

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2017-2 - 2^e Trimestre 2017 - Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 2017



Les Assemblées générales ont été l'occasion de vous faire partager la vie des SCPI en 2016 et en cette première partie de l'année.

Nous avons entendu vos interrogations relatives à la politique de distribution mise en œuvre cette année. Il s'agit d'un choix responsable que nous continuerons d'assumer compte tenu d'un marché locatif certes en reprise, mais qui reste encore défavorable aux propriétaires. En adoptant l'ensemble des résolutions qui vous ont été soumises, vous nous avez renouvelé votre confiance et nous vous en remercions.

Nos équipes vous ont présenté deux relais de croissance clairement identifiés dans la stratégie immobilière de vos SCPI : l'Europe et le Grand Paris. La qualité des immeubles achetés en Allemagne au début de l'année et au Pays-Bas au cours de ce trimestre illustrent cette stratégie. Sa mise en œuvre rapide et efficace nous a permis de prendre de l'avance sur l'investissement de la collecte pour l'année à venir. La réouverture prévue en 2017 du capital de la SCPI PF1 pour lui permettre de bénéficier de la forte dynamique immobilière du Grand Paris procède de la même logique. Notre objectif est clair : améliorer la distribution des dividendes de vos SCPI.

ERIC COSSERAT
Président de PERIAL

LE MOT DU GÉRANT

“PFO, diversification et amélioration du TOF”



Au 30 juin 2017, plus de 106 millions d'euros ont été collectés sur la SCPI PFO, avec plus de 17 millions d'euros au cours du mois de juin. La collecte a donc été maîtrisée face à l'effet de l'augmentation du prix de la part qui est passé de 932€ à 946€ au 1^{er} juin 2017, soit une augmentation de 1,5%.

Le montant cumulé des investissements signés et engagés est en adéquation avec notre prévisionnel établi en début d'année. A ce jour, près de 45 millions d'euros d'investissement ont été signés, et près de 75 millions d'euros sont sous exclusivité.

Un immeuble de bureau, d'une valeur de près de 25 millions d'euros, a en effet été acquis début juillet. Situé en bordure de périphérique, dans le 19^{ème} arrondissement de Paris, cet immeuble récent offre de nombreux services, et est certifié HQE Exploitation niveau « Très Bon » sur la partie Bâtiment, et niveau « Excellent » sur la partie Gestion. L'immeuble est loué à près de 100% à des locataires de qualité, ce qui offre un flux financier mutualisé pour la SCPI, à des niveaux de loyer défensifs pour le marché.

L'assemblée Générale de PFO s'est par ailleurs déroulée le mercredi 21 juin 2017. A cette occasion, une revue complète de la gestion de la SCPI pendant l'année 2016 a été présentée aux porteurs de parts présents, ainsi que les nouvelles directives et résolutions fixées pour l'année 2017.

Forte de nouvelles capacités d'investissement, les équipes de PERIAL Asset Management poursuivent les objectifs de développement et de diversification du patrimoine de PFO. La stratégie d'investissement est orientée vers des marchés et des produits diversifiés. La zone Euro, les actifs acycliques (et notamment les résidences gérées), ainsi que les commerces seront ciblés en priorité. Les actifs de bureaux, déjà bien représentés au sein du portefeuille de PFO, pourront être considérés en fonction des opportunités de marché.

Du point de vue des loyers, la baisse de 10% du stock de locaux vacants, combinée aux acquisitions d'immeubles totalement loués, ont contribué à améliorer le taux d'occupation financier de près de 6%, pour le porter à 89,77%. Déduction faite des mesures d'accompagnement accordées aux locataires nouveaux ou maintenus, le taux d'occupation réelle se situe à 94,66%.

YANN GUIVARC'H
Directeur Général de PERIAL Asset Management

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux de distribution 2016**

4,94%

Taux d'occupation Financier

89,77%

* 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 n'a pas acheté d'immeuble ce trimestre.

