

Taux de distribution 2014\*

**5,68%**



Fidèles à l'esprit d'innovation et de transparence qui anime PERIAL depuis sa création, nous faisons évoluer nos outils, sur la forme comme sur le fond, pour vous proposer des

informations plus claires, plus riches, au service d'un discours accessible à tous. Après la mise en ligne de notre nouveau site internet, nous vous proposons aujourd'hui la nouvelle formule du Bulletin Trimestriel d'Information, enrichi de nouveaux contenus, pour mieux répondre aux attentes que vous nous aviez remontées lors de l'enquête satisfaction clients.

Ce nouveau Bulletin Trimestriel intègre désormais les rubriques les plus lues de « Côté Patrimoine » (acquisitions, restructurations des immeubles et relocations) pour vous proposer un document d'informations « tout en un » qui vous permettra de mieux appréhender la vie de votre fonds.

Prochaine étape : compléter ce nouveau Bulletin Trimestriel par des dossiers de fond que vous pourrez retrouver sur notre site sous forme d'interviews, vidéos...

A suivre...

**ERIC COSSERAT**  
PRÉSIDENT DE PERIAL

L'événement du trimestre :

**17 JUIN  
10H**

L'Assemblée Générale annuelle (sur 2<sup>ème</sup> convocation) se tiendra le 17 juin à 10h00 à l'Espace Athènes, 8 rue d'Athènes, Paris 9<sup>ème</sup>.

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.

## LE MOT DU GÉRANT

*“La reprise : une si longue attente”*

**L**es signes encourageants annoncés fin 2014 que sont la baisse de l'Euro et la baisse du prix du baril de pétrole devraient situer la croissance française entre 1 et 1,5% en 2015. Une bonne nouvelle après une croissance économique atone depuis trois ans. Et si le spectre de la déflation n'est pas écarté en Europe, l'amélioration anticipée de l'économie française en 2015 produit ses premiers effets sur l'immobilier d'entreprise locatif.

Au premier trimestre, on constate une amélioration sur PFO par rapport au trimestre précédent puisque le solde entre les locaux devenus vacants et les relocations et ventes devient positif ce trimestre. Une tendance qui devrait se poursuivre le trimestre prochain compte tenu de négociations déjà bien avancées.

Soulignons les signatures de baux significatives ce trimestre à Ermont, Aix en Provence et Sèrres ainsi que l'acquisition d'un immeuble en pleine propriété à Bussy Saint Georges (77). PFO poursuit également la cession d'actifs peu contributeurs au résultat. Le montant des promesses de ventes signées est de plus de 1 758 000 euros portant exclusivement sur des locaux vacants à Saint Didier au Mont d'or et à Nanterre. Ces relocations, ventes et acquisitions réalisées ou en cours permettront l'amélioration du remplissage locatif de PFO en 2015.

Pour moderniser le parc immobilier, PERIAL Asset Management s'est engagée dans une redynamisation de PFO notamment en augmentant ses investissements. La société de gestion soumettra à votre vote lors de l'Assemblée Générale extraordinaire le principe de réouverture du capital de PFO en forme variable. La réouverture prendra effet ultérieurement.

**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**

DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Montant investi

**11 M€**

Nombre de relocations

**11**

Prévision de distribution 2015  
entre 46€ et 47€/part

4 <sup>ème</sup> acompte	- € /part	paiement 25/01/2016
3 <sup>ème</sup> acompte	- € /part	paiement 25/10/2015
2 <sup>ème</sup> acompte	- € /part	paiement 25/07/2015
1 <sup>er</sup> acompte	11,50 € /part	paiement 25/04/2015

## ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE



### VIVALDI BUSSY SAINT GEORGES (77)

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Surface utile locative de **5 440 m<sup>2</sup>**
- **134** parkings en sous-sol
- Immeuble de bureaux
- Montant de l'acquisition: **11.387.200 €** acte en mains
- Date d'acquisition: **mars 2015**
- Rendement net **8,10 %**
- Immeuble achevé en 2008, sous garantie décennale

#### SITUATION LOCATIVE

- 13 locataires dont Apave, Locaposte, Médecine du travail, MGEN, Siemens...
- engagés sur des baux fermes de 6 ou 9 ans

### L'avis de l'expert



#### Acquisition Bussy-Saint-Georges (77) :

Cet immeuble récent bénéficie d'une bonne mutualisation du risque locatif avec des locataires engagés sur des baux de 6 ou 9 ans. Conforme à la RT 2000, il dispose d'une très bonne situation avec notamment la station de RER à ses pieds. Le déploiement de notre méthodologie de suivi des consommations sera la première étape en vue de son optimisation environnementale.

