



# La News Pfo

Octobre 2019

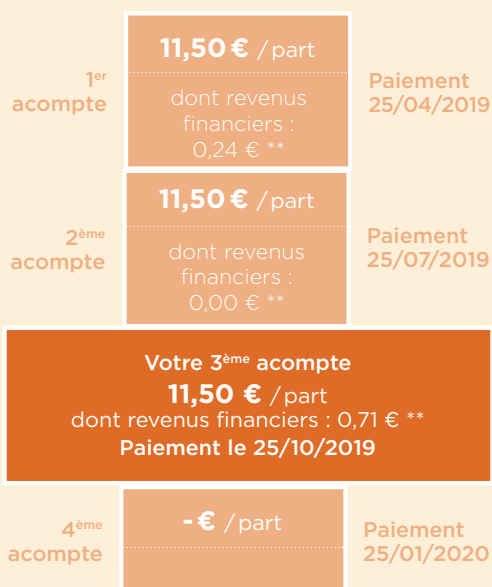
Toute l'actualité de votre épargne immobilière au 30 septembre 2019 - # 1

## VOTRE ÉPARGNE

*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital*

### Vos dividendes perçus en 2019

Données PERIAL au 30/09/2019 - susceptibles d'évoluer. Le revenu par part détenue que vous avez perçu en tant qu'associés de la SCPI PFO.



OBJECTIF DE DISTRIBUTION 2019

**Entre 45,5 et 47 € par part**

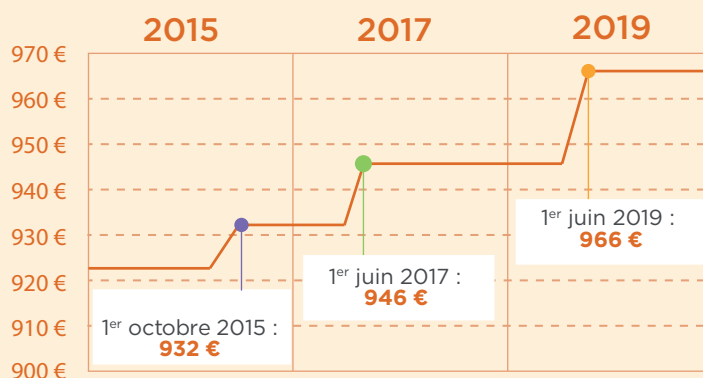
\*\* Montants arrondis.

### Performance de votre épargne

- DISTRIBUTION 2018  
**4,87 %**
- TAUX DE RENDEMENT INTERNE 5 ANS  
**5,71 %**

### Évolution du prix de part de PFO

Le prix de part évolue et reflète la valeur du patrimoine de la SCPI



## VOTRE SCPI EN UN COUP D'OEIL



PFO investit majoritairement dans des bureaux, des résidences gérées (crèches, résidences étudiantes et seniors) et l'hôtellerie qui proposent des baux fermes de longue durée, donc une visibilité de long terme sur les revenus locatifs.

**CAPITALISATION : 730 M€**



perçoivent les revenus potentiels des immeubles gérés sous forme de dividendes



PERIAL Asset Management choisit des locataires de qualité

**LES 4 PRINCIPAUX LOCATAIRES DE LA SCPI**

**BLUEWATER   PSA   CURANUM   APICIL**



## LE MOT DU GÉRANT

Non, vos investissements dans les SCPI de PERIAL Asset Management ne sont pas une « rente immobilière ». Au contraire, ils soutiennent l'économie et l'emploi en France ! Cette conviction que nous réaffirmons l'année dernière, au moment de la réforme de l'ISF et de l'intégration des SCPI dans la fourchette de calcul de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), est aujourd'hui chiffrée par la récente étude de L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) publiée en partenariat avec EY. On y lit par exemple que chaque année, les fonds immobiliers investissent 578 millions d'euros pour l'entretien de leurs parcs et soutenaient ainsi plus de 43 000 emplois en 2018. Notre profession est par ailleurs placée au cœur d'enjeux sociétaux fondamentaux, comme la lutte contre le réchauffement climatique, l'accompagnement des changements démographiques ou le financement de la retraite.

Au troisième trimestre, la collecte de votre SCPI se maintient à des niveaux élevés ce qui traduit la confiance du marché dans ses performances. Nos équipes avaient anticipé cet afflux de liquidité et après de belles acquisitions au 1<sup>er</sup> semestre, nous sommes déjà en exclusivité sur plusieurs actifs de qualité localisés en Allemagne, en France et aux Pays-Bas qui seront prochainement finalisés. Tous sont loués sur des durées très longues avant de continuer à augmenter la durée résiduelle moyenne ferme des baux et assurer un revenu pérenne et durable à votre SCPI. Nos équipes continuent ainsi d'améliorer la qualité du patrimoine et les fondamentaux de votre SCPI.

