



Le début de l'année marque un retour à un niveau de collecte plus modéré pour les SCPI. La bonne orientation des indicateurs économiques se poursuit et les effets positifs de la reprise sur les investissements et l'emploi bénéficient aux propriétaires, tout comme le retour de l'indexation positive des loyers.

Les équipes de PERIAL Asset Management profitent de l'amélioration de la conjoncture pour renforcer les fondamentaux des SCPI. L'occupation des immeubles s'améliore même si les franchises de loyers impactent mécaniquement les taux d'occupations financiers au premier trimestre. Nous restons confiants dans nos prévisions de distribution des dividendes pour 2018.

Le marché de l'investissement immobilier se maintient à des hauteurs élevées et PERIAL est un investisseur important sur le marché Français, mais également ailleurs en Europe. Depuis la réouverture de PF Grand Paris, nous proposons une gamme de trois SCPI à capital variable. Leurs thématiques diversifiées correspondent à des stratégies précises d'investissements. Elles sont désormais pilotées par David Seksig, le nouveau Gérant de PFO, PFO<sub>2</sub> et PF Grand Paris. Fort de 15 ans d'expérience dans la finance et l'immobilier, il a pour mission la consolidation de nos fondamentaux, la valorisation des SCPI PERIAL et la création d'une valeur toujours plus durable.

**Eric COSSERAT**  
Président de PERIAL

### LE MOT DU GÉRANT

*"Amplifier la différence"*



des transactions.

**L**a frénésie de l'an dernier laisse place à la traditionnelle accalmie liée à la saisonnalité du marché français avec 3,3 Mds€ d'investissements au premier trimestre. Les marchés de bureaux continuent de séduire les investisseurs en captant 85% des volumes investis et l'Ile-de-France reste au centre de toutes les préoccupations avec 2,7 Mds€. La demande pour les actifs « Core », de meilleure qualité, continue d'être particulièrement soutenue dans un marché global où l'offre clairement insuffisante pousse les investisseurs à prendre des risques sur des actifs à valeur ajoutée, qui représentent 1/4

Coté locatif, les voyants sont au vert ! La demande placée, c'est-à-dire la prise à bail par des entreprises exprimée en m<sup>2</sup>, continue sur le rythme élevé initié en fin d'année dernière. En plus d'augmenter de plus de 8%, la demande placée de bureaux est en hausse sur tous les types de surfaces (petites, moyennes et grandes surfaces) : cela confirme le scénario de hausse des loyers dans un marché où l'offre disponible a baissé de 10% en un an en Ile-de-France, voire de 21% à Paris. Le taux de vacance est maintenant de 5,7% en Ile-de-France et les loyers des meilleurs immeubles parisiens ont progressé de près de 8% en un an.

Dans ce contexte, la stratégie d'investissement de PFO reste claire : investir sur du bureau en régions et sur des actifs acycliques en Europe (voir en page 2), pour diversifier son risque et son exposition à l'immobilier d'entreprise. Cette stratégie qui a permis à la SCPI de générer un DVM de 4,91% en 2017 se poursuit et a séduit les investisseurs avec plus de 13 M€ collectés depuis le 1<sup>er</sup> janvier.

L'intégralité de cette collecte a déjà été investie puisque 35 M€ d'actifs ont été acquis en ce début d'année. D'autres dossiers sont sous promesses d'acquisition et nous ne manquerons pas de vous les détailler dans le prochain Bulletin Trimestriel.

Les équipes d'Asset Management poursuivent leur gestion active des locataires et le Taux d'Occupation Financier s'établit à 88,59% contre 92,19% au trimestre précédent. Cette baisse est le résultat de la concentration traditionnelle des effets de la franchise accordée aux locataires sur le premier trimestre et devrait s'atténuer sur le prochain trimestre.

Dans ces conditions, nous décidons de fixer la distribution à 11,25€ sur des niveaux comparables au premier trimestre 2017.

**David SEKSIG**  
Gérant de PFO

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2017\*

**4,91%**

Taux d'occupation Financier

**88,59%**

\* DVM 2017. 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

| Situation               | Surface                | Type     | Prix d'acquisition | Date       |
|-------------------------|------------------------|----------|--------------------|------------|
| APICIL                  | 5159,4 M <sup>2</sup>  | BUREAUX  | 20 393 826 €       | 29/03/2018 |
| LILLE / LIEGE - BRANDT  | 4 unités               | PARKING  | 93 921 €           | 01/02/2018 |
| BRIE COMTE ROBERT       | 6658,75 M <sup>2</sup> | COMMERCE | 9 900 000 €        | 15/02/2018 |
| LE MANS / DIAMANT       | 485 M <sup>2</sup>     | COMMERCE | 2 859 698 €        | 26/03/2018 |
| SAINT-ETIENNE / DIAMANT | 317 M <sup>2</sup>     | COMMERCE | 1 295 389 €        | 26/03/2018 |
| PERIGUEUX / DIAMANT     | 130 M <sup>2</sup>     | COMMERCE | 687 394 €          | 26/03/2018 |

