

Bulletin Pfo

4^e trimestre 2018

Janvier 2019

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2018-4 - 4^e Trimestre 2018 - Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2018



Les SCPI sont de plus en plus populaires. Elles offrent une alternative à la baisse continue des rendements des fonds euros et au gel de la rémunération du

Livret A, désormais inférieure à l'inflation. Alors que les prix de l'immobilier direct ne cessent d'augmenter dans les métropoles, les SCPI sont aussi une solution d'accès à l'immobilier de plus en plus considérée.

Dans ce contexte, l'augmentation des dividendes versés par les trois SCPI gérées par PERIAL Asset Management confirment notre position de leader sur le marché. PERIAL gère aujourd'hui 3,3 milliards d'euros au travers de ses SCPI, et 3,7 milliards pour l'ensemble de ses fonds.

Les axes qui orientent nos stratégies de gestions - le Grand Paris, les grandes métropoles en France et Europe - sont porteurs d'une vitalité économique immédiate et de belles perspectives. Nous poursuivons donc nos efforts et renforçons en 2019 notre démarche environnementale : la publication au mois de décembre du Plan Climat PERIAL 2030 intervient dans ce contexte. Alors que l'impact environnemental des immeubles est au cœur des enjeux du marché, nous avons pour ambition de postuler dès 2019, quand sa définition sera arrêtée, à la labélisation ISR Immobilier. Nos objectifs sont ambitieux et responsables.

Toutes les équipes se joignent à moi pour vous souhaiter une belle année 2019.

Eric COSSERAT
Président de PERIAL

LE MOT DU GÉRANT

“ Le retour de la croissance des résultats ”

2018 confirme le renouveau de la SCPI PFO qui renoue avec la croissance de ses résultats. Dans un marché immobilier sous tension, PFO a su tirer son épingle du jeu grâce à une politique de gestion très active. Le recours à un endettement raisonnable, plafonné à 20% du portefeuille de la SCPI, nous a permis de mener une politique d'acquisition ambitieuse, destinée à renforcer les performances financières de la SCPI en renouvelant son patrimoine.

Sur l'ensemble de l'année 2018, le montant total des investissements s'élève à 137 M€, dont près de 100 M€ financés par de la dette. Afin de renforcer les fondamentaux de la SCPI, nous nous sommes concentrés sur l'acquisition d'actifs sécurisés dans des marchés locatifs établis, en gardant pour objectif la stratégie de diversification propre à PFO. Dans cette logique, la diversification géographique du patrimoine en zone euro a été prolongée. Cette année, la SCPI a ainsi acquis :

- deux hôtels, en Allemagne et aux Pays-Bas, à proximité immédiate d'aéroports de premier plan et disposant de baux longs avec des opérateurs reconnus,
- un actif à usage mixte, loué 18 ans ferme à PSA dans la zone établie de Milan, en Italie,
- deux immeubles de bureaux situés à Lyon-Vaise et à Amsterdam Hoofddorp, aux Pays Bas, loués à des utilisateurs de premier plan pour des périodes longues,
- un portefeuille de commerce situé dans une vaste zone commerciale d'Île-de-France,
- un portefeuille de 12 actifs loués pour 9 ans ferme à l'enseigne Léon de Bruxelles, leader de son marché.

17% du portefeuille de PFO est désormais localisé à l'étranger. Le patrimoine de la SCPI a également été modernisé puisque quatre opérations concernent des actifs neufs ou récents. 23 M€ ont été souscrits dans la SCPI PFO sur le 4^e trimestre 2018, portant la collecte brute annuelle à près de 58 M€. L'intégralité de la collecte a pu être placée dans les meilleurs délais, permettant une optimisation de la trésorerie et un accroissement des performances.

La valeur d'expertise de PFO est en hausse de 2.2% à périmètre constant et s'établit à 651M€ à fin d'année 2018.

Enfin PERIAL continue son travail de gestion active du patrimoine existant afin de faire progresser la situation locative des immeubles. Le taux d'occupation atteint au 4^e trimestre 94,29%, un record historique sur les dix dernières années.

