

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2018-3 - 3<sup>e</sup> Trimestre 2018 - Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2018



La collecte des SCPI s'est élevée à 2,4 milliards d'euros au premier semestre 2018, un montant en baisse par rapport à 2017 mais nettement supérieur à la moyenne des premiers semestres des dix dernières années (1,6 milliards d'euros), et qui retrouve le niveau plus raisonnable de 2016.

Cet « assagissement » était anticipé compte tenu des mesures prises par le gouvernement en matière de fiscalité. L'attrait pour les SCPI n'est pourtant pas entamé, au contraire. Dans ce contexte, PERIAL dispose d'importants moyens pour déployer une stratégie d'investissement rigoureuse, en ciblant les grandes métropoles françaises, notamment le Grand Paris, ou Européennes et en diversifiant les classes d'actifs. Elle se traduit par exemple ce trimestre par l'acquisition de deux hôtels situés en Allemagne et aux Pays-Bas.

En dépit d'une croissance économique moins forte qu'attendue, nos équipes améliorent les Taux d'Occupations Financiers des SCPI PERIAL, ainsi que les revenus locatifs. Ces bons résultats auront un impact positif sur la distribution des acomptes de dividendes de cette année. Une dynamique que nous allons poursuivre en 2019.

**Eric COSSERAT**  
Président de PERIAL

### LE MOT DU GÉRANT

#### “ Premiers investissements hôteliers ”

**L**a Banque de France a de nouveau révisé à la baisse les perspectives de croissance du PIB, confortée dans son analyse par un contexte international incertain entre Brexit dur, dette italienne et guerre commerciale USA/Chine. En se situant à un niveau supérieur à 1,6%, la croissance reste toutefois suffisante pour continuer à contribuer à la baisse du chômage.

Avec 115Mds€ investis au premier semestre, plus hauts niveaux depuis 2007, les investisseurs continuent de plébisciter l'immobilier d'entreprise partout en Europe. Berlin et Munich établissent de nouveaux records, suivis par l'Ile-de-France. Amsterdam et Madrid voient les investissements ralentir un peu, souvent par manque de produits attractifs. En Régions, le dynamisme est là avec une compression des taux de rendements sur la plupart des capitales régionales. Dans un contexte de possible hausse de taux et porté par une croissance suffisante, les investisseurs anticipent la hausse des loyers sur les meilleurs immeubles.

Les prises à bail sont d'ailleurs en hausse de plus de 4% en Europe et les taux de vacances baissent un peu partout. Berlin, Francfort, Madrid et Milan ont vu leurs loyers augmenter de plus de 10% sur un an. La France n'est pas en reste, portée par une exceptionnelle dynamique locative en Ile-de-France et en Régions. Avec près de 900.000 m<sup>2</sup> placés en Régions au premier semestre, on se situe sur les plus hauts niveaux depuis 2008 ! Cela se ressent sur la valeur locative des immeubles neufs de certains marchés régionaux, qui dépassent enfin les 200€/m<sup>2</sup>.

Ce dynamisme profite aussi aux actifs de diversification et en particulier à l'hôtellerie qui s'expose à la fois à une clientèle particulière et professionnelle, selon les cycles de marchés. C'est pourquoi PFO a acquis 2 hôtels ce trimestre :

- 7 Days Premium Airport, à Leipzig en Allemagne : un hôtel situé dans la zone de l'aéroport acheté sur des niveaux de rendement de près de 5,6% et disposant d'un bail de 22 ans
- Hôtel Holiday Inn, à Eindhoven au Pays-Bas : un hôtel situé dans le parc d'activité de Eindhoven acheté sur des niveaux de rendement de 5,7% et disposant d'un bail de 25 ans

Ces acquisitions portent à 110M€ le montant investi depuis le début de l'année, et le tout sur un rendement immobilier moyen de 6%.

Au regard de ces éléments, nous maintenons le montant de l'acompte de distribution à 11,25€ par part.

