

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO 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**  
**14H30**

L'Assemblée générale annuelle  
se tiendra

le **mercredi 22 juin 2016 à 14h30**

au

**Centre de Conférences Edouard VII**  
**23 Square Édouard 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 reprise qui se confirme ”*

Avec une collecte en augmentation depuis le début de l'année, de nouveaux investissements et un travail de relocation sur le patrimoine existant, PFO confirme sa nouvelle dynamique initiée depuis sa réouverture en octobre 2015. Plus de 6 millions d'euros ont ainsi été collectés sur le seul mois de mars, et près de 12 millions d'euros sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> trimestre, conformément à nos prévisions.

Pour investir cette collecte nouvelle, PFO a d'ores et déjà engagé près de 18 millions d'euros d'investissement sur le premier semestre, dont 4.5 millions d'euros déjà signés depuis janvier.

PFO a également signé le 11 mars dernier une promesse de vente, de près de 20 millions d'euros, portant sur différents actifs à usage d'activité. Ces investissements s'inscrivent dans la stratégie de PFO de recentrer son patrimoine sur des commerces, des bureaux de centre-ville et des actifs acycliques tels que crèches ou locaux d'enseignement. Si les deux catégories d'actifs que sont les commerces et les actifs acycliques restent encore minoritaires au sein du portefeuille, leur poids va s'accroître progressivement compte tenu des futures acquisitions.

Sur le plan locatif, les équipes de PERIAL poursuivent leur travail de relocation du patrimoine actuel. Le volume de relocations au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 représente un loyer annuel HT de 290.814 €, contre 216.360 € pour les locaux devenus vacants. Le solde locatif de ce trimestre est donc une nouvelle fois positif et se traduit par une augmentation du taux d'occupation (hors franchises de loyers octroyées) à la fin de ce trimestre par rapport à la fin d'année 2015.

Dans ce contexte positif pour PFO, le montant de l'acompte trimestriel est en augmentation, fixé à 11,65€. Les prévisions actualisées 2016 nous conduisent à annoncer un dividende prévisionnel compris entre 46,60 € et 48 € par part pour 2016.

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2015\*

**5,01%**

Taux d'occupation

**83,74%**

\* 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.

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE



Complexe Pathé, Ivry-sur-Seine (94)

### COMPLEXE PATHÉ IVRY-SUR-SEINE (94)

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Deux murs de restaurants, situés dans l'ensemble immobilier dénommé «Complexe Ivry Pathé», à Ivry-sur-Seine (94), proche du périphérique parisien.
- Prix d'acquisition : **4 479 325 €**
- Date d'acquisition : 29 février 2016
- Rendement net : **6,07 %**
- Surface utile de **541 m<sup>2</sup>** et **460 m<sup>2</sup>**
- Environnement immédiat tertiaire (siège social FNAC...) et commercial
- Excellente accessibilité (métro, tramway, bus, périphérique, quais...)

#### SITUATION LOCATIVE

- Deux locataires : Hippopotamus et Okinawa (sushi bar)

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
IVRY-SUR-SEINE (94) / Complexe Pathé	541 m <sup>2</sup>	COMMERCES	2 657 579 €	février 2016
IVRY-SUR-SEINE (94) / Complexe Pathé	460 m <sup>2</sup>	COMMERCES	1 821 746 €	février 2016

## RESTRUCTURATION

### ERMONT (95) Avenue Louis Armand

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Construit en 1992, l'immeuble est édifié sur un terrain de 9000 m<sup>2</sup>, à proximité de la gare de la ville d'Ermont (95).
- Surface utile de **5 393 m<sup>2</sup>**

#### RESTRUCTURATION

- Rénovation de l'ensemble du bâtiment suite au départ du locataire
- Principaux travaux : curage, démolition et aménagement de tous les niveaux, mise au norme et réfection des ascenseurs, climatisation, remise à niveau de la centrale de traitement d'air (CTA)...
- Montant des travaux engagés : 1 400 000 € HT

#### SITUATION LOCATIVE

- Multi-locataires : VINCI Facilities, MIDRANGE, ALTILINK, B DIET SANTÉ, ACMS et AMETIF

