

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2016-3 - 3<sup>e</sup> Trimestre 2016 - Période analysée du 1er juillet au 30 septembre 2016



La tendance se confirme : les SCPI sont de plus en plus populaires.

Le mouvement de croissance de la collecte qui a atteint 2,5 milliards d'euros au premier semestre

2016, un niveau jamais vu jusqu'alors, se vérifie trimestre après trimestre, SCPI par SCPI. Les rendements supérieurs aux autres produits d'épargne, ainsi qu'un environnement légal mature et rassurant pour les investisseurs, expliquent en grande partie ce phénomène.

En parallèle, la situation du marché locatif des immeubles de bureaux reste difficile, avec un taux de vacance encore significatif. La croissance économique se fait attendre et avec elle la demande des entreprises.

Certains acteurs publics s'interrogent donc sur cet afflux de liquidités, provenant d'investisseurs institutionnels qui investissent de manière significative. Un rapport du Haut Conseil de Stabilité Financière a ainsi fait état d'une possible surévaluation de l'immobilier commercial d'investissement de l'ordre de 15 % à 20 % en France. Plusieurs éléments, évoqués sur notre site internet (voir par ailleurs), nous permettent de nuancer ces craintes, au premier rang desquelles figure une prime de risque de l'immobilier toujours très élevée par rapport à l'OAT 10 ans.

Dans la nouvelle et inédite hiérarchie des taux de rendements, il est naturel que ceux de l'immobilier s'ajustent. Dans ce contexte, PERIAL, pour garantir la qualité de ses choix d'investissements, a décidé au premier semestre de réguler sa collecte et d'allonger le délai de jouissance pour les nouvelles souscriptions sur ses SCPI ouvertes. Des décisions qui s'inscrivent dans la rigueur dont fait preuve votre société de gestion depuis 50 ans.

**ERIC COSSERAT**  
PRÉSIDENT DE PERIAL

### LE MOT DU GÉRANT

*“ Un patrimoine qui se renouvelle ”*

Le renouvellement du patrimoine immobilier de PFO s'est poursuivi au troisième trimestre grâce à un travail articulé autour de trois axes : d'une part la cession d'immeubles qui pesaient sur le patrimoine existant, le réemploi des produits issus des ventes et l'acquisition de nouveaux immeubles permis par la collecte d'autre part, et enfin un travail important de relocations et de renégociations sur le patrimoine existant.

Le 15 septembre dernier, un portefeuille de 7 immeubles à usage principal d'activités ont en effet cédé pour un montant total de près de 19 millions d'euros. Cette cession s'inscrit dans le cadre de la nouvelle stratégie d'allocation et de répartition du patrimoine de PFO, présentée en Assemblée Générale. Grâce à cette vente, le patrimoine de la SCPI se recentre un peu plus autour des trois types d'actifs stratégiques que sont le bureau, le commerce, et les actifs dits « acycliques » tels que des écoles, crèches, ou autres locaux d'enseignement.

La cession de ce portefeuille qui intègre certains immeubles vacants à 100%, et pour certains proches de l'obsolescence, ainsi que plusieurs relocations sur le patrimoine existant lors de ce trimestre, ont permis d'avoir un effet positif sur le Taux d'Occupation Financier (TOF). Celui-ci connaît en effet en hausse au 30 septembre 2016, par rapport aux Taux d'Occupations Financiers des premier et second trimestres.

Plus de 45 millions d'euros ont été collectés depuis le début de l'année, pour un total de plus de 85 millions d'euros de souscriptions depuis la réouverture de PFO. A ce jour, près de 80 millions d'euros d'investissement ont été sécurisés pour l'année 2016 (signés ou en cours de signature), portant à plus de 100 millions d'euros le montant des investissements depuis la réouverture. Toute la collecte depuis la réouverture est donc investie dans des immeubles de qualité.

L'ensemble de ces éléments nous permettent aujourd'hui d'avoir une visibilité plus précise sur l'atterrissage du résultat 2016 et d'affiner ainsi la fourchette de distribution prévisionnelle entre 46.00€/part et 47.00€/part.

