

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2016-2 - 2<sup>e</sup> Trimestre 2016 - Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2016



Les Assemblées Générales se sont bien déroulées. En votant l'ensemble des résolutions à une large majorité vous nous témoignez toute votre confiance, et nous vous en remercions.

Dans un monde turbulent, le groupe PERIAL reste animé par une philosophie qui lui a

permis de traverser et d'amortir les fluctuations économiques qui se sont présentées depuis 50 ans. Parce que nous veillons à leur diversification géographique et économique, les produits d'épargne que nous gérons pour vous sont sains et solides. Ils offrent des rendements avoisinant les 5% quand la plupart des produits de placement se situent à des taux très inférieurs. Si le BREXIT fragilise aujourd'hui l'économie britannique, la croissance attendue en France reste évaluée à 1,4 % et devrait avoir un impact positif sur le marché locatif. En portant une attention particulière au rendement de nos acquisitions et en continuant d'optimiser le patrimoine de vos SCPI, PERIAL continue de gérer vos actifs avec responsabilité.

Sachez également que nous accueillons Yann Guivarc'h qui prend la direction de PERIAL Asset Management. Yann a pour mission de poursuivre la valorisation de vos SCPI.

Je vous souhaite des vacances sereines au nom de PERIAL.

**Eric COSSERAT**

Président de PERIAL

### L'événement du trimestre :

#### *Yann Guivarc'h prend la direction de PERIAL Asset Management*



Au début du mois de juin, Yann Guivarc'h a rejoint le groupe PERIAL en tant que Directeur Général de PERIAL Asset Management.

Fort d'une expérience de plus de 20 ans dans l'industrie immobilière, cet expert s'est forgé une solide expérience dans les métiers clés de la

chaîne de valeur : investissement, asset et property management. Son parcours s'est fait au sein de groupes français et de dimensions internationales comme le Groupe Gecina, Westbrook Partners, General Electric, DTZ Investors, ou encore La Française Real Estate Partners.

Yann Guivarc'h sera membre du Directoire de PERIAL.

## LE MOT DU GÉRANT

### *“Une collecte investie rapidement”*

Le nombre de souscriptions de PFO progresse chaque mois depuis le début de l'année. Plus de 20.000 parts, soit près de 20 millions d'euros, ont notamment été souscrites au cours du second trimestre 2016. La Société de Gestion a ainsi collecté plus de 30 millions d'euros depuis le début de l'année, et plus de 70 millions d'euros depuis sa réouverture, en octobre 2015. La confiance en ce produit se traduit également par la baisse progressive du nombre de retraits de parts depuis le début de l'année.

Cette collecte dynamique, qui confirme le nouvel élan donné à PFO, a déjà été engagée à plus de 90% en immobilier. Au cours de ce second trimestre, PFO a réalisé trois nouvelles acquisitions dont un actif en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) situé à Chatenay Malabry dans le département des Hauts de Seine (92) pour un montant de 9,5 millions d'euros et un portefeuille mixte de bureaux, crèches et commerces pour un montant de 7.8 millions d'euros. Ces nouvelles acquisitions sont de nature à renouveler le patrimoine de PFO, et rééquilibrer la répartition sectorielle du fonds sur des commerces et des actifs acycliques.

Les équipes de PERIAL continuent également leur travail de fond sur le patrimoine existant de PFO, notamment au travers de nombreux renouvellements de baux qui arrivaient à échéance au cours de l'année 2016. Plus de 400.000 euros de loyers annuels ont ainsi été sécurisés grâce à des renouvellements de baux ou des renégociations, ou cours du premier semestre 2016.

Par ailleurs, notons que le stock des locaux vacants de PFO a diminué depuis le début de l'année, grâce à un solde de relocations positif sur les libérations au cours du premier semestre 2016. Cette baisse du stock des locaux vacants s'accompagne, mécaniquement, d'une hausse du Taux d'Occupation Financier à la fin de ce second trimestre qui s'élève à 85,10 % (contre 83,74 % au trimestre précédent).

PFO poursuit donc sa bonne dynamique grâce à un travail effectué sur son patrimoine existant, ainsi qu'au renouvellement de son parc rendu possible par une collecte nouvelle et des investissements.

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux de distribution 2015\**

**5,01%**

*Taux d'occupation*

**85,10%**

\* 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



### PORTEFEUILLE CENOR

#### CARTE D'IDENTITÉ

Date d'acquisition : 22 avril 2016

#### Chiffres clés

Prix d'acquisition : **7 836 650 €**

Rendement Net : **6,26 %**

#### Description

Portefeuille de 5 actifs :

- 4 locaux commerciaux
- 1 immeuble à usage de bureaux et de crèche

#### SITUATION LOCATIVE

Situées à GARCHES (92), VINCENNES (94), LILLE (59), et ISSY LES MOULINEAUX (92), ces acquisitions viennent renforcer le patrimoine de PFO sur le segment du commerce et des crèches, conformément à la stratégie de la SCPI depuis sa réouverture.