Ermont (95)



## VENTE DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
MANDELIEU LA NAPOULE (06)	379 m <sup>2</sup>	ACTIVITÉS	625 000 €	janvier 2016

## 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 : **843,46 €** la part de PFO.

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

5 relocations au cours du trimestre, représentant 2 336 m<sup>2</sup>



5 relocations : Pour un loyer de :  
**2336 M<sup>2</sup> 291 K€**



3 libérations : Total des loyers des libérations :  
**1596 M<sup>2</sup> 216 K€**

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

### En détail\*\*

#### 2 relocations significatives parmi les 5 relocations :

CERGY CERVIER (95) - Association Avec (886 m<sup>2</sup>) - pour un loyer annuel de 97 K€  
ERMONT (95) - Midrange (452 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 61 K€

#### 1 libération significative parmi les 3 libérations :

LYON TONY GARNIER (69) Carso - (1 250 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 172 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	5 542 002 €	5 139 281 €	5 767 858 €	5 777 598 €
Taux d'occupation *	82,12%	80,25%	84,90%	83,74%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 324 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
E.S.I.E.A	Enseignement	2,56%
POLE EMPLOI - GSSI	Services	2,29%
SECURITE COMMUNICATION	Syst. de sécurité	2,05%
LA POSTE	Services	2,04%
ENERGILEC	Inst. équip. thermiques et clim	1,95%

TOP 5 11%    +20 23%    RESTE 66%

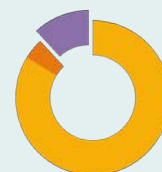
### Les 5 principaux immeubles parmi les 88 immeubles possédés par PFO

Top 5	Principaux locataires	Poids
CLICHY/ Mozart	Multi-locataires	4,91%
LA GARENNE COLOMBES	Multi-locataires	4,73%
CLICHY/ Le Cassiopée	Multi-locataires	4,04%
IVRY/ Maurice Thorez	Multi-locataires	3,47%
MOUGINS / Fond de l' Orme	Multi-locataires	3,40%

TOP 5 21%    +20 37%    RESTE 42%

### Taux d'occupation financier

**83,74%**



**83,74%** Occupation  
**4,35%** Franchises de loyers  
**11,91%** Vacances théoriques

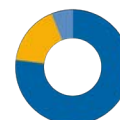
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 88,09%.

### Nombre de locataires :

**324**



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



**78%** Bureaux  
**16%** Commerces, Activités et Entrepôts  
**6%** Crèches et Enseignement

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



**49%** Province  
**49%** Région parisienne  
**2%** Paris

## CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2015	Au 31/03/2016		Exercice 2015	Exercice 2016
Capital nominal	240 979 700,00 €	246 611 300,00 €	Valeur de réalisation (actif net)	286 306 038 €	316 437 382 €
Prime d'émission brute	81 816 716,37 €	86 361 913,83 €	Par part au 01/01	861,25 €	853,53 €
Total des capitaux souscrits	322 796 413,37 €	332 973 213,83 €	Valeur de reconstitution	335 475 983 €	382 875 300 €
Capitalisation	345 527 816,00 €	353 602 664,00 €	Par part au 01/01	1 009,16 €	1 032,74 €
Nombre de parts	370 738	379 402			
Nombre d'associés	4 501	4 617			
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	12 584
Capitaux collectés	11 728 288,00 €
Nominal	8 179 600,00 €
Prime d'émission	3 548 688,00 €
Retraits (parts)	3 920

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	11,50 €	11,65 €* 0,00 €**
2e acompte (paiement 25/07/2016)	11,50 €	-
3e acompte (paiement 25/10/2016)	11,50 €	-
4e acompte (paiement 25/01/2017)	11,50 €	-
<b>Total</b>	<b>46,00 €</b>	<b>-</b>

\*Après prélèvements sociaux de 15,50 % sur les revenus financiers : 11,65 €

\*\*Après prélèvements obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers: 11,65 €

\*\*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 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 statuaire.

### 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 : **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** | Capital maximal statuaire : **600 000 000 €**

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