**David SEKSIG**  
Gérant de PFO

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux d'occupation Financier

**92,90%**

Taux de distribution 2017\*

**4,91%**

#### Distribution 2018

4 <sup>ème</sup> acompte	- € / part	paiement 25/01/2019
3 <sup>ème</sup> acompte	11,25 € / part	paiement 25/10/2018
2 <sup>ème</sup> acompte	11,25 € / part	paiement 25/07/2018
1 <sup>er</sup> acompte	11,25 € / part	paiement 25/04/2018

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

### PFO poursuit sa stratégie de diversification et acquiert des hôtels en Europe



7 DAYS PREMIUM

#### Hotel « 7 Days Premium », Leipzig (Allemagne)

Cet hôtel neuf 3\* comprend 150 chambres, des salles de réunion, un espace de coworking et de petit-déjeuner. Il sera exploité sous l'enseigne 7 Days Premium par le groupe Plateno, détenu par Jin Jiang Hotels, 5ème groupe hôtelier mondial. Cet hôtel se situe sur le site de l'aéroport international de Leipzig (2,2 millions de passagers, 5ème aéroport de fret en Europe). Leipzig première ville de Saxe bénéficie d'un fort dynamisme au travers de son industrie automobile avec les usines Porsche et BMW et de son secteur énergétique.

#### Hôtel « Holiday Inn », Eindhoven (Pays-Bas)

Cet hôtel 4\* acquis en VEFA pour une livraison prévue fin 2019, comprendra 180 chambres, des salles de réunion, une salle de gym, un restaurant et un bar. Il sera exploité par le Groupe GS Star (15 hôtels en Europe et 11 ouvertures prochaines) sous l'enseigne « Holiday Inn ».

Situé au cœur du Business Park Flight Forum dans un environnement dynamique comptant plus de 100 000 m2 de bureaux et à proximité de l'aéroport d'Eindhoven, 2ème aéroport néerlandais en termes de fréquentation.



Holiday Inn

PERIAL Asset Management a été accompagné par RESOURCES Asset Management et les cabinets d'avocats LPA en Allemagne et NAUTA DUTILH aux Pays-bas.

« Avec ces deux acquisitions, PERIAL AM confirme sa stratégie d'investissement en zone euro, sur des actifs de diversification. L'hôtellerie bénéficie d'une conjoncture très favorable, et offre des flux long terme, sécurisés sur des durées supérieures à 20 ans. Les résidences gérées (hôtelières, séniors, étudiantes, médicalisées) complètent notre cible de diversification » précise Yann Guivarc'h, directeur général de PERIAL Asset Management.

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
LEIPZIG (Allemagne)	4.620 m2	HOTEL	12.638.783 €	20/07/2018
EINDHOVEN (Pays-Bas)	7.650 m2	HOTEL	24.251.510 €	27/07/2018

## VENTE DU TRIMESTRE

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

## A LIRE SUR PERIAL.COM

Signatory of:



### Principes pour l'Investissement Responsable : PERIAL bon élève !

Signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) établis par les Nations Unies depuis 2017, PERIAL obtient le score de A dès sa première évaluation.

Le Groupe PERIAL a transmis en avril dernier son premier reporting annuel relatif à son engagement de respecter les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)\*. Plus de 75 indicateurs sur l'organisation, la stratégie d'Investissement Responsable et la gouvernance mise en place par le groupe ont ainsi été passés au crible de l'organisme des Nations Unies.

L'organisation des PRI a ensuite remis un rapport d'évaluation au groupe PERIAL, permettant de mesurer sa performance en matière d'Investissement Responsable, de la comparer à celle de ses pairs et d'identifier les axes d'amélioration. (...)

Pour lire la suite, rendez vous dans la rubrique «Actualités» du site [www.perial.com](http://www.perial.com) :

<https://www.perial.com/actualites/principes-pour-investissement-responsable-perial-bon-eleve>

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



4 relocations : Pour un loyer de :  
**710 M<sup>2</sup> 135 K€**



4 libérations : Total des loyers des libérations :  
**7 405 M<sup>2</sup> 888 K€**

### En détail\*\*

#### 1 relocation significative parmi les 4 relocations :

MONTROUGE (92) Aristide Briand - OTIS - (241 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 59 K€

#### 3 libérations significatives parmi les 4 libérations :

MONTPELLIER (34) Athène - La Poste - (3 523 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 423 K€

CLICHY (92) Cassiopée - Siaci - (2 136 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 278 K€

MOUGINS (06) Font de l'Orme - Yoopala - (1 520 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 167 K€

