

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2015-04 - 4^{ème} Trimestre 2015 - Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2015



2016 est l'année des 50 ans de PERIAL et de PF1, la plus ancienne SCPI du marché. Nous sommes fiers du chemin parcouru depuis la naissance de la société de

gestion en 1966. Cette réussite, nous la devons à nos valeurs, responsabilité, indépendance et innovation. 2016 sera l'occasion de poursuivre le développement de vos SCPI en nous ouvrant à l'Europe sur un marché de l'épargne en profonde mutation et dans un contexte économique français qui reste difficile. Vos SCPI se sont développées depuis 20 ans sous la

responsabilité de Jean-Christophe ANTOINE qui part prochainement pour d'autres aventures professionnelles. Par son expertise, son engagement et sa passion du métier, Jean-Christophe ANTOINE a œuvré pour les intérêts des associés. Je tiens à l'en remercier. Carmen LOPES lui succédera dans cette mission, avec pour objectif d'incarner le changement dans la continuité, dans le respect de la culture de PERIAL, car « cela fait 50 ans que nous pensons aux 50 prochaines années ».

ERIC COSSERAT
PRÉSIDENT DE PERIAL



Carmen LOPES
Gérante des SCPI et Directeur Général Adjoint de PERIAL Asset Management

Diplômée d'un Master en Banque

et Finance obtenu à la Sorbonne, riche d'une expérience de 12 ans en gestion de fonds immobiliers, dont 9 années passées au sein d'AMUNDI Asset Management. Elle y a occupé la fonction de Fund Manager - Fonds Institutionnels durant 3 ans avant d'évoluer vers la fonction de Responsable Fund Management OPCIE - FCPR.

LE MOT DU GÉRANT

“Une relance réussie”

2015 restera marquée par des actes terroristes traumatisants, un contexte géopolitique tendu et une lente amélioration de la situation économique. Malgré cet environnement économique difficile, 2015 restera pour PFO une année de transition qui nous aura permis de consolider nos performances financières en posant les bases d'une nouvelle croissance. Les pleins effets de cette dynamique se traduiront dans les résultats 2016 et nous observons dès à présent des signes d'amélioration de la qualité du patrimoine et de son remplissage.

Lors de notre dernière assemblée générale, le vote favorable des associés à la clause de variabilité du capital de PFO a permis la reprise de la collecte à compter du 1^{er} octobre dernier. La part a été portée à un niveau plus conforme à la valeur réelle du patrimoine avec un prix de la part fixé à 932 € (vs 867,21€ au dernier prix de confrontation en septembre 2015). D'ores et déjà, cet objectif de relance de la croissance de votre SCPI se traduit par une collecte brute de plus de 40 millions d'euros et une collecte nette de 36 millions d'euros, compte tenu des retraits comptabilisés au 4^{ème} trimestre.

Les relocations au cours du 4^{ème} trimestre représentent un loyer annuel HT de 479 084 €, contre 281 182 € de loyer annuel HT pour les locaux devenus vacants. Le solde locatif de ce trimestre est donc positif et se traduit par une augmentation du taux d'occupation à la fin 2015 par rapport au 31 décembre 2014. Par ailleurs, une vente est intervenue au cours du trimestre. Il s'agit d'un immeuble de bureaux entièrement vacant situé à Marcq-en-Barœul (59) pour un montant de 2 150 000 € net vendeur. 8 acquisitions ont été réalisées au 4^{ème} trimestre pour un volume supérieur à 24 millions d'euros (détails en page 2).

Au terme de cette année, la prévision actualisée de résultat 2015 nous conduit à fixer le versement d'un dividende de 46 € par part.

Pour 2016, nos prévisions actualisées nous permettent de fixer une fourchette de dividende à la hausse, comprise entre 46,60 € à 48 € par part.

Pour terminer ce mot, je souhaite vous informer de mon prochain départ de PERIAL après 20 années d'une merveilleuse aventure professionnelle à votre service. Je tiens à remercier tous les membres du conseil de surveillance qui, par leur investissement et les échanges constructifs tout au long de cette période, nous ont accompagnés dans notre gestion des fonds dans le respect et la transparence, valeurs chères à PERIAL. Je tiens également à remercier les associés pour leur confiance, sans cesse renouvelée au cours de toutes ces années. Il appartient désormais à Carmen LOPES, votre nouvelle gérante, de porter vos intérêts et nul doute que son expertise et son énergie sauront parfaitement prendre le relais, avec le soutien de toutes les équipes de PERIAL.

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux d'occupation

84,90%

Taux de distribution 2015*

5,01 %

ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE



BUFFALO GRILL 6 RESTAURANTS

CARTE D'IDENTITÉ

- Surface utile de **3 921 m²**
- Usage de commerces
- Prix d'acquisition : **13,7 millions €** acte en mains
- Date d'acquisition : **octobre 2015**
- Rendement net : **6,15 %**
- Leader en France de la restauration servie à table

SITUATION LOCATIVE

- Buffalo Grill est l'unique locataire.
- 100 % des baux engagés jusqu'en 2024

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

| Situation | Surface | Type | Prix d'acquisition tout frais inclus | Date |
|---------------------------------|----------------------|-----------|--------------------------------------|---------------|
| COUDEKERQUE (59) Buffalo | 585 m ² | COMMERCES | 2 346 403 € | octobre 2015 |
| FERNEY-VOLTAIRE (01) Buffalo | 832 m ² | COMMERCES | 2 857 799 € | octobre 2015 |
| GEMENOS (13) Buffalo | 576 m ² | COMMERCES | 2 306 293 € | octobre 2015 |
| MONTESSEON (78) Buffalo | 676 m ² | COMMERCES | 1 554 241 € | octobre 2015 |
| NOISY-LE-GRAND (93) Buffalo | 742 m ² | COMMERCES | 3 293 989 € | octobre 2015 |
| RAMONVILLE-ST-AGNE (31) Buffalo | 510 m ² | COMMERCES | 1 393 804 € | octobre 2015 |
| BOIS D'ARCY (78) | 1 273 m ² | COMMERCES | 3 933 000 € | novembre 2015 |
| MARSEILLE (13) Joliette | 1 324 m ² | BUREAUX | 6 850 460 € | décembre 2015 |

VENTES

| Situation | Surface | Type | Prix de vente | Date |
|-----------------------------------|----------------------|---------|---------------|---------------|
| MARCQ-EN-BARCEUL (59) Parc Europe | 3 139 m ² | BUREAUX | 2 150 000 € | décembre 2015 |

CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

4 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 29 février 2016. 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

9 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 4 590 m².



