

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2017-1 - 1<sup>er</sup> Trimestre 2017 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2017



Au premier trimestre les SCPI continuent de bénéficier d'une attractivité forte, entretenue par des rendements qui restent supérieurs à ceux de la plupart des autres produits d'épargne.

Le contexte économique et la situation locative demeurent cependant difficiles malgré les signes de reprise. Les nécessaires franchises de loyers accordées aux nouveaux locataires nous ont ainsi permis d'augmenter l'occupation de vos SCPI mais retardent les effets positifs de ces relocations. Compte tenu de ce décalage, ainsi que d'une reprise fragile et d'un environnement politique incertain, nous avons établis les versements des premiers acomptes sur les fourchettes basses de dividendes. Ils seront réévalués en fin d'année, si les conditions s'améliorent.

Notre politique d'investissement est désormais résolument tournée vers l'Europe, où les opportunités d'acquisitions sont plus nombreuses que sur un marché français qui reste tendu. PERIAL a finalisé au début de ce trimestre une première acquisition d'envergure en Allemagne, pour la SCPI PFO<sub>2</sub>. D'autres suivront, en Allemagne et ailleurs dans la zone Euro.

Enfin, la signature au mois de janvier des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies matérialise notre engagement sociétal. Notre savoir-faire dans le développement durable imprègne déjà largement la gestion de nos fonds et nous inscrivons désormais vos SCPI dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) ambitieuse et résolue. Notre objectif ne varie pas : créer de la valeur durable pour votre patrimoine.

**ERIC COSSERAT**  
Président de PERIAL

### LE MOT DU GÉRANT

“ PFO, pour « Opportunité » ”



Conformément à ce que nous avons anticipé, et dans le prolongement de la tendance constatée tout au long de l'année 2016, PFO a collecté plus de 55 millions d'euros lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

Les équipes de PERIAL Asset Management ont finalisé une première acquisition lors de ce trimestre : un portefeuille de 13 commerces situés en région pour plus de 18 millions d'euros, et un rendement net immédiat de plus de 6,30%. Cette acquisition d'une partie du patrimoine immobilier du Groupe Aubert, leader de la puériculture en France, s'inscrit dans la stratégie de diversification typologique du patrimoine de PFO, et augmente la part de commerces dans le patrimoine de votre SCPI. Un actif de bureaux valorisé à plus de 26 millions d'euros est également sous promesse. La jouissance de ses loyers devrait être effective dès le mois de juin. Plus de 52 millions d'euros d'investissement actuellement sous exclusivité complètent ce premier bilan, pour atteindre un total de près de 96 millions d'euros d'ores et déjà signés ou sécurisés depuis le début de l'année. Nous devrions ainsi employer la totalité de la collecte du premier semestre de l'année et respecter la feuille de route que nous nous sommes fixés. C'est le résultat d'une politique de gestion et d'investissement active de la part des équipes, qui ont su saisir les belles opportunités du marché pour tenir les objectifs d'investissement et de diversification de PF « Opportunité ».

Le Taux d'Occupation Financier de votre SCPI est en baisse au premier trimestre (84,85%), bien que le stock des locaux vacants de votre SCPI diminue sensiblement (-6%). Deux explications à cela : un marché locatif difficile qui oblige PERIAL à consentir des franchises plus importantes (+ de 670K€ au 1T 2017 contre 85K€ au 4T 2016), et une révision des Valeurs Locatives de Marché sur l'ensemble du patrimoine vacant qui a été effectuée par les équipes d'Asset Management afin de mieux coller à la réalité des différents marchés immobiliers.

PERIAL avait par exemple octroyé lors de la relocation en 2016 de la totalité des surfaces vacantes de l'immeuble Tony Garnier situé à Lyon, dans le cadre d'un bail de 6 ans ferme, une franchise étalée de 9 mois, dont 6 en 2017. PERIAL s'astreint à étaler les franchises sur la durée ferme du bail. Si elles ont un impact négatif sur le Taux d'Occupation Financier immédiat de la SCPI, ces franchises de loyer consenties ont un impact positif sur les revenus de votre SCPI à moyen et à long terme.