## VENTE DU TRIMESTRE

| Situation         | Surface              | Type     | Prix de vente | Date       |
|-------------------|----------------------|----------|---------------|------------|
| SAVIGNY LE TEMPLE | 4 890 M <sup>2</sup> | ENTREPOT | 2 145 000 €   | 25/01/2018 |

## A LIRE SUR PERIAL.COM

### Actifs acycliques : une stratégie d'investissement gagnante des SCPI

Rendement élevé, collecte record, cette année, les SCPI, les sociétés civiles de placement immobilier, affolent tous les compteurs. Pour maintenir de tels niveaux de performance, les SCPI doivent adopter des stratégies gagnantes, notamment en diversifiant leurs investissements et en misant, par exemple, sur des actifs « acycliques ». Explications

Les actifs acycliques, vous les connaissez bien ! Il peut s'agir de la crèche où vous déposez votre bout-de-chou, le matin. D'une résidence sénior dédiée à l'accueil des personnes âgées dépendantes. Mais aussi d'une école, d'un hôtel ou encore d'une résidence étudiante. Le point commun de tous ces biens ? Leur volume d'activité ne dépend pas directement de la croissance mais d'autres critères, comme la démographie, par exemple. Alors certes, sur le long terme, la croissance économique influence la démographie, mais de façon décalée.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com), dans la rubrique Actualités :

[www.perial.com/actualites/actifs-acycliques-une-strategie-dinvestissement-gagnante-des-scpi](http://www.perial.com/actualites/actifs-acycliques-une-strategie-dinvestissement-gagnante-des-scpi)



## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'Impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt est entré en vigueur au 1er janvier 2018, date à laquelle l'ISF a été supprimé. La définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-mêmes la valeur des parts qu'elles détiennent. La valeur à prendre en considération sur les parts de SCPI est calculée à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers.

Pour faciliter votre déclaration, nous détaillons dans le tableau ci-dessous les valorisations à prendre en considération pour la SCPI PFO, après application des Ratios immobiliers applicables en France et à l'étranger :

| Valeur de Retrait | Valeur IFI/part<br>(Résident) | Valeur IFI/part<br>(Non Résident) |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 856,13 €          | 823,25 €                      | 784,73 €                          |

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle se tiendra le :

**Mercredi 20 juin 2018  
à 10h**

à l'adresse suivante :

**Athènes Services  
8 Rue d'Athènes, 75009 Paris**

Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance qui leur sera adressé courant mai, avec la convocation à l'Assemblée.

*Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint, l'Assemblée générale de la SCPI se tiendra sur seconde convocation, à une date qui vous sera précisée dans le courrier de convocation.*

# LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



3 relocations : Pour un loyer de :  
**581 M<sup>2</sup> 68 K€**



7 libérations : Total des loyers des libérations :  
**4 280 M<sup>2</sup> 707 K€**

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

### En détail\*\*

#### 2 relocations significatives :

BRON (69) Maryse Bastie - Fives - 225 M<sup>2</sup>, loyer annuel de 25 500 €  
MONTIGNY (78) Campus - Silgan - 274 M<sup>2</sup>, loyer annuel de 34 500 €

#### 7 libérations significatives :

SAINT HERBLAIN (44) Dar Armor - Bouygues - 3 065 M<sup>2</sup>, loyer annuel de 530 866 €  
CLICHY (92) Le Cassiopae - ITL - 365 M<sup>2</sup>, loyer annuel de 70 072 €

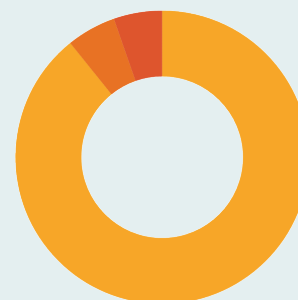
\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du trimestre en cours

|                                 | 2e trim.2017 | 3e trim.2017 | 4e trim.2017 | 1er trim.2018 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Montant HT des loyers encaissés | 7 015 004 €  | 7 316 498 €  | 8 603 030 €  | 8 411 113 €   |
| Taux d'occupation *             | 89,77%       | 91,96%       | 92,19%       | 88,59%        |