Compte tenu de l'atterrissage du résultat 2018, le versement du 4^e acompte de dividende est fixé à 12,35€ par part, soit un dividende annuel de 46,10€ par part au titre de l'année 2018, en progression par rapport en 2017.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux d'occupation Financier

94,29%

Taux de distribution 2018*

4,87%

Distribution 2018

4 ^e acompte	12,35€ /part	paiement 25/01/2019
3 ^e acompte	11,25€ /part	paiement 25/10/2018
2 ^e acompte	11,25€ /part	paiement 25/07/2018
1 ^{er} acompte	11,25€ /part	paiement 25/04/2018

* DVM 2018. 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

PORTEFEUILLE LÉON DE BRUXELLES :

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
MEYZIEU	454 M2	RESTAURANT	1.992.287 €	16/10/2018
VILLEFRANCHE-SUR-SAONE	453 M2	RESTAURANT	1.619.946 €	16/10/2018
MAREUIL LES MEAUX	557 M2	RESTAURANT	1.764.001 €	16/10/2018
VIRY CHATILLON	547 M2	RESTAURANT	1.759.317 €	16/10/2018
BOBIGNY	557 M2	RESTAURANT	1.575.923 €	16/10/2018
MONDEVILLE	556 M2	RESTAURANT	1.005.461 €	16/10/2018
NOYELLES / GODAULT	547 M2	RESTAURANT	1.307.667 €	16/10/2018
AULNOY LEZ VALENCIENNES	453 M2	RESTAURANT	1.547.191 €	16/10/2018
BARJOUVILLE	453 M2	RESTAURANT	2.151.724 €	16/10/2018
LES CLAYES SOUS BOIS	452 M2	RESTAURANT	2.468.262 €	16/10/2018
BRETIGNY SUR ORGE	1.149 M2	RESTAURANT	1.719.581 €	16/10/2018
CHILLY / MAZARIN	1.153 M2	RESTAURANT	1.719.549 €	16/10/2018

VENTES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
SAINT-MAUR / CHEMIN VERT	467 M2	BUREAUX	1.300.000 €	20/11/2018
COMPANS	7.545 M2	ENTREPÔT	4.810.632 €	12/12/2018
BRON / 35EME REGIMENT	1.024 M2	BUREAUX	3.600.000 €	19/12/2018
CLICHY / CASSIOPAE	8.232 M2	BUREAUX	12.600.000 €	20/12/2018

A LIRE SUR PERIAL.COM

PERIAL publie son Plan Climat 2030

Pionnier du développement durable avec la création de PFO₂ en 2009, le groupe PERIAL accélère dans un contexte où la maîtrise de l'impact environnemental des immeubles est au coeur des enjeux immobiliers.

A l'occasion du SIMI 2018, le Salon de l'Immobilier d'Entreprise, incontournable rendez-vous annuel de la profession, PERIAL a publié son ambitieux Plan Climat 2030.

Dans ce document de 24 pages, le groupe qui intervient sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur de l'immobilier annonce sa feuille de route stratégique. Elle vise à décarboner son activité d'ici 2030 en suivant 5 grands axes d'interventions :

- Réduire de 60% les émissions de gaz à effet de serre de ses immeubles sous gestion
- Réduire les émissions carbone de ses programmes neufs et de restructurations
- Engager 100% de ses parties-prenantes, et notamment ses fournisseurs, dans la démarche
- Atteindre la neutralité carbone de la holding PERIAL

Cartographier l'impact des risques climatiques sur le patrimoine sous gestion (...)

Pour lire la suite, rendez-vous dans la rubrique «Actualités» du site PERIAL.com.



Le Plan Climat est disponible !

Téléchargez le sur PERIAL.com :

<https://www.perial.com/actualites/perial-publie-son-plan-climat-2030>

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 1^{er} mars 2019.** 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



5 relocations : Pour un loyer de :
2 106 M² 295 K€



8 libérations : Total des loyers des libérations :
2 035 M² 346 K€

En détail**

1 relocation significative parmi les 5 relocations :

CLICHY (92) - Mozart - SYMRISE - (1 179 m²) pour un loyer annuel de 196 K€

2 libérations significatives parmi les 8 libérations :

LE PRE ST GERVAIS (93) Yvoire - MARIN'S INTERNATIONAL - (656 m²) pour un loyer annuel de 164 K€*