**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**  
DIRECTEUR DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

## RESTRUCTURATION

### RUE DES PEUPLIERS NANTERRE (92)

#### CARTE D'IDENTITÉ

- Surface utile locative de 2 865 m<sup>2</sup>
- Immeuble construit en 1987 et acquis en 2005

#### RESTRUCTURATION

- Rénovation de la façade, création d'un show-room haut de gamme et installation d'un ascenseur à voitures

#### SITUATION LOCATIVE

- Deux locataires : Trujas (concessionnaire KIA) et KIA Motor Fr (centre de formation)



## LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

### Activité locative du trimestre

11 relocations sont intervenues au cours du trimestre, représentant 5 227 m<sup>2</sup> de bureaux.

#### En détail\*\*\*

##### 3 relocations significatives parmi les 11 relocations :

SEVRES (92) - Troyon (526 m<sup>2</sup>), NANTES (44) - Bouguenais (864 m<sup>2</sup>), MOUGINS (06) - Font de l'Orme (811 m<sup>2</sup>)

##### 3 libérations significatives parmi les 6 libérations :

MARCQ-EN-BAROEUL (59) - Parc Europe (2900 m<sup>2</sup>), MANDELIEU NAPOULE (06) (514 m<sup>2</sup>), LA GARENNE COLOMBES (92) - Verdun (464 m<sup>2</sup>)

	2 <sup>e</sup> trim.2014	3 <sup>e</sup> trim.2014	4 <sup>e</sup> trim.2014	1 <sup>er</sup> trim.2015
Montant HT des loyers encaissés	5 468 636 €	5 301 618 €	5 146 939 €	5 189 402 €
Taux d'occupation *	82,61 %	82,62 %	83,93 %	80,07 %

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

#### Les 5 principaux locataires parmi les 274 locataires de PFO

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
MERIAL	Produits vétérinaires	2,82%
POLE EMPLOI -GSSI	Services	2,53%
E.S.I.E.A.	Enseignement	2,41%
SECURITE COMMUNICATION	Syst. de sécurité	2,29%
LA POSTE	Services	2,27%

TOP 5 13%

+20 26%

RESTE 61%

#### Les 5 principaux immeubles parmi les 79 immeubles possédés par PFO

Top 5	Principaux locataires	Poids
CLICHY/Mozart	Multi-locataires	4,85%
GARENNE COLOMBES	Multi-locataires	4,63%
CLICHY/Le Cassiope	Multi-locataires	4,30%
MONTRouGE/Aristide Briand	Multi-locataires	3,49%
MOUGINS / Fond de l'Orme	Multi-locataires	3,49%

TOP 5 21%

+20 38%

RESTE 41%

### État des transactions du 1<sup>er</sup> trimestre 2015

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
02/01/15		0	
09/01/15		0	
16/01/15		0	
23/01/15	700,00 €	5	809,40 €
30/01/15	700,00 €	557	809,40 €
06/02/15	690,00 €	4	797,84 €
13/02/15	690,00 €	35	797,84 €
20/02/15	700,00 €	102	809,40 €
27/02/15	680,00 €	27	786,27 €
06/03/15	680,00 €	78	786,27 €
13/03/15	680,00 €	25	786,27 €
20/03/15	660,00 €	104	763,15 €
27/03/15	660,00 €	98	763,15 €
<b>Total</b>		<b>1035</b>	
<b>Parts en suspens</b>		<b>2784</b>	

\* Prix d'exécution net de frais et taxes. \*\* Prix acquéreur frais inclus.

\*\*\* Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du 1<sup>er</sup> trimestre.



11 relocations :  
**5 227 M<sup>2</sup>**

Total des loyers  
des relocations :  
**556 K€**

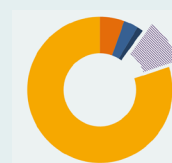


6 libérations :  
**4 338 M<sup>2</sup>**

Total des loyers  
des libérations :  
**479 K€**

#### Taux d'occupation financier

**80,07%**



80,07%	Occupation
5,44%	Franchises de loyers
3,23%	Locaux indisponibles pour travaux
1,35%	Ventes en cours
9,91%	Vacance théorique

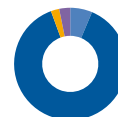
Hors travaux, franchises de loyers et ventes en cours, le taux d'occupation s'établit à 90,09%.

#### Nombre de locataires :

**274**



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



88%	Bureaux
6%	Activités
3%	Commerces
3%	Entrepôts

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



50%	Province
48%	Région parisienne
2%	Paris

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

## Chiffres-clés

	Au 31.12.2014	Au 31.03.2015		Exercice 2014	Exercice 2015
Capital nominal	216 080 800,00 €	216 080 800,00 €	Valeur de réalisation	290 044 292 €	286 306 038 €
Capitalisation	276 759 612,96 €	253 695 480,80 €	Par part au 01.01	872,49 €	861,25 €
Nombre de parts	332 432	332 432			
Nombre d'associés	4 355	4 352	Valeur de reconstitution	339 552 444 €	335 475 983 €
Prix acquéreur (frais inclus)	832,53 €	763,15 €	Par part au 01.01	1 021,42 €	1 009,16 €

## Dividende / part

	Exercice 2014	Exercice 2015
1er acompte (paiement 25.04) dont revenus financiers	11,50 €	11,50 €* 0,01 €**
2e acompte (paiement 25.07)	11,50 €	—
3e acompte (paiement 25.10)	11,50 €	—
4e acompte (paiement 25.01)	11,50 €	—
<b>Total</b>	<b>46,00 €</b>	

\*Après prélèvements sociaux de 15,50 % : 11,50 €\*

\*Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers : 11,49 €\*

\*\* Montants arrondis.

## IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur des parts qu'elles détiennent. A cet effet, nous vous rappelons le dernier prix d'exécution de l'année 2014 (c'est le prix d'équilibre net de tous frais et taxes qui résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente et auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts) : 720 € la part de PFO.

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

#### ET DE VERSEMENT

(L'intégralité de ces conditions figure dans la Note d'Information)

#### DOSSIER REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Préalablement à toute souscription, le souscripteur reçoit obligatoirement un dossier comportant : un exemplaire de la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation, un exemplaire des statuts de la Société, le rapport annuel du dernier exercice social, le dernier bulletin trimestriel d'information, un bulletin de souscription établi en double exemplaire, dont l'un sera à conserver par le souscripteur ; ce bulletin comportera les conditions de l'émission en cours.

#### PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription correspond au prix d'équilibre net de tous frais et taxes qui résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente et auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

#### MODALITÉS DE VERSEMENT

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées du nominal et de la prime d'émission, conformément aux dispositions de l'article 422-25 du Règlement Général de l'autorité des marchés Financiers.

#### LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au Siège Social de la Société, 9, rue Jadin à Paris 17<sup>ème</sup>, par tout moyen de paiement libellé à l'ordre de PERIAL Asset Management.

#### MINIMUM DE SOUSCRIPTION

La première souscription d'un nouvel associé doit être de dix parts au moins. Aucun minimum n'est imposé aux associés à l'occasion d'un nouvel apport.

### JOUISSANCE DES PARTS

L'entrée en jouissance de parts acquises et les droits des associés résultent de l'inscription du transfert sur le registre des associés tenu au siège de la Société.

### CONDITIONS DE CESSIION DES PARTS

(L'intégralité de ces conditions figure dans la Note d'Information)

#### CONDITIONS GÉNÉRALES DE CESSIION DES PARTS

L'acquéreur, s'il n'est pas associé, doit être agréé par la Société de Gestion.

Toute demande de cession est inscrite par la Société de Gestion sur le registre des associés pour la rendre opposable à la société et aux tiers.

L'acompte sur dividende du trimestre en cours reste attaché aux parts transférées, le cédant perd son droit à cet acompte dès l'inscription de la mutation sur le registre des associés et l'acquéreur perçoit la totalité du dividende du trimestre en cours.

La société ne garantit pas la revente des parts.

#### CESSIION AVEC L'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion centralise les ordres d'achat et de vente. Elle les inscrit sur un registre par ordre chronologique après avoir vérifié au préalable qu'ils satisfont aux conditions d'inscription (qualité et droits, couverture, nantissement).

Elle procède à l'établissement du prix d'exécution au terme d'une période de confrontation des ordres d'achat et de vente. L'établissement du prix d'exécution a lieu chaque vendredi à 10 heures ; lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix est reporté au premier jour ouvré suivant. Seuls sont recevables les ordres d'achat et de vente régulièrement inscrits sur le registre le jeudi avant 17h30.

Les formulaires d'ordre sont disponibles auprès de la Société de Gestion et doivent comporter un montant limite (prix maximum pour l'acquéreur, prix minimum pour le vendeur).

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix. Le prix d'exécution ainsi que la quantité des parts échangées sont publiés sur le site internet [www.perial.com](http://www.perial.com) et accessibles sur la messagerie au 0810 085 040 (n° Azur).

Le prix payé par l'acquéreur comprend l'ensemble des frais inhérents à l'acquisition de parts (commission de souscription), soit 7,66 %, TVA en sus, ainsi que les droits d'enregistrement, actuellement 5 % du prix net revenant au vendeur, avec un minimum de 25 €.

#### CESSIION DIRECT ENTRE ASSOCIÉS OU À DES TIERS

Les associés peuvent céder leurs parts à des tiers. 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 €, HT soit 91,20 € TTC et sur présentation : d'un acte ou d'un bordereau de transfert 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.

En cas de cession de parts de gré à gré, le vendeur cesse de percevoir des dividendes à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre.

Société de gestion : **PERIAL Asset Management SAS unipersonnelle** | Agrément AMF du 22/07/2014 : **GP-07000034** | SIREN **513 811 638** |

Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Service Clients : **+33 (0)1 56 43 11 11** | [infos@perial.com](mailto:infos@perial.com) | [www.perial.com](http://www.perial.com)

PFO : **Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe** | Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 -

| N° Visa AMF : **08-05 du 25/03/2008** | Capital maximal statutaire : **300 000 000 €**

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