VENTE DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
CHASSIEU (69) Jacquard	1 362 m ²	Entrepot	855 000 €	02/06/2017

AUGMENTATION DU PRIX DE LA PART DE PFO

Dans le contexte d'une prime de risque toujours à des niveaux très élevés, les véhicules d'épargne immobilière, et donc les SCPI, rencontrent un succès important et grandissant sur le marché de l'épargne. C'est le cas en particulier de PFO dont le capital a été réouvert en octobre 2015. Son positionnement diversifié spécifique et les nouvelles valeurs d'expertises au 31 décembre 2016 en font l'une des SCPI les plus attractives du marché.

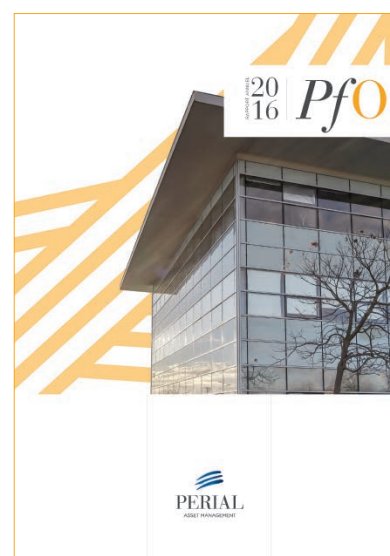
Pour la 1^{ère} fois depuis la variabilisation du capital, et afin de tenir compte de la valorisation de son patrimoine et de la progression des marchés immobiliers, PERIAL Asset Management vous a informé par courrier le 25 avril dernier de l'augmentation du prix de souscription, en phase avec les nouvelles valeurs d'expertises. Le prix de la part de PFO a été porté à **946 €** le 1er juin 2017, soit une augmentation de 1,50% par rapport au précédent prix de souscription qui était de 932 euros.

ERRATUM RAPPORT ANNUEL PFO

Dans les Annexes comptables du Rapport Annuel 2016 de la SCPI PFO, p.48, le tableau des Dettes n'est pas complet. Il manque la ligne «Banques créditrices».

Nous nous excusons pour cette erreur et reproduisons ci-dessous le tableau corrigé

	2016	2017
Emprunt LCL	9 402 002	9 402 799
Dépôts de garantie reçus des locataires	5 267 959	4 729 204
Banques créditrices	3 606 779	
Agios à payer	40 222	28 289
TOTAL	18 316 962	14 160 293



RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle mixte s'est tenue le 21 juin 2017, sur deuxième convocation. Les résolutions ont été adoptées à la majorité :

Résolutions d'ordre ordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 1	185 668	99,17%
Résolution 2	185 855	99,27%
Résolution 3	185 809	99,24%
Résolution 4	185 845	98,26%
Résolution 5	180 537	99,43%
Résolution 10	186 046	99,37%

Résolution n°7 – Nomination de trois membres du Conseil de surveillance

Noms	Voix	Résultats
M. Bernard DEVOS	51 218	RÉÉLU
M. Max WATERLOT	49 679	RÉÉLU
M. Frederic BODART	24 823	ÉLU

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :
. en qualité de Président : Monsieur Malgras
. en qualité de Vice-Président : Monsieur Gendronneau

Résolutions d'ordre extraordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 7	155 174	97,32%
Résolution 8	148 762	93,30%
Résolution 9	151 487	95,01%



LE CENTRE DE CONFÉRENCE EDOUARD III OÙ SE SONT DÉROULÉES LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



4 relocations : Pour un loyer de :
1 210 M² 180 K€



3 libérations : Total des loyers des libérations :
481 M² 104 K€

Pour toujours plus d'information
www.perial.com

En détail**

1 relocation significative parmi les 4 relocations :

MONTROUGE (92) Aristide Briand - EDP SANTE - (524 m²) pour un loyer annuel de 113 K€

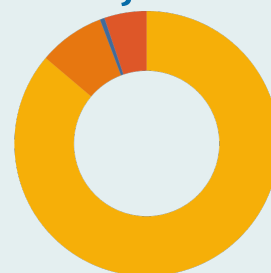
1 libération significative parmi les 3 libérations :