Enfin, nous espérons que ce nouveau support d'information intermédiaire entre nos deux Bulletins Semestriels d'Informations réglementaires vous permettra de toujours mieux comprendre le fonctionnement de votre SCPI, et la façon dont nous travaillons pour valoriser vos investissements. Notre conviction profonde est que nous vous devons le maximum de transparence pour que vous puissiez avoir une image précise de ce qu'est PFO. Nous sommes donc très fiers d'avoir obtenu la Victoire d'Or de la transparence délivrée par le magazine « Le Particulier ». A cette occasion, il est à noter que PFO a obtenu également une victoire de bronze dans la catégorie SCPI diversifiée. Une performance qui vient couronner le travail effectué depuis plusieurs années.

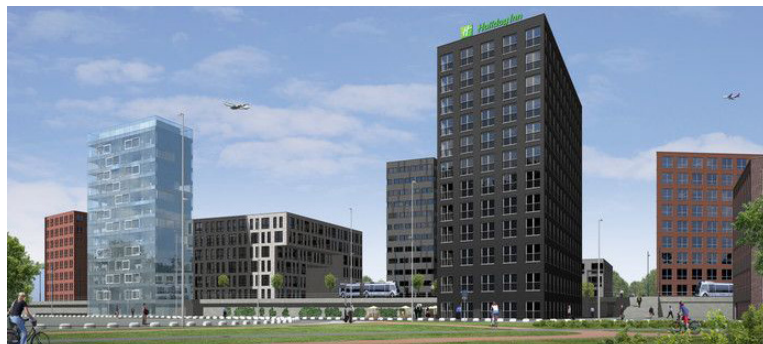
Par ailleurs, pour fluidifier d'avantage nos échanges, et limiter notre consommation de papier, n'hésitez pas à vous connecter à votre Espace Privé et à renseigner votre adresse e-mail pour recevoir la News de votre SCPI, le Bulletin Semestriel d'Information et même vos relevés de dividendes au format digital.

**Yann VIDECOQ**  
Gérant de PFO

## (RE)DÉCOUVREZ LE PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

Zoom sur un immeuble PFO

### EINDHOVEN (NL), Hôtel Holiday Inn



Eindhoven est la 5<sup>ème</sup> ville des Pays-Bas. La région, historiquement industrielle, s'est convertie avec succès en un hub technologique avec un PIB de 24 Mds€ et 55 Mds d'exportation (25% des exportations totales des Pays-Bas). Avec le Sud-Est des Pays-Bas, Eindhoven est la région leader en terme de dynamisme économique en Hollande. L'acquisition en VEFA en juillet 2017 de cet hôtel aéroport orienté business dans un environnement dynamique s'inscrit dans la stratégie de diversification de PFO. L'hôtel a par ailleurs été livré en avance et est en exploitation depuis septembre 2019.

**Prix d'acquisition :** 23,5 M€

#### Description

- Hôtel 4\* de 180 chambres
- Surface totale d'environ 7 650 m<sup>2</sup> sur 12 étages

**Exploitant :** GS STAR sous enseigne Holliday Inn

**Durée du bail au 30/09/2019 :** 25 ans

*Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.*

## ACTUALITÉ

### PERIAL Asset Management reçoit trois Victoires des SCPI 2019

Comme chaque année depuis trois ans, l'ensemble des SCPI de rendement de plus de 4 ans ont été évaluées par le magazine Le Particulier selon 15 critères précis pour leur attribuer une note. Dans le palmarès 2019, PERIAL AM se voit décerner trois victoires. Parmi elles :



Victoire d'Or dans la catégorie des sociétés de gestion les plus transparentes. Un prix qui repose sur l'analyse de la documentation réglementaire et de la présence d'indicateurs fondamentaux à la compréhension de la SCPI et de sa société de gestion.



PFO a également été récompensée par une Victoire de Bronze dans la catégorie des SCPI diversifiées.

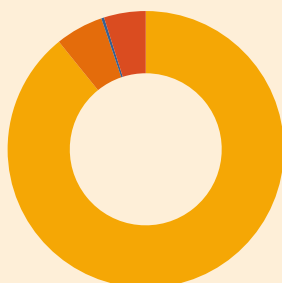
# VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL AU 30 SEPT. 2019

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## Taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**88,5 %**

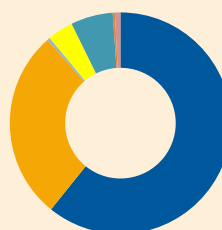


**94,8%** Taux d'occupation réel

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| <b>6,0%</b> | Franchises de loyer |
| <b>0,4%</b> | Arbitrages          |
| <b>0,0%</b> | Travaux             |
| <b>5,2%</b> | Vacance Réelle      |

