

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2018-2 - 2<sup>e</sup> Trimestre 2018 - Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2018



Les Assemblées Générales annuelles des SCPI PERIAL se sont déroulées à la fin du mois de juin, à Paris. Le résultat du vote des résolutions, toutes largement adoptées par les associés ou leurs mandataires, témoigne de la confiance que vous accordez aux équipes de PERIAL Asset Management. Nous vous en remercions. Ces assemblées ont aussi été l'occasion de vous présenter en détail les stratégies de chacune des SCPI, et de les mettre en perspective avec notre vision globale.

Dans un environnement de placement plus concurrentiel, nous restons convaincus que la performance financière passe par une gestion toujours plus active des actifs immobiliers des SCPI PERIAL. Les taux d'occupation financiers restent à des niveaux élevés et confortent les revenus locatifs dans un contexte économique favorable aux propriétaires.

Notre stratégie d'investissement se déploie sur des zones géographiques en expansion. Nous confortons ainsi notre exposition dans les économies solides de la zone Euro, en Allemagne, en Italie, aux Pays-Bas, mais aussi dans le Grand Paris. Une vision à laquelle vous adhérez comme le démontre le succès de la collecte depuis le début de l'année.

Par ailleurs, le projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) adopté par l'Assemblée nationale au mois de juin nous a conforté dans nos choix : nous avons largement anticipé les diminutions de consommation d'énergies qui seront bientôt imposées au marché. PERIAL a pris de l'avance pour préserver durablement la valeur de vos patrimoines. Bonnes vacances !

**Eric COSSERAT**  
Président de PERIAL

### LE MOT DU GÉRANT

*“ La diversification comme support de performance ”*



**L**a croissance française a ralenti davantage que prévu, le PIB n'ayant finalement progressé que de 0,2% contre 0,4% attendu. Les récentes mesures fiscales ont eu un impact négatif sur la consommation des ménages alors que l'investissement des entreprises reste positif. C'est dans ce climat dégradé par les grèves dans les transports que la Banque de France a révisé ses prévisions de croissance de 1,9% à 1,8%.

Ce ralentissement est sans impact sur les volumes investis en Immobilier d'entreprise en France qui s'établissent à 12,1 Mds d'€ au premier semestre, en hausse de 31%. Le bureau francilien remporte tous les suffrages avec près de 75% alors que Paris concentre 54% de l'activité. Dans ce marché très actif, les investisseurs étrangers accélèrent le mouvement avec 3,7 Mds d'€ investis depuis le début de l'année.

Le marché locatif connaît lui aussi un dynamisme de toute première importance avec plus de 1,3 M de m<sup>2</sup> commercialisés en Ile-de-France sur le premier semestre. Cette performance est la meilleure depuis 2007 et confirme la bonne santé du marché locatif qui a vu son stock baisser de 12% sur un an. L'offre immédiate est maintenant proche des 3 M de m<sup>2</sup> et le taux de vacance s'établit à 2,4% dans Paris. Ce phénomène entraîne un report des utilisateurs vers les marchés de périphérie qui en profitent, les valeurs locatives augmentant constamment depuis 3 ans.

Cet élan est généralisé et se retrouve sur de nombreux marchés européens confirmant les bonnes perspectives économiques du consensus.

Cette situation est favorable à PFO qui, dans un souci de support à la performance, renforce sa diversification géographique comme typologique. Elle a ainsi acquis 57 M d'€ d'actifs de bureau européen ce trimestre au Pays-Bas et en Italie. Ces deux immeubles bénéficient de baux de plus de 12 ans sur des niveaux de rendements supérieurs à 6%. La SCPI est aussi en passe d'acquiescer son premier hôtel en Allemagne, dans une zone en plein développement et dans le cadre d'un bail de 22 ans pris par un opérateur mondial de premier rang. Ces opportunités ont été faites grâce à l'emploi de dettes bancaires mises en face de loyers long termes.