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
LILLE (59)	67 m <sup>2</sup>	COMMERCES	785 255 €	avril 2016
SAINT-PIERRE (69)	747 m <sup>2</sup>	RIE	2 196 750 €	avril 2016
LILLE (59)	775 m <sup>2</sup>	COMMERCES	1 321 305 €	avril 2016
ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	627 m <sup>2</sup>	BUREAUX	2 236 030 €	avril 2016
GARCHES (92)	560 m <sup>2</sup>	COMMERCES	1 103 080 €	avril 2016
VINCENNES (94)	343 m <sup>2</sup>	COMMERCES	2 368 130 €	avril 2016
CHATENAY-MALABRY (92)	2 660 m <sup>2</sup>	COMMERCES	1 348 500 €	juin 2016

## VENTES DU TRIMESTRE

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

## RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle s'est tenue le 22 juin 2016. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-après :

### Résolutions d'ordre ordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 1	140 907	96,26%
Résolution 2	142 818	97,56 %
Résolution 3	142 750	97,52 %
Résolution 4	138 977	94,94 %
Résolution 5	142 634	97,44 %
Résolution 7	143 685	98,15 %

#### Résolution n°6 - Election des membres du Conseil de surveillance :

Résultat des votes pour l'élection des membres du conseil de surveillance. Ont été élus les 4 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

Noms	Voix	Résultats
<b>M. Damien VANHOUTTE</b>	<b>82 733</b>	<b>RÉÉLU</b>
<b>M. Jean PITOIS</b>	<b>69 047</b>	<b>RÉÉLU</b>
<b>M. Marc GENDRONNEAU</b>	<b>68 200</b>	<b>RÉÉLU</b>
<b>Ste SNRT</b>	<b>55 358</b>	<b>RÉÉLUE</b>

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :  
. en qualité de Président : Monsieur Damien VANHOUTTE  
. en qualité de Vice-Président : Monsieur Marc GENDRONNEAU

Retrouvez le détail des résolutions votées dans votre espace personnel sur notre site Internet [www.perial.com](http://www.perial.com)

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

7 relocations au cours du trimestre, représentant 1 265 m<sup>2</sup>



7 relocations :  
**1 265 M<sup>2</sup>**

Pour un loyer de :  
**132 K€**



3 libérations :  
**407 M<sup>2</sup>**

Total des loyers des libérations :  
**76 K€**

### En détail\*\*

#### 1 relocation significative parmi les 7 relocations :

AIX (13) Rocher St Hilaire - DAVIDSON PACA (169 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 25 K€

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

MONTRouGE (92) Aristide Briand - SAFE (524 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 104 K€

\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 2e trimestre.

	3e trim.2015	4e trim.2015	1e trim.2016	2e trim.2016
Montant HT des loyers encaissés	5 139 281 €	5 767 858 €	5 777 598 €	5 981 413 €
Taux d'occupation *	80,25%	84,90%	83,74%	85,10%

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 336 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
E.S.I.E.A	Enseignement	2,52%
POLE EMPLOI - GSSI	Services	2,24%
LA POSTE	Services	2,00%
ENERGILEC	Inst. équip. thermiques et clim	1,92%
SECURITE COMMUNICATION	Syst. de sécurité	1,81%

TOP 5 10%      +20 23%      RESTE 67%

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

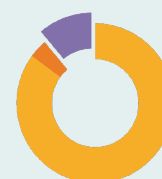
Top 5	Principaux locataires	Poids
CLICHY/ Mozart	Multi-locataires	4,68%
LA GARENNE COLOMBES	Multi-locataires	4,50%
CLICHY/ Le Cassiopée	Multi-locataires	3,85%
IVRY/ Maurice Thorez	Multi-locataires	3,31%
MOUGINS / Fond de l' Orme	Multi-locataires	3,24%

TOP 5 20%      +20 37%      RESTE 43%

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

### Taux d'occupation financier

**85,10%**



**85,10%** Occupation  
**3,79%** Franchises de loyers  
**11,12%** Vacance théorique

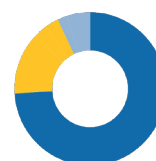
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 88,88%.

### Nombre de locataires :

**336**



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



**74%** Bureaux  
**20%** Commerces, Activités et Entrepôts  
**6%** Crèches et Enseignement

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



**47%** Province  
**51%** Région parisienne  
**2%** Paris

## CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2015	Au 30/06/2016		Exercice 2015	Exercice 2016
Capital nominal	240 979 700,00 €	258 427 650,00 €	Valeur de réali-sation (actif net)	286 306 038 €	316 437 382 €
Prime d'émission	81 816 713,37 €	89 960 267,11 €	Par part au 01/01	861,25 €	853,53 €
Total des capitaux souscrits	322 796 413,37 €	348 387 917,11 €	Valeur de re-constitution	335 475 983 €	382 875 300 €
Capitalisation	345 527 816,00 €	370 545 492,00 €	Par part au 01/01	1 009,16 €	1 032,74 €
Nombre de parts	370 738	397 581			
Nombre d'associés	4 501	4 850			
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	20 740
Capitaux collectés	19 329 680,00 €
Nominal	13 481 000,00 €
Prime d'émission	5 848 680,00 €
Retraits (parts)	2 561

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)	11,50 €	11,65 €
2e acompte (paiement 25/07/2016) dont revenus financiers	11,50 €	11,65 €* 0,04**-
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 : 11,64 €

\*\*Après prélèvements obligatoire de 24 % sur les revenus financiers: 11,61 €

\*\*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 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.

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 (actualisé en mai 2016)** | Capital maximal statutaire : **600 000 000 €**

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