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux de distribution 2015\**

**5,01%**

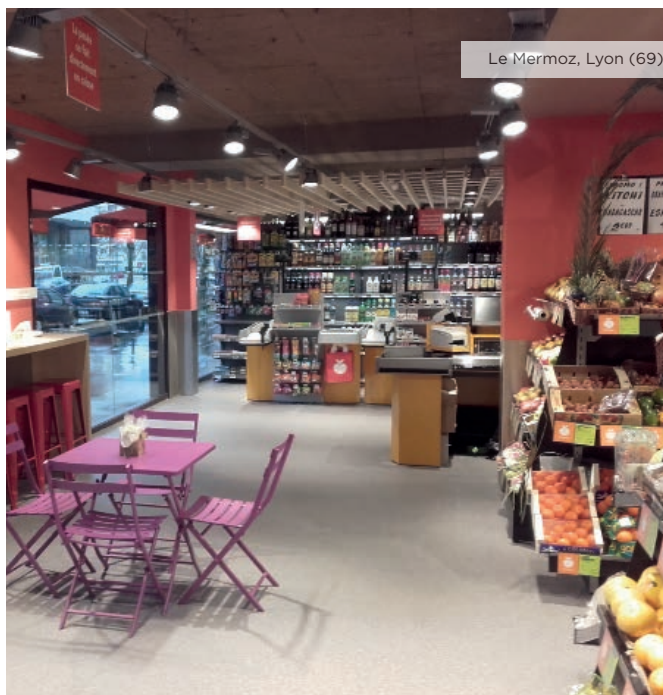
*Taux d'occupation*

**85,55%**

\* 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

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
LYON (69008) - MERMOZ	390 m <sup>2</sup>	COMMERCES	1 264 900 €	20/07/2016



### LE MERMOZ LYON (69)

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Dans un ensemble immobilier dénommé « AIRE 8 - EFG », situé à LYON (69008), 25-27-29 avenue Jean Mermoz
- Prix d'acquisition : **1 264 900 €**
- Date d'acquisition : 20 juillet 2016
- Rendement net : **6,78 %**
- Surface utile de **390 m<sup>2</sup>**
- Local commercial divisible, situé au rez-de-chaussée,

#### SITUATION LOCATIVE

- SOCIETE NEWDNERA (enseigne FRANPRIX)

## VENTE DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
GENNEVILLIERS (92230) - ROCHE	655 m <sup>2</sup>	ACTIVITE	791 200 €	15/09/2016
CHASSIEU (69680) - PROGRES	16.329 m <sup>2</sup>	ACTIVITE	3 336 589 €	15/09/2016
SAINGHIN EN LEMANTOIS (59262) - LEO FERRE	1.856 m <sup>2</sup>	ENTREPOT	692 300 €	15/09/2016
MASSY (91300) - GALVANI	4.567 m <sup>2</sup>	ACTIVITE	4 648 300 €	15/09/2016
NANTERRE (92200) - PEUPLIERS	2.865 m <sup>2</sup>	BUREAUX	5 587 850 €	15/09/2016
LES ULIS (91940) - PARANA	4.163 m <sup>2</sup>	ACTIVITE	1 978 000 €	15/09/2016
DECINES CHARPIEU (69150) - VAU-CANSON	3.154 m <sup>2</sup>	ACTIVITE	1 978 000 €	15/09/2016
RILLIEUX LA PAPE (69140) - PARC D'ACTIVITES DES MERCIERES	920 m <sup>2</sup>	BUREAUX	810 000 €	29/07/2016

## A LIRE SUR PERIAL.COM

### EN ATTENDANT LE BREXIT

Effets du «Brexit» sur l'immobilier d'entreprise ? Existence d'une «bulle» spéculative sur le marché immobilier du tertiaire en France ? L'été 2016 a été marqué par un certain nombre de questions qui ont enflammé les débats entre experts.