Les efforts des équipes de gestion portent leurs fruits, le Taux d'Occupation Financier se situant à 93,15% contre 88,59% au trimestre précédent. La politique d'acquisitions combinée à la baisse des franchises de loyers expliquent ce bon résultat.

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 de distribution 2017\*

**4,91%**

Taux d'occupation Financier

**93,15%**

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE



### MILAN (ITALIE), VIA GALLARATE - PSA 2

- Zone commerciale
- Surface : **35 003 m<sup>2</sup>**
- Volume d'investissement : **21,6** millions d'euros
- Rendement : **6,22 %**

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
HOOFDDORP	8.143 m <sup>2</sup>	BUREAUX	35.475.201 €	26/06/2018
GALLARATE	35.003 m <sup>2</sup>	BUREAUX	21.619.846 €	06/04/2018

## VENTE DU TRIMESTRE

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

## A LIRE SUR PERIAL.COM

### PERIAL rejoint le Bureau de l'OID

Penser l'immobilier responsable : six ans après sa création, l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) poursuit sa mission avec une nouvelle équipe. Le Conseil d'administration réunit désormais Amundi Immobilier, AG2R, LA MONDIALE, ARSEG, La Française REM, PERIAL Asset Management, Poste Immo, Nexity, Société de la Tour Eiffel, Bouygues Bâtiment Île-de-France et Didier Kechemair.



Le Bureau de l'OID nouvellement élu par les membres du Conseil d'administration s'est réuni pour la première fois lundi 4 juin 2018 et a désigné son président, Gérard Degli-Esposti qui est suppléé par Eric Allard, de La Française Real Estate Management. Cédric Nicard, Directeur du Développement Durable du groupe PERIAL, devient son vice-président, et sera suppléé par Benjamin Mercuriali, Directeur de la Valorisation des Actifs de PERIAL.

Pour en savoir plus, rendez-vous dans la rubrique «Actualités» du site PERIAL.com :

[www.perial.com/actualites/perial-rejoint-le-bureau-de-loid](http://www.perial.com/actualites/perial-rejoint-le-bureau-de-loid)

### PERIAL rejoint l'association Circolab

Acteur déjà résolument engagé dans la protection de l'environnement, le Groupe PERIAL a placé au centre de ses préoccupations la problématique de gestion des déchets. En s'adossant à l'association Circolab, le groupe poursuit ainsi ses initiatives en faveur de l'immobilier durable.

Le secteur du bâtiment génère environ 50 millions de tonnes de déchets par an, dont seulement la moitié est recyclée. L'enjeu est donc de réutiliser ces matériaux en les réinjectant dans l'économie circulaire.

Lancée en 2017, l'association Circolab est un groupement de maîtres d'ouvrages en faveur du développement de l'économie circulaire dans le domaine de l'immobilier et de la construction. Elle a vocation à diminuer l'impact des projets de construction et de rénovation sur l'environnement.

Pour en savoir plus, rendez-vous dans la rubrique «Actualités» du site PERIAL.com :

[www.perial.com/actualites/immobilier-durable-perial-rejoint-lassociation-circolab](http://www.perial.com/actualites/immobilier-durable-perial-rejoint-lassociation-circolab)

## RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle s'est tenue le 19 juin 2018. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-après :

### Résolutions d'ordre ordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 1	232 199	99,11%
Résolution 2	231 870	98,97%
Résolution 3	231 628	98,86%
Résolution 4	232 098	99,06%
Résolution 5	229 317	97,88%
Résolution 7	232 197	99,10%

### Résolution n°6 - Nomination de deux membres du Conseil de surveillance :

Nom	Voix	Résultat
Michel MALGRAS	52 889	RÉÉLU
SCI ISIS représentée par Madame Dany PONTABRY	43 107	RÉÉLU

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :

. en qualité de Président : Michel MALGRAS

. en qualité de Vice-Président : Marc GENDRONNEAU

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



5 relocations : Pour un loyer de :  
**1 550 M<sup>2</sup> 301 K€**



4 libérations : Total des loyers des libérations :  
**1 380 M<sup>2</sup> 188 K€**