9 relocations :
4 590 M²

Total des loyers
des relocations :
479 K€



2 liberations :
1 537 M²

Total des loyers
des liberations :
281 K€

En détail**

2 relocations significatives parmi les 9 relocations :

AIX (06) - Financière BCVS (926 m²) - pour un loyer annuel de 140 K€

MASSY (91) - The Wall (1 636 m²) pour un loyer annuel de 135 K€

1 libération significative parmi les 2 libérations :

NICE (06) Spada - (1 225 m²) pour un loyer annuel de 235 K€

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

| | 1 ^{er} trim.2015 | 2 ^{ème} trim.2015 | 3 ^{ème} trim.2015 | 4 ^{ème} trim.2015 |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Montant HT des loyers encaissés | 5 189 402 € | 5 542 002 € | 5 139 281 € | 5 767 858 € |
| Taux d'occupation * | 80,07 % | 82,12 % | 80,25 % | 84,90 % |

Taux d'occupation financier moyen annuel 2015 : 81,91 %

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

Les 5 principaux locataires parmi les 310 locataires de PFO

| Entreprise locataire | Secteur | % Revenu locatif |
|------------------------|---------------------------------|------------------|
| E.S.I.E.A | Enseignement | 2,57% |
| POLE EMPLOI - GSSI | Services | 2,29% |
| SECURITE COMMUNICATION | Syst. de sécurité | 2,05% |
| LA POSTE | Services | 2,04% |
| ENERGILEC | Inst. équip. thermiques et clim | 1,95% |

TOP 5 11%

+20 23%

RESTE 66%

Les 5 principaux immeubles parmi les 86 immeubles possédés par PFO

| Top 5 | Principaux locataires | Poids |
|---------------------------|-----------------------|-------|
| CLICHY/Mozart | Multi-locataires | 4,50% |
| GARENNE COLOMBES | Multi-locataires | 4,30% |
| CLICHY/Le Cassiopée | Multi-locataires | 3,99% |
| MONTRouGE/Aristide Briand | Multi-locataires | 3,24% |
| MOUGINS/Fond de l'Orme | Multi-locataires | 3,24% |

TOP 5 19%

+20 38%

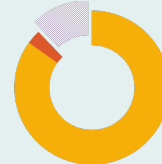
RESTE 43%

Pour toujours plus d'information

www.perial.com

Taux d'occupation financier

84,90%



84,90 % Occupation
2,98 % Franchises de loyers
12,13 % Vacance théorique

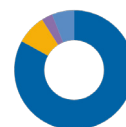
Hors franchises de loyers, le taux d'occupation s'établit à 87,88 %.

Nombre de locataires :

310



Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



83% Bureaux
6% Activités
8% Commerces
3% Entrepôts

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



52% Province
47% Région parisienne
1% Paris

CHIFFRES-CLES

| | Au 31.12.2014 | Au 31.12.2015 | Exercice 2015 | Exercice 2016 (estimation) |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------|----------------------------|
| Capital nominal | 216 080 800,00 € | 240 979 700,00 € | | |
| Prime d'émission brute | --- | 81 816 713,37 € | | |
| Total des capitaux souscrits | --- | 322 796 413,37 € | | |
| Capitalisation | 276 759 612,96 € | 345 527 816,00 € | | |
| Nombre de parts | 332 432 | 370 738 | | |
| Nombre d'associés | 4 355 | 4 501 | | |
| Prix acquéreur/Prix de souscription | 832,53 € | 932,00 € | | |
| Valeur de réalisation | | | 286 306 038 € | 316 732 511 € |
| Par part au 01.01 | | | 861,25 € | 854,33 € |
| Valeur de reconstitution | | | 335 475 983 € | 383 208 412 € |
| Par part au 01.01 | | | 1 009,16 € | 1033,64 € |

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 | 1er octobre 2015 |
| Valeur de retrait | 843,46 € |

Chiffres-clés du trimestre

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Parts souscrites dans le trimestre | 43 457 |
| Capitaux collectés | 40 501 924 € |
| Nominal | 28 247 050 € |
| Prime d'émission | 12 254 874 € |
| Retraits (parts) | 5 151 |

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 2014 | Exercice 2015 |
|---|----------------|----------------------|
| 1er acompte (paiement 27/04/2015) | 11,50 € | 11,50 € |
| 2e acompte (paiement 27/07/2015) | 11,50 € | 11,50 € |
| 3e acompte (paiement 26/10/2015) | 11,50 € | 11,50 € |
| 4e acompte (paiement 25/01/2016) dont revenus financiers | 11,50 € | 11,50 €* 0,00 €** |
| Total | 46,00 € | 46,00 € |

Après prélèvements sociaux de 15,50 % sur les revenus financiers : 11,50 €

**Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers : 11,50 €*

** 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 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 trimestre 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** | Capital maximal statutaire : **600 000 000 €** | Date de création : **23/04/1992** | Durée de constitution : **23/04/2091** |