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

Taux d'occupation financier

**88,59%**



94,35% Occupation réelle  
5,76% Franchises de loyers  
0,00% Arbitrages  
5,65% Vacance réelle

### Les 5 principaux locataires parmi les 385 locataires

| Entreprise locataire                                   | Secteur                               | % Revenu locatif |
|--|---------------------------------------|------------------|
| CURANUM AG   | EHPAD                                 | 3,88%            |
| APICIL   | Mutuelle Assurance Santé              | 2,96%            |
| OREXAD   | Distributeur fournitures industrielle | 1,95%            |
| E.S.I.E.A.   | Enseignement                          | 1,69%            |
| POLE EMPLOI -GSSI                                      | Services                              | 1,49%            |
| <b>TOP 5 : 12%</b> <b>+20 : 21%</b> <b>RESTE : 67%</b> |                                       |                  |

### Les 5 principaux immeubles parmi les 134 immeubles possédés par PFO

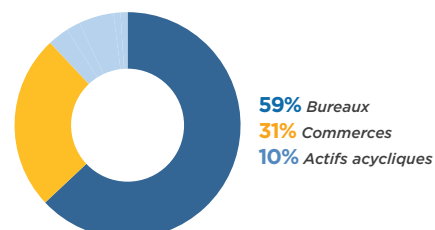
| Top 5  | Principaux locataires | Poids |
|--|-----------------------|-------|
| ESSEN/ (AII.) MAXSTRASSE 34                            | CURANUM AG (EHPAD)    | 4,54% |
| PARIS/YVOIRE   | Multi-locataires      | 4,34% |
| VANNES RETAIL PARK                                     | Multi-locataires      | 3,64% |
| LYON   | APICIL                | 3,63% |
| MONTPELLIER LA MANTILLA                                | Multi-locataires      | 3,34% |
| <b>TOP 5 : 19%</b> <b>+20 : 36%</b> <b>RESTE : 45%</b> |                       |       |

Nombre de locataires :

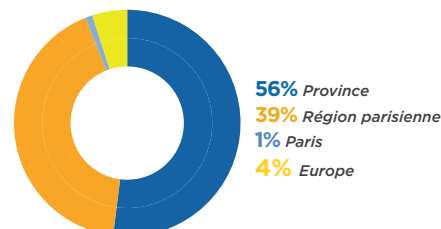
**385**



Répartition sectorielle (Valeur d'Expertise)



Répartition géographique (Valeur d'Expertise)



## CHIFFRES-CLES

|                                   | Au 31/12/2017    | Au 31/03/2018    |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Capital nominal                   | 400 085 400,00 € | 406 748 550,00 € |
| Prime d'émission nette de retrait | 154 373 874,16 € | 157 732 331,25 € |
| Total des capitaux souscrits      | 554 459 274,16 € | 564 480 881,25 € |
| Capitalisation                    | 582 278 136,00 € | 591 975 582,00 € |
| Nombre de parts                   | 615 516          | 625 767          |
| Nombre d'associés                 | 6 934            | 7 107            |
| Prix de souscription              | 946,00 €         | 946,00 €         |

|                                   | Au 31/12/2017    |
|-----------------------------------|------------------|
| Valeur de réalisation (actif net) | 506 835 149,47 € |
| Par part                          | 823,43 €         |
| Valeur de reconstitution          | 612 235 266,21 € |
| Par part                          | 994,67 €         |

# 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 | 13 858          |
| Capitaux collectés                 | 13 109 668,00 € |
| Nominal                            | 9 007 700,00 €  |
| Prime d'émission                   | 4 101 968,00 €  |
| Retraits (parts)                   | 3 607           |

## Dividende / part

|   | Exercice 2017        | Exercice 2018        |
|---|----------------------|----------------------|
| 1er acompte (paiement 25/04)<br>dont revenus financiers | 11,25 €*<br>0,04 €** | 11,25 €*<br>0,06 €** |
| 2e acompte (paiement 25/07)<br>dont revenus financiers  | 11,25 €*<br>0,04 €** | -                    |
| 3e acompte (paiement 25/10)<br>dont revenus financiers  | 11,25 €*<br>0,04 €** | -                    |
| 4e acompte (paiement 25/01)<br>dont revenus financiers  | 12,25 €*<br>0,05 €** | -                    |
| <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 : 11,23 €

\*\* Montants arrondis.

| Durée   | TRI*  |
|---------|-------|
| 5 ans   | 3,27% |
| 10 ans  | 4,61% |
| 15 ans  | 6,95% |
| Origine | 7,69% |

(\*) Au 31/12/2017. Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait

### 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 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 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**

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** |