#### La possibilité d'une île ?

Le Brexit, (...) est avant tout, selon les termes de David Cameron, un « saut dans l'inconnu » : c'est la première fois qu'un Etat-membre demande à sortir de l'UE. Or le monde économique et les investisseurs n'aiment pas l'incertitude. Aujourd'hui, l'effet de stupeur s'est estompé et avec lui les prévisions les plus apocalyptiques exposées dans les médias ces dernières semaines. Nous pouvons donc avoir une analyse plus froide de l'événement et de ses conséquences sur l'épargne immobilière. (...)

Retrouvez sur notre site Internet notre éclairage sur ces sujets.

> Plus sur <http://www.perial.com/actualites/valoriser-avec-responsabilite>

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

2 relocations au cours du trimestre, représentant 430 m<sup>2</sup>



2 relocations : Pour un loyer de :  
**430 M<sup>2</sup> 78 K€**



2 libérations : Total des loyers des libérations :  
**750 M<sup>2</sup> 107 K€**

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

### En détail\*\*

#### 1 relocation significative parmi les 2 relocations :

CLICHY KLOCK (92) - DEFI GROUP (343 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 67 K€

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

LA GARENNE COLOMBES (92) - EPPY (336 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 54 K€

\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 3e trimestre.

	4e trim.2015	1er trim.2016	2e trim.2016	3e trim.2016
Montant HT des loyers encaissés	5 767 858 €	5 777 598 €	5 981 413 €	6 057 414 €
Taux d'occupation *	84,90%	83,74%	85,10%	85,55%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 337 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
E.S.I.E.A.	Enseignement	2,50%
POLE EMPLOI -GSSI	Services	2,20%
SECURITE COMMUNICATION	Syst. de sécurité	1,98%
LA POSTE	Services	1,97%
ENERGILEC	Inst. équip. thermiques et clim	1,91%

TOP 5 10% +20 23% RESTE 67%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 95 immeubles possédés par PFO

Top 5	Principaux locataires	Poids
CLICHY/ Mozart	Multi-locataires	4,67%
LA GARENNE COLOMBES	Multi-locataires	4,50%
CLICHY/ Le Cassiopée	Multi-locataires	3,85%
IVRY/ Maurice Thorez	Multi-locataires	3,31%
MOUGINS / Fond de l' Orme	Multi-locataires	3,23%

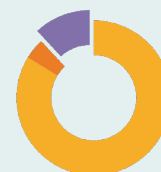
TOP 5 20% +20 36% RESTE 44%

## CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2015	Au 30/09/2016	Exercice 2015	Exercice 2016
Capital nominal	240 979 700,00 €	269 308 650,00 €		
Prime d'émission nette	81 816 713,37 €	94 840 319,11 €		
Total des capitaux souscrits	322 796 413,37 €	364 148 969,11 €		
Capitalisation	345 527 816,00 €	386 147 172,00 €		
Nombre de parts	370 738	414 321		
Nombre d'associés	4 501	5 098		
Prix de souscription	932,00 €	932,00 €		
Valeur de réalisation (actif net)			286 306 038 €	316 437 382 €
Par part au 01/01			861,25 €	853,53 €
Valeur de reconstitution			335 475 983 €	382 875 300 €
Par part au 01/01			1 009,16 €	1 032,74 €

### Taux d'occupation financier

**85,55%**



85,49% Occupation  
4,39% Franchises de loyers  
10,06% Vacances théorique

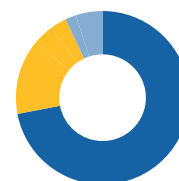
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 89,94%.

### Nombre de locataires :

**337**



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



72% Bureaux  
21% Commerces, Activités et Entrepôts  
7% Crèches et Enseignement

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



47% Province  
51% Région parisienne  
2% Paris

# 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	18 540
Capitaux collectés	17 279 280,00 €
Nominal	12 051 000,00 €
Prime d'émission	5 228 280,00 €
Retraits (parts)	1 800

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 €	11,65 € 0,00**
3e acompte (paiement 25/10/2016)	11,50 €	11,65 € 0,00**
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 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 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.

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 : **23/04/2091** |