La définition précise du plan quinquennal de travaux des actifs de PFO, qui sert au calcul de la nouvelle dotation aux Provisions pour Gros Entretien (PGE), a également été achevée lors de ce premier trimestre. Ce nouveau calcul, imposé par le nouveau règlement comptable des SCPI, implique un prévisionnel de travaux actif par actif, et permet donc un suivi technique du patrimoine plus précis. Son impact financier final doit encore être mesuré.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, nous fixons le versement du 1<sup>er</sup> acompte de dividende sur la base de la fourchette basse de dividende communiquée en fin d'année dernière à 11,25€ par part. C'est le choix d'une gestion responsable et prudente, alors que l'environnement économique et politique reste incertain. Nous sommes confiants et réévaluerons notre politique de distribution à la hausse dans le courant de l'année 2017, si les conditions le permettent.

**YANN GUIVARC'H**  
Directeur Général de PERIAL Asset Management

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2016\*

4,94%

Taux d'occupation Financier

84,85%

\* 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 performances futures.

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE



### PORTEFEUILLE AUBERT

- 13 commerces
- Surface : **10 228 m<sup>2</sup>**
- Volume d'investissement : **18,8** millions d'euros
- Rendement : **6,34 %**

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
TOURS	599 m <sup>2</sup>	COMMERCE	1 242 589 €	23/03/2017
ARRAS	529 m <sup>2</sup>	COMMERCE	1 085 641 €	23/03/2017
ORLEANS	733,63 m <sup>2</sup>	COMMERCE	1 521 994 €	23/03/2017
BESANCON	748,27 m <sup>2</sup>	COMMERCE	1 605 497 €	23/03/2017
AVIGNON	793,79 m <sup>2</sup>	COMMERCE	1 636 503 €	23/03/2017
NARBONNE	774,21 m <sup>2</sup>	COMMERCE	1 289 681 €	23/03/2017
CHOISEY DOLE	561,41 m <sup>2</sup>	COMMERCE	972 264 €	23/03/2017
BOURG EN BRESSE	968,29 m <sup>2</sup>	COMMERCE	1 751 738 €	23/03/2017
CHALON SUR SAONE	942,52 m <sup>2</sup>	COMMERCE	1 754 074 €	23/03/2017
TARBES	564,88 m <sup>2</sup>	COMMERCE	966 364 €	23/03/2017
COUDEKERQUE BRANCHE	780,07 m <sup>2</sup>	COMMERCE	1 308 741 €	23/03/2017
LA SENTINELLE	1 161,71 m <sup>2</sup>	COMMERCE	2 385 144 €	23/03/2017
CHARLEVILLE	838,59 m <sup>2</sup>	COMMERCE	1 358 997 €	23/03/2017

## 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 31/12/2016 : **843,46 € la part de PFO.**

## AMÉLIORONS NOS ECHANGES



Afin d'améliorer nos échanges, et pour pouvoir vous proposer une expérience d'associés encore améliorée, nos équipes vous invitent à nous communiquer votre adresse e-mail. Société de gestion responsable, PERIAL souhaite à terme substituer un certain nombre de communications, aujourd'hui exclusivement réalisées sur documents papiers, par des échanges dématérialisés. Communiquer sur certains sujets par e-mail, ou via vos extranets personnalisés, est à la fois plus rapide, plus économe pour vos SCPI et plus vertueux pour notre environnement.

Merci de nous envoyer votre **e-mail** accompagné par vos **nom, prénom** et **numéro d'associé** à l'adresse suivante

[monadressemail@perial.com](mailto:monadressemail@perial.com)

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle se tiendra :

Sur 1ère convocation le **mercredi 14 juin 2017** à 14h au siège social de la Société sis 9 rue Jadin 75017 PARIS

Sur 2ème convocation le **mercredi 21 juin 2017 à 10h** au **Centre de Conférence Edouard VII**  
23 Square Edouard VII  
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 ladite assemblée.