BUSSY ST GEORGES (77) - NCH FRANCE - (522 m²) pour un loyer annuel de 78 K€

* Au prorata des indivisions

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

	1er trim.2018	2e trim.2018	3e trim.2018	4e trim.2018
Montant HT des loyers encaissés	8 411 113 €	9 266 846 €	9 752 286 €	11 327 550 €
Taux d'occupation *	88,59%	93,15%	92,90%	94,29%

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

Les 5 principaux locataires parmi les 384 locataires

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
PEUGEOT AUTOMMO-BILI ITALIA SPA	Construction de véhicules automobiles	4,09%
BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V.	Matériel de forage offshore	3,95%
CURANUM AG	EHPAD	3,52%
APICIL	Mutuelle Assurance Santé	2,68%
OREXAD	Distributeur fournitures industrielle	1,55%

TOP 5 : 16%

+20 : 21%

RESTE : 63%

Les 5 principaux immeubles parmi les 146 immeubles possédés par PFO

Top 5	Principaux locataires	Poids
Hoofddorp	BLUEWATER E. S. BV	5,88%
ESSEN / Maxstrass 34	CURANUM AG (Ehpad)	3,96%
PARIS / Yvoire	Multi-locataires	3,68%
MILAN - VIA GALLARATE 199	PEUGEOT	3,21%
VANNES RETAIL PARK	Multi-locataires	3,12%

TOP 5 : 20%

+20 : 36%

RESTE : 44%

CHIFFRES-CLES

	30/09/2018	31/12/2018
Capital nominal	419 631 550,00 €	431 767 700,00 €
Prime d'émission nette de retrait	163 960 148,91 €	169 993 811,45 €
Total des capitaux souscrits	583 591 698,91 €	601 761 511,45 €
Capitalisation	610 725 302,00 €	628 388 068,00 €
Nombre de parts	645 587	664 258
Nombre d'associés	7 412	7 650
Prix de souscription	946,00 €	946,00 €

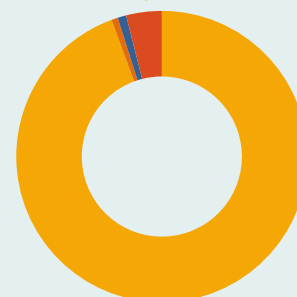
Pour toujours plus d'information
www.perial.com

PERIAL sur les réseaux sociaux



Taux d'occupation financier

94,29%



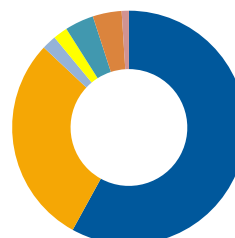
95,98% Occupation réelle
0,72% Franchises de loyers
0,97% Arbitrages
4,02% Vacance réelle

Nombre de locataires :

384

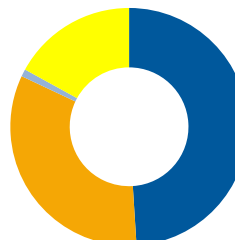


Répartition sectorielle (Valeur d'Expertise)



58% Bureaux
29% Commerces
2% Enseignement
2% Crèches
4% Ehpad
4% Hôtel
1% Activités

Répartition géographique (Valeur d'Expertise)



49% Province
33% Région parisienne
1% Paris
17% Europe

	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 ^{er} 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	24 313
Capitaux collectés	23 000 098,00 €
Nominal	15 803 450,00 €
Prime d'émission	7 196 648,00 €
Retraits (parts)	5 642

Dividende / part

	Exercice 2017	Exercice 2018	Durée	TRI*
1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers	11,25 €* 0,04 €**	11,25 €* 0,06 €**	5 ans	5,71%
2e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers	11,25 €* 0,04 €**	11,25 €* 0,09 **	10 ans	3,89%
3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	11,25 €* 0,04 €**	11,25 €* 0,05 **	15 ans	6,71%
4e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers	12,25 €* 0,05 €**	12,35 €* 0,11 **	Origine	7,63%
Total	46,00 €	46,10 €		

*Après prélèvements sociaux de 17,20% sur le sur les revenus financiers : 12,33 €

**Après prélèvement obligatoire de 30,00% sur les revenus financiers : 12,32 €

** Montants arrondis.

(*) Au 31/12/2018. 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 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 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 -
Immatriculation RCS : **385 208 905** | 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** |