

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2017-3 - 3^e Trimestre 2017 - Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2017



La période de rentrée est riche en événements concernant vos investissements. L'approche politique du gouvernement, qui assimile

hâtivement les placements en épargne immobilière à une rente déconnectée de l'économie réelle, est injuste et fautive. Vos SCPI, qui vous procurent un revenu complémentaire pour votre retraite actuelle ou future, contribuent à financer les besoins immobiliers en pleine mutation des entreprises et donc à leur compétitivité.

Si l'immobilier ne faisait pas partie de l'économie réelle, comment financer la transition énergétique et réduire la consommation des immeubles qui impactent le réchauffement climatique ? Comment contribuer à la réussite du Grand Paris, projet d'aménagement du territoire essentiel pour que Paris et la France puissent jouer un rôle majeur dans l'économie mondiale ?

Le 2 octobre dernier PERIAL Asset Management a rouvert le capital de la PF1. Déjà à 78% francilienne, PF1 met le cap sur le Grand Paris et prévoit d'investir sa collecte dans les zones à fort potentiel de développement pour bénéficier de la formidable dynamique de ce projet.

Nous poursuivons par ailleurs notre ouverture vers l'Europe, avec une nouvelle acquisition en Allemagne, pour PFO, dans une résidence sénior, ainsi qu'une première acquisition à Milan, pour le compte de PFO₂, où nous avons acquis le siège italien du groupe PSA (Peugeot, Citroën, DS, Vauxhall et Opel).

Quels que soient les obstacles ou les appréciations injustifiées de nos dirigeants politiques, nous continuerons à développer et à défendre les SCPI avec un seul objectif : optimiser vos intérêts.

ERIC COSSERAT
Président de PERIAL

LE MOT DU GÉRANT

“Objectifs : actifs acycliques, commerces et Europe”



Plus de 23.000 parts de la SCPI PFO ont été souscrites au 3^e trimestre 2017, représentant près de 22 millions d'euros. Conformément à ses objectifs, PERIAL Asset Management a ainsi collecté plus de 128 millions d'euros depuis le début de l'année.

Cette collecte dynamique a permis l'acquisition de 3 ensembles immobiliers sur le 3^e trimestre, pour un volume d'investissement de près de 59 millions d'euros. Par ailleurs, le montant cumulé des investissements prévisionnels signés et engagés s'élève à plus de 160 millions d'euros sur l'année 2017.

Tout est donc mis en œuvre au sein des équipes de PERIAL Asset Management pour placer au plus vite la trésorerie issue de la collecte réalisée par PFO, toujours avec le souci de la diversification et de la mutualisation du risque.

PFO poursuit sa stratégie d'allocation d'actifs et de répartition du patrimoine, qui consiste à renforcer la part de ses investissements dans des actifs acycliques et de commerces, et de diminuer ainsi la part des actifs de bureaux.

PFO a procédé à l'acquisition de deux actifs en septembre. D'une part un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) à Essen en Allemagne, d'autre part un portefeuille de deux salles de sports implantées dans le nord de la France (Roubaix et Valenciennes).

L'acquisition réalisée à Essen en Allemagne ouvre la voie d'une nouvelle dynamique d'investissement orientée vers l'Europe, tout en restant en adéquation avec la stratégie de diversification des investissements. Cet EHPAD, d'un volume de 27 millions d'euros est intégralement loué à Phönix, filiale du Groupe Korian, le leader européen des services d'accompagnement et de soins dédiés aux seniors, dans le cadre d'un bail de plus de 20 ans ferme.

Le Taux d'Occupation Financier est en hausse au troisième trimestre à 91,96% contre 89,77% au deuxième trimestre en partie dû à une baisse de la part des franchises octroyées.

YANN GUIVARC'H
Directeur Général de PERIAL Asset Management

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

*Taux de distribution 2016**

4,94%

Taux d'occupation Financier

91,96%

ESSEN (ALLEMAGNE), EHPAD*

- Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- Surface : **10 490 m²**
- Volume d'investissement : **27 millions d'euros**
- Rendement : **5,20 %**

*Acquisition octobre 2017, loyers perçus à compter du 01/09/2017

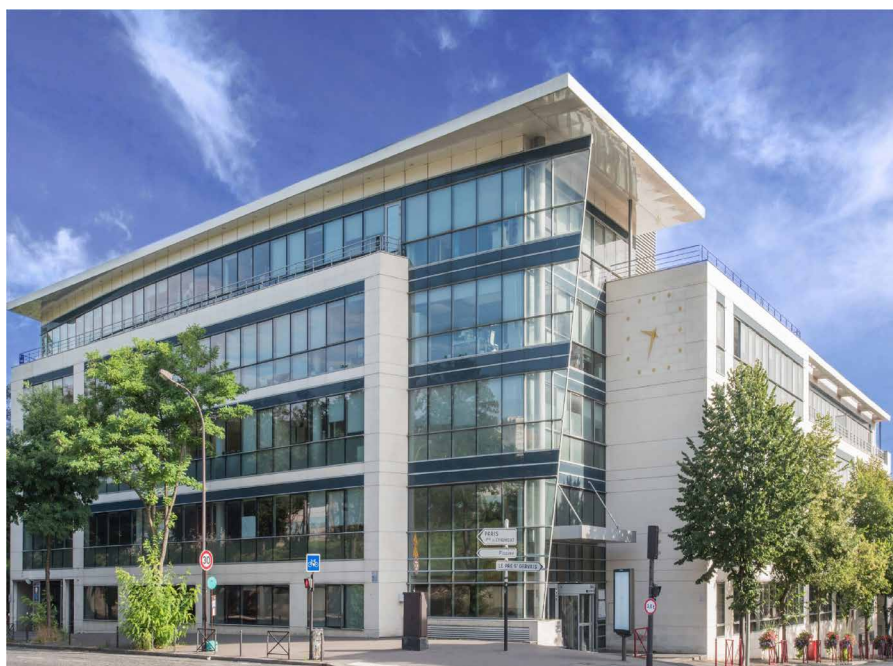


VALENCIENNE - ROUBAIX (59), PORTEFEUILLE BASIC FIT

- Activités : Salle de sport
- Surface : **2 302 m²** (Valencienne) et **3 678 m²** (Roubaix)
- Volume d'investissement : **6 millions d'euros**
- Rendement : **7,90 %**

