

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2016-4 - 4<sup>e</sup> Trimestre 2016 - Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2016



Les tendances constatées ces dernières années se sont confirmées en 2016 : un afflux de collecte record vers l'immobilier tertiaire et une situation locative toujours défavorable aux propriétaires

d'immeubles de bureaux. Cette situation impacte la distribution et nous a conduit à la diminuer. C'est le choix prudent d'une gestion responsable au début d'une année 2017 incertaine tant au niveau politique qu'économique. PERIAL AM restera attentif aux évolutions du marché pour ajuster à la hausse sa politique de distribution si la situation évolue favorablement au cours de l'année.

L'amélioration des taux d'occupation et l'optimisation des parcs immobiliers de vos SCPI sont déjà des signaux favorables et les prémices de reprise économique nous permettent d'être confiants. Nos stratégies de gestion sont claires avec pour chaque SCPI un positionnement bien identifié et nos équipes ont été renforcées. Prudence et anticipation guideront notre action tout au long de l'année.

Au nom des équipes de PERIAL, je vous présente mes meilleurs vœux pour l'année 2017.

**Eric COSSERAT**  
Président de PERIAL

### Nomination :

*Jean PITOIS devient Directeur du Développement de PERIAL Asset Management*



Jean Pitois a rejoint le groupe PERIAL au mois de décembre 2016 pour occuper la fonction de Directeur du Développement de PERIAL Asset Management. Ancien consultant chez Deloitte &

Touché Finance Conseil, ce diplômé de l'ESC Dijon a dirigé de 1997 à 2003 les ventes institutionnelles en France de Dexia Asset Management, avant de prendre la direction Clientèle Institutionnelle d'Axa Investment Manager. Jean Pitois prend la responsabilité des équipes commerciales et du service clients de PERIAL Asset Management. Il sera membre du Comité de Direction et du Directoire de PERIAL.

## LE MOT DU GÉRANT

*“ Diversifier le patrimoine de PFO pour la renforcer ”*



Les équipes de PERIAL Asset Management ont effectué 5 acquisitions pour la SCPI PFO au cours du quatrième trimestre 2016, pour un montant de 78 millions d'euros d'investissement et un rendement moyen immobilier supérieur à 6%. Votre SCPI termine ainsi l'année 2016 avec une trésorerie disponible à investir négative, la totalité de la collecte depuis la réouverture a donc été placée. En 2016, près de 113 millions d'euros ont été investis avec le souci de la diversification et de la mutualisation des risques, pour une collecte totale de 100 millions d'euros. Le patrimoine est aujourd'hui essentiellement réparti entre des immeubles de bureaux et des locaux commerciaux. Au mois de décembre, cinq millions d'euros ont par ailleurs été placés dans un fonds dont la stratégie de gestion est centrée sur l'immobilier de commerces de petites tailles, dans les secteurs dynamiques d'Ile-de-France et de Province. Cette souscription qui génère une distribution annuelle de 6,5% aura une contribution positive sur le résultat de la SCPI dès 2017.

Au 31 décembre 2016, le Taux d'Occupation Financier du patrimoine de PFO est à nouveau en hausse, à 91,5%. Grâce au travail de cessions et de relocations effectué, mais également grâce aux nouvelles acquisitions, le stock des locaux vacants de votre SCPI a diminué lors de ce quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2016 nous avons amélioré le Taux d'Occupation Financier moyen par rapport au 4<sup>e</sup> Trimestre 2015 (86,50% vs. 84,90% fin 2015).

Les effets de cette bonne gestion ne seront pas immédiats et la situation du marché locatif nous incite à prendre des décisions de gestion responsable. Nous fixons donc le versement du quatrième acompte à 11.05€ par part, soit un dividende de 46€ par part au titre de l'année 2016. Pour 2017, notre analyse du marché immobilier et notre analyse des différents enjeux de PFO, couplée à un nouveau plan comptable des SCPI applicable dès cette année, nous conduisent à fixer une fourchette de dividende comprise entre 45€ et 47€ par part.