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

	4e trim.2017	1er trim.2018	2e trim.2018	3e trim.2018
Montant HT des loyers encaissés	8 603 030 €	8 411 113 €	9 266 846 €	9 752 286 €
Taux d'occupation *	92,19%	88,59%	93,15%	92,90%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 397 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
PEUGEOT AUTOMMO-BILI ITALIA SPA	Construction de véhicules automobiles	4,05%
BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V.	Matériel de forage offshore	3,91%
CURANUM AG	EHPAD	3,48%
APICIL	Mutuelle Assurance Santé	2,65%
OREXAD	Distributeur fournitures industrielle	1,78%

TOP 5 : 16%

+20 : 20%

RESTE : 64%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 138 immeubles possédés par PFO

Top 5	Principaux locataires	Poids
Hoofddorp	BLUEWATER E. S. BV	5,14%
ESSEN / Maxstrass 34	CURANUM AG (Ehpad)	3,90%
EINDHOVEN / Hollyday Inn	HOTEL (en VEFA)	3,72%
PARIS / Yvoire	Multi-locataires	3,72%
MILAN - VIA GALLARATE 199	PEUGEOT	3,24%

TOP 5 : 20%

+20 : 38%

RESTE : 42%

## CHIFFRES-CLES

	Au 30/06/2018	30/09/2018
Capital nominal	413 240 750,00 €	419 631 550,00 €
Prime d'émission nette de retrait	160 920 194,50 €	163 960 148,91 €
Total des capitaux souscrits	574 160 944,50 €	583 591 698,91 €
Capitalisation	601 424 230,00 €	610 725 302,00 €
Nombre de parts	635 755	645 587
Nombre d'associés	7 275	7 412
Prix de souscription	946,00 €	946,00 €



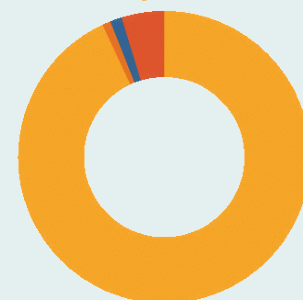
Pour toujours plus d'information  
[www.perial.com](http://www.perial.com)

PERIAL sur les réseaux sociaux



Taux d'occupation financier

**92,90%**



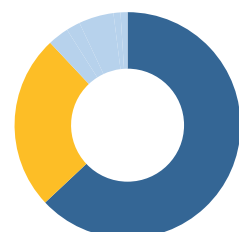
95,16% Occupation réelle  
0,95% Franchises de loyers  
1,31% Arbitrages  
4,84% Vacance réelle

Nombre de locataires :

**397**



Répartition sectorielle (Valeur d'Expertise)



59% Bureaux  
26% Commerces  
15% Autres types

Répartition géographique (Valeur d'Expertise)



48% Province  
33% Région parisienne  
1% Paris  
18% Europe

	Au 31/12/2017
Valeur de réalisation (actif net)	506 835 149,47 €
Par part	823,43 €
Valeur de reconstitution	612 235 266,21 €
Par part	994,67 €

# SOUSCRIPTION

## Conditions

Prix de souscription d'une part	946,00 €
Nominal	650,00 €
Prime d'émission	296,00 €
Minimum pour la première souscription	5 parts
Date d'ouverture de souscription au public	1 <sup>er</sup> octobre 2015
Valeur de retrait	856,13 €

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.

## Chiffres-clés du trimestre

Parts souscrites dans le trimestre	11 275
Capitaux collectés	10 666 150,00 €
Nominal	7 328 750,00 €
Prime d'émission	3 337 400,00 €
Retraits (parts)	1 443

## Dividende / part

	Exercice 2017	Exercice 2018	Durée	TRI*
1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers	11,25 €* 0,04 €**	11,25 €* 0,06 €**	5 ans	3,27%
2e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers	11,25 €* 0,04 €**	11,25 €* 0,09 **	10 ans	4,61%
3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	11,25 €* 0,04 €**	11,25 €* 0,05 **	15 ans	6,95%
4e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers	12,25 €* 0,05 €**	-	Origine	7,69%
<b>Total</b>	<b>46,00 €</b>	<b>-</b>		

\*Après prélèvements sociaux de 17,20% sur le sur les revenus financiers : 11,24 €

\*\*Après prélèvement obligatoire de 30,00% sur les revenus financiers : 11,23 €

\*\* Montants arrondis.

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

#### 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 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.

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

Immatriculation RCS : **385 208 905** | 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** |