### En détail\*\*

#### 1 relocation significative parmi les 5 relocations :

MOUGINS (06) Fond de L'Orme- Kep Technologie - 798 m<sup>2</sup> - 192 135 €

#### 1 libération significative parmi les 4 libérations :

SAINT MAUR (94) - Valophis - 467 m<sup>2</sup> - 71 920 €

#### 1 livraison significative :

CHATENAY MALABRY (92) - Commerces - Multilocataires - 2 660 m<sup>2</sup> - 479 900 €

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

	3e trim.2017	4e trim.2017	1er trim.2018	2e trim.2018
Montant HT des loyers encaissés	7 316 498 €	8 603 030 €	8 411 113 €	9 266 846 €
Taux d'occupation *	91,96%	92,19%	88,59%	93,15%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 387 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
BLUEWATER ENERGY SERVICES BV	Matériel de forage offshore	5,81%
CURANUM AG	EHPAD	3,65%
APICIL	Mutuelle Assurance Santé	2,79%
OREXAD	Distributeur fournitures industrielle	1,84%

E.S.I.E.A. Enseignement 1,61%

TOP 5 : 16%

+20 : 20%

RESTE : 64%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 136 immeubles possédés par PFO

Top 5	Principaux locataires	Poids
Hoofddorp	BLUEWATER E. S. BV	5,45%
ESSEN / Maxstrass 34	CURANUM AG (Ehpad)	4,13%
PARIS / Yvoire	Multi-locataires	3,95%
VANNES / Retail Park	Multi-locataires	3,44%
LYON	APICIL	3,32%

TOP 5 : 20%

+20 : 37%

RESTE : 43%

## CHIFFRES-CLES

	Au 31/03/2018	Au 30/06/2018
Capital nominal	406 748 550,00 €	413 240 750,00 €
Prime d'émission nette de retrait	157 732 331,25 €	160 920 194,50 €
Total des capitaux souscrits	564 480 881,25 €	574 160 944,50 €
Capitalisation	591 975 582,00 €	601 424 230,00 €
Nombre de parts	625 767	635 755
Nombre d'associés	7 107	7 275
Prix de souscription	946,00 €	946,00 €



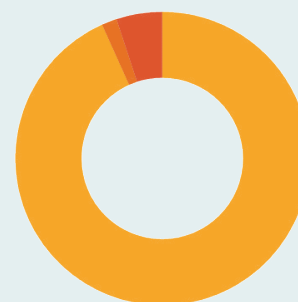
Pour toujours plus d'information  
[www.perial.com](http://www.perial.com)

PERIAL sur les réseaux sociaux



### Taux d'occupation financier

**93,15%**



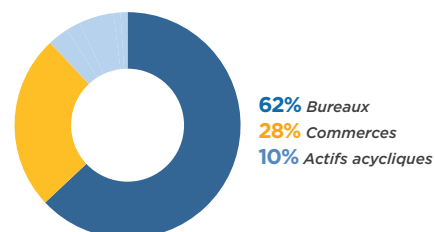
94,86% Occupation réelle  
1,70% Franchises de loyers  
0,00% Arbitrages  
5,14% Vacance réelle

### Nombre de locataires :

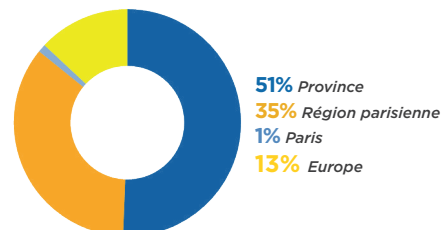
**387**



### Répartition sectorielle (Valeur d'Expertise)



### Répartition géographique (Valeur d'Expertise)



# 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	12 563
Capitaux collectés	11 884 598,00 €
Nominal	8 165 950,00 €
Prime d'émission	3 718 648,00 €
Retraits (parts)	2 575

## 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 €**	-	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 : 11,22 €

\*\* 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](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 -

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** |