A l'aune d'une année 2017 incertaine sur les plans économique et politique, nous devons continuer le travail de renouvellement et de diversification du patrimoine de PFO en termes de typologie d'actifs et de localisation. Nous allons donc continuer à investir pour votre SCPI dans des actifs de taille moyenne, où le risque locatif sera mutualisé. Nous croyons au potentiel des métropoles régionales au rayonnement économique européen où perdurent de belles opportunités d'investissement. PERIAL va ainsi continuer à rééquilibrer la répartition sectorielle du patrimoine de PFO autour de trois axes : le bureau, le commerce et les actifs acycliques.

**Yann Guivarc'h**  
Directeur Général de PERIAL Asset Management

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2016\*

**4,94%**

Taux d'occupation

**91,52%**

\* DVM 2016. 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

Votre SCPI a acquis 12 immeubles ce trimestre.

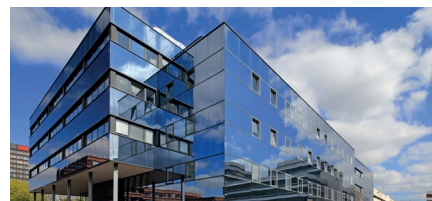


### NANTES (44), LE PRISME

- Bureaux
- Surface : **3 279 m<sup>2</sup>**
- Volume d'investissement : **9,2** millions d'euros
- Rendement : **6,06 %**

### CERGY (95), CAP CERGY

- Bureaux
- Surface : **6 283 m<sup>2</sup>**
- Volume d'investissement : **12,1** millions d'euros
- Rendement : **7,80 %**



### MONTPELLIER (34), LA MANTILLA

- Commerces
- Surface : **8 676 m<sup>2</sup>**
- Volume d'investissement : **22,1** millions d'euros
- Rendement : **5,40 %**

### FONDS MATA CAPITAL

- Commerces
- Volume d'investissement : **5** millions d'euros
- Rendement : **6,50 %**
- Premier investissement de PERIAL dans ce type de fonds

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition tous frais inclus	Date
CERGY (95) - Cap Cergy	6 283 m <sup>2</sup>	BUREAUX	11 326 131 €	20/12/2016
MONTPELLIER (34) - La Mantilla	8 676 m <sup>2</sup>	COMMERCES	18 480 420 €	28/12/2016
NANTES (44) - Le Prisme	3 279 m <sup>2</sup>	BUREAUX	9 170 000 €	21/12/2016
VANNES (56)- Retail Park	7 222 m <sup>2</sup>	COMMERCES	21 208 914 €	06/10/2016
BAR LE DUC (55) - Buffalo	417 m <sup>2</sup>	COMMERCES	1 721 490 €	06/10/2016
ANGERS BEAUCOUZE (49)- Buffalo	650 m <sup>2</sup>	COMMERCES	2 748 611 €	06/10/2016
BESANCON MISEREY-SALINES (25) - Buffalo	473 m <sup>2</sup>	COMMERCES	2 972 917 €	06/10/2016
CHATEAUBRIANT (44)- Buffalo	372 m <sup>2</sup>	COMMERCES	1 368 697 €	06/10/2016
CHILLY-MAZARIN (91) - Buffalo	637 m <sup>2</sup>	COMMERCES	2 787 017 €	06/10/2016
CHAMBERY (73) - La Ravoire	512 m <sup>2</sup>	COMMERCES	2 806 275 €	06/10/2016
RIS ORANGIS (91) - Buffalo	950 m <sup>2</sup>	COMMERCES	1 426 058 €	06/10/2016
LILLE - LE RONCQ (59) - Buffalo	659 m <sup>2</sup>	COMMERCES	1 660 012 €	06/10/2016

## VENTE DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
EMERAINVILLE - Polyparc	822 m <sup>2</sup>	BUREAUX	900 000 €	28/12/2016

## CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de PFO : ces mandats viennent à expiration avec la prochaine Assemblée Générale annuelle. Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 1er mars 2017. Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer ses nom, prénom, date et lieu de naissance, et faire état de ses références professionnelles ainsi que de son activité au cours des 5 dernières années. Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale.