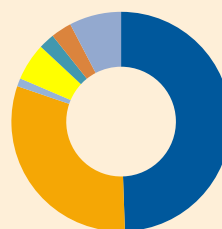
## Composition du patrimoine

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



|               |              |
|---------------|--------------|
| <b>60,8 %</b> | Bureaux      |
| <b>27,8 %</b> | Commerces    |
| <b>6,1 %</b>  | Hôtel        |
| <b>3,8 %</b>  | Ehpad        |
| <b>0,8 %</b>  | Activités    |
| <b>0,4 %</b>  | Enseignement |
| <b>0,3 %</b>  | RIE          |

### Répartition géographique



|               |                   |
|---------------|-------------------|
| <b>49,4 %</b> | Régions           |
| <b>30,8 %</b> | Région Parisienne |
| <b>1,2 %</b>  | Paris             |
| <b>7,7 %</b>  | Pays-Bas          |
| <b>5,5 %</b>  | Allemagne         |
| <b>3,1 %</b>  | Italie            |
| <b>2,3 %</b>  | Espagne           |
| <b>18,6 %</b> | en Zone Euro      |

## Durée ferme moyenne des contrats de location

**3,8 ans**

## Niveau d'endettement

En période de taux bas, le recours à l'endettement permet à la SCPI de bénéficier de « l'effet de levier » au moment de ses acquisitions, et donc d'améliorer la rentabilité générée par les immeubles qu'elle acquiert. Pour garantir la bonne gestion de la SCPI, ce ratio d'endettement est encadré et ne peut pas dépasser statutairement 30% de la valeur globale des actifs qu'elle possède. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte de votre capital serait accru.

|                      |                        |                            |
|----------------------|------------------------|----------------------------|
| • TAUX D'ENDETTEMENT | • TAUX D'INTÉRÊT MOYEN | • DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE |
| <b>13,6%</b>         | <b>1,2%</b>            | <b>4,1 ans</b>             |

## Activité locative du 3<sup>ème</sup> trimestre



7 RELOCATIONS :  
**5 763 M<sup>2</sup>**



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS :  
**719 K€**



7 LIBÉRATIONS :  
**1 710 M<sup>2</sup>**



TOTAL DES LOYERS\*  
DES LIBÉRATIONS :  
**258 K€**

\* VLM - Valeur locative de marché. Les conditions de location des immeubles peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière

## En détail

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

### 2 relocations significatives parmi les 7 relocations :

(44) NANTES- VCF OUEST - (2 635 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 359 K€

(92) LA GARENNE COLOMBES - ALL SERVICES HALL - (586 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 97 K€

### 1 libération significative parmi les 7 libérations :

(92) LA GARENNE COLOMBES - OXALYS - (339 m<sup>2</sup>)

## Évolution des dividendes par part

|   | Exercice 2018        | Exercice 2019        |
|---|----------------------|----------------------|
| 1 <sup>er</sup> acompte (paiement 25/04)<br>dont revenus financiers | 11,25 €*<br>0,06 €** | 11,50 €*<br>0,24 €** |
| 2 <sup>e</sup> acompte (paiement 25/07)<br>dont revenus financiers  | 11,25 €*<br>0,09 €** | 11,50 €*<br>0,00 €** |
| 3 <sup>e</sup> acompte (paiement 25/10)<br>dont revenus financiers  | 11,25 €*<br>0,05 €** | 11,50 €*<br>0,71 €** |
| 4 <sup>e</sup> acompte (paiement 25/01)<br>dont revenus financiers  | 12,35 €*<br>0,11 €** |                      |
| Total   | 46,10 €              |                      |

\* Après prélèvements sociaux de 17,20% sur les revenus financiers : **11,38€**  
\* Après prélèvement obligatoire de 30,00% sur les revenus financiers : **11,29€**  
\*\* Montants arrondis.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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 inférieure 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 12 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 PFO ne garantit pas la revente des parts.



Pour toujours plus d'information

[www.perial.com](http://www.perial.com)

PERIAL sur les réseaux sociaux



### Avertissements :

Investir en SCPI est un investissement immobilier : il s'agit donc d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, le capital et les revenus non garantis.

- Risque de perte en capital : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. En cas de nécessité de trouver du capital pour rembourser les retraits qui ne seraient pas compensés par des souscriptions, le montant de ce capital dépendra de l'évolution des marchés immobiliers.
- Risque immobilier : susceptible d'entraîner une baisse de la valeur due à la variation des marchés immobiliers.
- Risque lié à la gestion discrétionnaire : résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants.

Le présent document est non contractuel et non exhaustif. Il est réalisé à des fins d'information par PERIAL Asset Management. Il ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat de parts de SCPI. Pour une complète information, vous pouvez télécharger les documents réglementaires de la SCPI PFO et notamment sa note d'information sur le site internet [www.perial.com](http://www.perial.com) ou contacter le service client au 01 56 43 11 00.