PARIS (75), YVOIRE

- Immeuble de bureaux
- Surface : **10 974 m²** dont 826 m² de RIE
- 230 emplacements de parking en sous-sol
- Certifié **HQE** Exploitation «tres bon» sur la partie bâtiment et «excellent» sur la partie gestion.
- loué à **100%**
- **9** locataires
- Acquisition réalisée en **indivision (50%/50%) avec la SCPI PF1**



ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
YVOIRE - PARIS	5 487 m ²	BUREAUX	25 872 021 €	11/07/2017
ESSEN - Allemagne*	10 490 m ²	EHPAD	27 074 992 €	01/09/2017
PORTEFEUILLE BASIC FIT	5 980 m ²	COMMERCES	5 765 000 €	18/09/2017

*Acquisition octobre 2017, loyers perçus à compter du 01/09/2017

VENTE DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
CLICHY (92) / Olliade	343 m ²	BUREAUX	840 000 €	21/07/2017

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



1 relocations : Pour un loyer de :
211 M² 32 K€



6 libérations : Total des loyers des libérations :
1 085 M² 216 K€

Pour toujours plus d'information
www.perial.com

En détail**

1 relocation significative :

ERMONT (95) - ARCA Patrimoine - (211 m²) pour un loyer annuel de 32 K€

1 libération significative parmi les 6 libérations :

BUSSY ST G. (77) - ARCADE - (215 m²) pour un loyer annuel de 40 K€

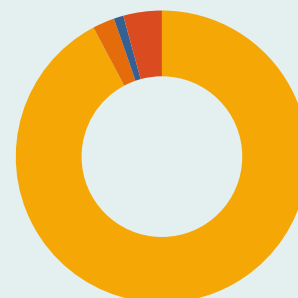
** Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du trimestre en cours

	4e trim.2016	1e trim.2017	2e trim.2017	3e trim.2017
Montant HT des loyers encaissés	6 293 877 €	6 248 140 €	7 015 004 €	7 316 498 €
Taux d'occupation *	91,52%	84,85%	89,77%	91,96%

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

Taux d'occupation financier

91,96%



95.59% Occupation réelle
2.52% Franchises de loyers
1.11% Arbitrages
4.41% Vacance réelle

Les 5 principaux locataires parmi les 357 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
PHÖNIX	EPHAD	4,42%
OREXAD	Fournitures industrielles	2,23%
E.S.I.E.A.	Enseignement	1,93%
POLE EMPLOI -GSSI	Services	1,68%
POLE EMPLOI	Services	1,61%



Les 5 principaux immeubles parmi les 115 immeubles possédés par PFO

Top 5	Principaux locataires	Poids
ESSEN (Allemagne)	Phönix (EPHAD)	5,24%
PARIS / YVOIRE	Multi-locataires	5,00%
VANNES / RETAIL PARK	Multi-locataires	4,22%
MONTPELLIER / LA MANTILLA	Multi-locataires	3,75%
CLICHY / MOZART	Multi-locataires	3,44%

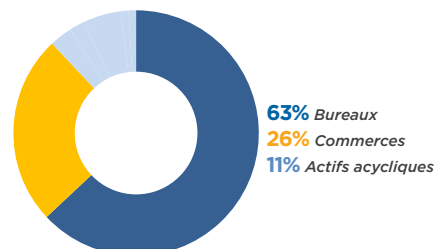


Nombre de locataires :

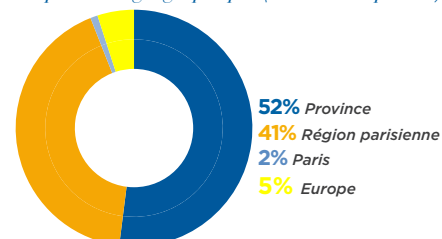
357



Répartition sectorielle (Valeur d'Expertise)



Répartition géographique (Valeur d'Expertise)



CHIFFRES-CLES

	Au 30/06/2017	Au 30/09/2017	Exercice 2016	Exercice 2017
Capital nominal	378 344 850,00 €	392 538 250,00 €		
Prime d'émission nette de retrait	143 457 312,20 €	150 085 949,26 €	Valeur de réalisation (actif net)	316 437 382,00 € / 401 923 957,91 €
Total des capitaux souscrits	521 802 162,20 €	542 624 199,26 €	Par part au 01/01	853,53 € / 842,00 €
Capitalisation	550 637 274,00 €	571 294 130,00 €	Valeur de reconstitution	382 875 300,00 € / 485 089 886,72 €
Nombre de parts	582 069	603 905	Par part au 01/01	1 032,74 € / 1 016,22 €
Nombre d'associés	6 479	6 699		
Prix de souscription	946,00 €	946,00 €		

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	23 674
Capitaux collectés	22 395 604,00 €
Nominal	15 388 100,00 €
Prime d'émission	7 007 504,00 €
Retraits (parts)	1 838

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 €	11,25 €* 0,04 €**
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 : 11,24 €

**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 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'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** |