MARSEILLE (13) Joliette - AVITEM - (197 m²) pour un loyer annuel de 55 K€

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

Taux d'occupation financier

89,77%



94,66% Occupation réelle
4,69% Franchises de loyers
0,19% Arbitrages
5,34% Vacance réelle

	3e trim.2016	4e trim.2016	1e trim.2017	2e trim.2017
Montant HT des loyers encaissés	6 057 414 €	6 293 877 €	6 248 140 €	7 015 004 €
Taux d'occupation *	85,55%	91,52%	84,85%	89,77%

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

Les 5 principaux locataires parmi les 352 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
OREXAD	Fournitures industrielles	2,45%
E.S.I.E.A.	Enseignement	2,15%
POLE EMPLOI -GSSI	Services	1,87%
GIE EY SERVICES FRANCE	Audit et expertise comptable	1,76%
SECURITE COMMUNICATION	Equipements électriques	1,72%

TOP 5 10%

+20 23%

RESTE 67%

Les 5 principaux immeubles parmi les 111 immeubles possédés par PFO

Top 5	Principaux locataires	Poids
VANNES (56) / Retail Park	Multi-locataires	4,80%
MONTPELLIER (34) / La Mantilla	Multi-locataires	4,27%
CLICHY (92) / Mozart	Multi-locataires	3,92%
LA GARENNE COLOMBES (92)	Multi-locataires	3,78%
CLICHY (92) / Le Cassiopée	Multi-locataires	3,19%

TOP 5 20%

+20 36%

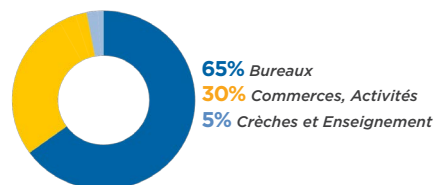
RESTE 44%

Nombre de locataires :

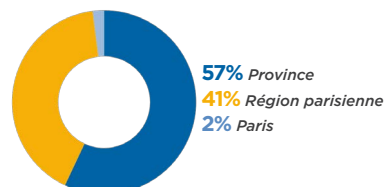
352



Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



Répartition géographique (en valeur d'expertise)



CHIFFRES-CLES

	Au 31/03/2017	Au 30/06/2017	Exercice 2016	Exercice 2017
Capital nominal	347 677 850,00 €	378 344 850,00 €		
Prime d'émission nette de retrait	129 507 998,17 €	143 457 312,20 €		
Total des capitaux souscrits	477 185 848,17 €	521 802 162,20 €		
Capitalisation	498 516 548,00 €	550 637 274,00 €		
Nombre de parts	534 889	582 069		
Nombre d'associés	5 956	6 479		
Prix de souscription	932,00 €	946,00 €		
Valeur de réalisation (actif net)			316 437 382,00 €	401 923 957,91 €
Par part au 01/01			853,53 €	842,00 €
Valeur de reconstitution			382 875 300,00 €	485 089 886,72 €
Par part au 01/01			1 032,74 €	1 016,22 €

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 ^{er} octobre 2015
Valeur de retrait	856,13 €

Chiffres-clés du trimestre

Parts souscrites dans le trimestre	52 628
Capitaux collectés	49 241 474,00 €
Nominal	34 208 200,00 €
Prime d'émission	15 033 274,00 €
Retraits (parts)	5 448

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 2016	Exercice 2017
1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers	11,65 €	11,25 €* 0,04 €**
2e acompte (paiement 25/07)	11,65 €	11,25 €* 0,04 €**
3e acompte (paiement 25/10)	11,65 €	-
4e acompte (paiement 25/01)	11,05 €	-
Total	46,00 €	-

*Après prélèvements sociaux de 15,50 % sur les revenus financiers : 11,24 €

**Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers: 11,23 €

**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'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



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 : **22/04/2091** |

