,25% Occupation
4,09% Franchises de loyers
15,66% Vacance théorique

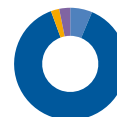
Hors franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 84,34%.

Nombre de locataires :

279



Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



88% Bureaux
6% Activités
3% Commerces
3% Entrepôts

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



50% Province
48% Région parisienne
2% Paris

Pour toujours plus d'information
Nouveau site internet
www.perial.com

CHIFFRES-CLES

	Au 31.12.2014	Au 30.09.2015		Exercice 2014	Exercice 2015
Capital nominal	216 080 800,00 €	216 080 800,00 €	Valeur de réalisation	290 044 292 €	286 306 038 €
Capitalisation	276 759 612,96 €	288 288 354,72 €	Par part au 01.01	872,49 €	861,25 €
Nombre de parts	332 432	332 432			
Nombre d'associés	4 355	4 361	Valeur de reconstitution	339 552 444 €	335 475 983 €
Prix acquéreur (frais inclus)	832,53 €	867,21 €	Par part au 01.01	1 021,42 €	1 009,16 €

Dividende / part

	Exercice 2014	Exercice 2015
1er acompte (paiement 25.04)	11,50 €	11,50 €
2e acompte (paiement 27.07)	11,50 €	11,50 €*
3e acompte (paiement 26.10) dont revenus financiers	11,50 €	11,50 €* 0,00 €*_
4e acompte (paiement 25.01)	11,50 €	-
Total	46,00 €	

Après prélèvements sociaux de 15,50 % sur les revenus financiers : 11,50 €

Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers : 11,50 €

** Montants arrondis.

NOUVEAUTÉ

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT À COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2015 :

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

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 retraits 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 inférieure 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 10 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.