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



3 relocations : Pour un loyer de :  
**759 M<sup>2</sup> 62 K€**



2 liberations : Total des loyers des liberations :  
**965 M<sup>2</sup> 168 K€**

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

### En détail\*\*

#### 1 relocation significative parmi les 3 relocations :

TOULOUSE ATRIUM (31) - CONSTRUCTYS -262 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 28 K€

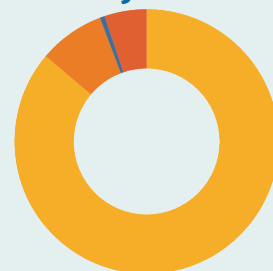
#### 1 libération significative parmi les 2 libérations :

MOUGINS ALLERGAN (06) - YOOPALA - 798 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 110 K€

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

### Taux d'occupation financier

**84,85%**



**94,34%** Occupation réelle  
**8,86%** Franchises de loyers  
**0,63%** Arbitrage  
**5,66%** Vacance réelle

	2e trim.2016	3e trim.2016	4e trim.2016	1e trim.2017
Montant HT des loyers encaissés	5 981 413 €	6 057 414 €	6 293 877 €	6 248 140 €
Taux d'occupation *	85,10%	85,55%	91,52%	84,85%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 358 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
OREXAD	Fournitures industrielles	2,45%
E.S.I.E.A.	Enseignement	2,12%
POLE EMPLOI -GSSI	Services	1,87%
GIE EY SERVICES FRANCE	Audit et expertise comptable	1,76%
SECURITE COMMUNICATION	Equipements électriques	1,68%

TOP 5 10%

+20 23%

RESTE 67%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 112 immeubles possédés par PFO

Top 5	Principaux locataires	Poids
VANNES RETAIL PARK	Multi-locataires	4,79%
MONTPELLIER LA MANTILLA	Multi-locataires	4,26%
CLICHY/MOZART	Multi-locataires	3,91%
LA GARENNE COLOMBES	Multi-locataires	3,77%
CLICHY/LE CASSIOPEE	Multi-locataires	3,18%

TOP 5 20%

+20 36%

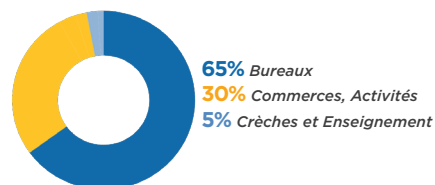
RESTE 44%

### Nombre de locataires :

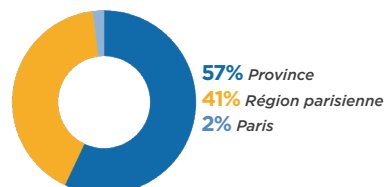
**358**



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



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



## CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2016	Au 31/03/2017		Exercice 2016	Exercice 2017
Capital nominal	310 274 900,00 €	347 677 850,00 €	Valeur de réalisation (actif net)	316 437 382 €	401 923 958 €
Prime d'émission nette de retrait	113 014 898,01 €	129 507 998,17 €	Par part au 01/01	853,53 €	842,00 €
Total des capitaux souscrits	423 289 798,01 €	477 185 848,17 €	Valeur de reconstitution	382 875 300 €	485 089 887 €
Capitalisation	444 886 472,00 €	498 516 548,00 €	Par part au 01/01	1 032,74 €	1 016,22 €
Nombre de parts	477 346	534 889			
Nombre d'associés	5 560	5 956			
Prix de souscription	932,00 €	932,00 €			

# SOUSCRIPTION

## Conditions

Prix de souscription d'une part	932,00 €
Nominal	650,00 €
Prime d'émission	282,00 €
Minimum pour la première souscription	5 parts
Date d'ouverture de souscription au public	1 <sup>er</sup> octobre 2015
Valeur de retrait	843,46 €

## Chiffres-clés du trimestre

Parts souscrites dans le trimestre	60 547
Capitaux collectés	56 429 804,00 €
Nominal	39 355 550,00 €
Prime d'émission	17 074 254,00 €
Retraits (parts)	3 004

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	11,65 €	11,25 €* 0,04 €**
2e acompte (paiement 25/07)	11,65 €	-
3e acompte (paiement 25/10)	11,65 €	-
4e acompte (paiement 25/01)	11,05 €	-
<b>Total</b>	<b>46,00 €</b>	<b>-</b>

\*Après prélèvements sociaux de 15,50 % sur les revenus financiers : 11,24 €

\*\*Après prélèvements obligatoires de 39,50 % sur les revenus financiers: 11,24 €

\*\*Montants arrondis.

L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PFO.

### 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'in-

tention 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.

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](http://www.perial.com)



PFO : **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** | Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 -

| N° Visa AMF : **15-23 du 18/08/2015 (actualisé en mai 2016)** | Capital maximal statutaire : **600 000 000 €**

| Date de création : **23/04/1992** | Durée de constitution : **22/04/2091** |