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



6 relocations : Pour un loyer de :  
**6 210 M<sup>2</sup> 1 132 K€**



9 libérations :  
**4 720 M<sup>2</sup> 486 K€**

Total des loyers des libérations:

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

### En détail\*\*

#### 2 relocations significatives parmi les 6 relocations :

LYON (69) Tony Garnier - OREXAD - (4 798 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 922 K€  
CLICHY (92) Mozart - SYMRISE - (946 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 167 K€

#### 2 libérations significatives parmi les 9 libérations :

EMERAINVILLE (77) Polyparc - PONTICELLI - (822 m<sup>2</sup>)  
CERGY (95) Cervier - EFR - (1 155 m<sup>2</sup>)

\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 4e trimestre.

	1er trim.2016	2e trim.2016	3e trim.2016	4e trim.2016
Montant HT des loyers encaissés	5 777 598 €	5 981 413 €	6 057 414 €	6 293 877 €
Taux d'occupation *	83,74%	85,10%	85,55%	91,52%

Taux d'occupation financier moyen annuel 2016 : **86,50%**

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

### Les 5 principaux locataires parmi les 343 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
OREXAD	Fournitures industrielles	2,57%
E.S.I.E.A.	Enseignement	2,23%
POLE EMPLOI -GSSI	Services	1,96%
GIE EY SERVICES FRANCE	Expertise comptable	1,84%
SECURITE COMMUNICATION	Services	1,78%

TOP 5 : 10%

+20 : 25%

RESTE : 65%

### Les 5 principaux immeubles parmi les 99 immeubles possédés par PFO

Top 5	Principaux locataires	Poids
CLICHY/ Mozart	Multi-locataires	4,08%
LA GARENNE COLOMBES (92)	Multi-locataires	3,93%
CLICHY (92) / Le Cassiopée	Multi-locataires	3,32%
IVRY (94) / Maurice Thorez	Multi-locataires	2,85%
MOUGINS (06) / Fond de l' Orme	Multi-locataires	2,79%

TOP 5 : 17%

+20 : 30%

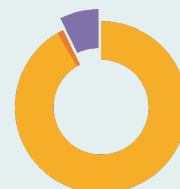
RESTE : 53%

## CHIFFRES-CLES

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Exercice 2016	Exercice 2017 (estimation)
Capital nominal	240 979 700 €	310 274 900 €		
Prime d'émission nette	81 816 713,37 €	113 014 898,01 €		
Total des capitaux souscrits	322 796 413,37 €	423 289 798,01 €		
Capitalisation	345 527 816 €	444 886 472 €		
Nombre de parts	370 738	477 346		
Nombre d'associés	4 501	5 560		
Prix de souscription	932,00 €	932,00 €		
Valeur de réalisation (actif net)			316 437 382 €	365 228 011 €
Par part au 01/01			853,53 €	853,83 €
Valeur de reconstitution			382 875 300 €	442 939 511 €
Par part au 01/01			1 032,74 €	1 013,67 €

### Taux d'occupation financier

**91,52%**



91,52% Occupation  
1,20% Franchises de loyers  
7,28% Vacances théoriques

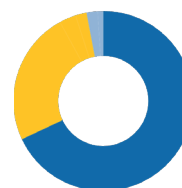
Hors travaux et franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 92,72%.

### Nombre de locataires :

**343**



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



68% Bureaux  
27% Commerces, Activités et Entrepôts  
5% Crèches et Enseignement

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



55% Province  
43% 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	67 453
Capitaux collectés	62 866 196 €
Nominal	43 844 450 €
Prime d'émission	19 021 746 €
Retraits (parts)	4 535

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 € 0,04**
3e acompte (paiement 25/10/2016)	11,50 €	11,65 € 0,00**
4e acompte (paiement 25/01/2017)	11,50 €	11,05 € 0,00**
<b>Total</b>	<b>46,00 €</b>	<b>46,00 €</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 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'in-

tention 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.

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 statuaire : **600 000 000 €**

| Date de création : **23/04/1992** | Durée de constitution : **22/04/2091** |

