

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2019-04 - 2^{ème} Semestre 2019 - Période analysée du 1^{er} juillet au 31 décembre 2019

Distribution 2019 - Données PERIAL au 31/12/2019 - susceptibles d'évoluer

paiement 25/04/2019	paiement 25/07/2019	paiement 25/10/2019	paiement 25/01/2020
11,50 € / part	11,50 € / part	11,50 € / part	12,50 € / part
dont revenus financiers : 0,24 € **	dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : 0,71 € **	dont revenus financiers : 0,58 € **
1 ^{er} acompte	2 ^{ème} acompte	3 ^{ème} acompte	4 ^{ème} acompte

4,92%
TAUX DE
DISTRIBUTION
2019


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


Taux de rentabilité interne (TRI) - Données PERIAL au 31/12/2019 - susceptibles d'évoluer

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE(*)	6,43 %	3,97 %	6,39 %	7,63%

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

Chiffres clés - Données PERIAL au 31/12/2019 - susceptibles d'évoluer


8 595
ASSOCIÉS


143
IMMEUBLES


363
BAUX



306 481 M²
SURFACES LEVÉES


745 M€
DE CAPITALISATION


Connectez-vous à votre espace client !

Munissez-vous de votre numéro d'associé disponible sur votre avis de virement de dividendes, et rendez-vous sur le site www.perial.com pour y découvrir ou redécouvrir votre espace privé :

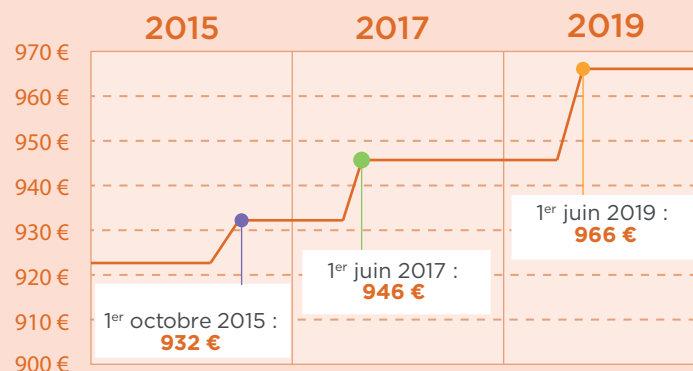
€ Les informations liées à votre épargne immobilière en temps réel et le montant de vos dividendes versés depuis votre souscription

 Vos documents personnalisés : déclarations de revenus, bulletins personnalisés etc.

 La documentation réglementaire et l'actualité de votre SCPI

 Des services : une FAQ, une cartographie du patrimoine etc.

Évolution du prix de part de PFO



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

Pour toujours plus d'information
www.perial.com

PERIAL sur les réseaux sociaux



LE MOT DU GÉRANT

PFO a désormais 20 ans et vous a délivré depuis sa création un TRI de 7,6 %. Après une augmentation de la valeur de part de 2,1 % début janvier 2019, PFO finit l'année en distribuant 47 € par part soit une augmentation de 2,0 % par rapport à 2018. Pour la deuxième année consécutive nous augmentons donc les dividendes distribués. Ces excellents résultats s'expliquent par la stratégie mise en œuvre depuis la réouverture du capital en 2015 : acheter des actifs de qualité situés dans des zones disposant de marchés locatifs profonds dans les métropoles européennes et y installer des locataires stables avec des baux de longue durée, arbitrer en parallèle les actifs n'étant plus en ligne avec la stratégie de PFO et gérer activement les immeubles en portefeuille pour en optimiser les flux locatifs.

Cette stratégie démontre toute sa pertinence, le taux d'occupation réel de PFO avoisine maintenant les 95 % et la durée moyenne des baux restant à courir est passée de 1,9 ans en 2016 à 5,1 ans en 2019, garantissant une meilleure visibilité sur les revenus pour les prochaines années. Les valeurs d'expertise à périmètre constant au 31 décembre 2019 ont augmenté de 1,2 %.

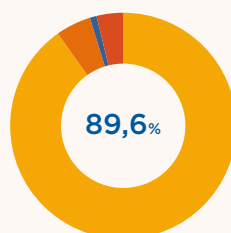
Elle s'est concrétisée par la vente en 2019 de 8 actifs pour un montant de 17 M€ et par l'acquisition de 3 actifs dont deux hôtels situés à Valence en Espagne et Stuttgart en Allemagne avec des durées fermes de 17 et de 20 ans ainsi qu'un actif mixte localisé au cœur d'Aix en Provence, pour un rendement moyen à l'acquisition de 5,9 % en 2019, une performance de tout premier plan dans un marché où les taux de rendement des actifs sont constamment tirés vers le bas. C'est également plus de 147 M€ répartis sur 9 acquisitions qui sont déjà sécurisés et dont la signature est prévue entre janvier et mars 2020. Nous sommes donc fidèles à notre stratégie : être en permanence en avance sur la collecte de la SCPI grâce à l'emploi raisonné du crédit et bénéficiaire du contexte de taux historiquement bas afin de créer plus de performance pour les porteurs de part.

L'année 2019 a encore été marquée par des niveaux de transactions très élevés dans l'immobilier commercial. C'est ainsi près de 40 Mds€, record historique pour la 2^{ème} année consécutive, qui ont été investis en France au cours de l'année et près de 275 Mds€ en Europe. Cette abondance de capitaux accroît la concurrence et continue à faire baisser les taux de rendement d'acquisition des actifs. Néanmoins nous pensons que PFO dispose de fondamentaux solides et nous nous fixons comme feuille de route une fourchette de dividende ambitieuse pour 2020 située entre 46,40 € et 48 €. Dans un monde de taux en baisse, le travail de votre société de gestion est donc toujours plus important pour piloter au mieux la collecte, sélectionner les actifs les plus attractifs et valoriser le patrimoine existant. L'ensemble des forces de PERIAL est mobilisé pour délivrer cet ambitieux programme.

Yann VIDECOQ
Gérant de PFO

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

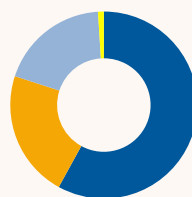
Taux d'occupation financier au 31/12/2019



96,0% Taux d'occupation réel
5,4% Franchises de loyer
1,0% Arbitrages
0,0% Travaux
4,1% Vacance Réelle

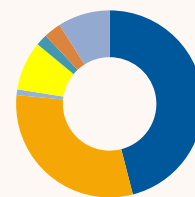
Composition du patrimoine

Répartition sectorielle
(en valeur d'expertise)



58% Bureaux
22% Hospitalité*
19% Commerces
1% Activités

Répartition géographique



46% Province
31% Région Parisienne
1% Paris
9% Allemagne
9% Pays-Bas
3% Italie
2% Espagne

* Hôtels, Santé, Restauration...

22%

Top 5 des immeubles - Immeubles représentant la valeur la plus importante du patrimoine de la SCPI.

Top 5	Principaux locataires	Poids
HOOFDOORP / BLUE WATER	BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V.	6%
ESSEN/MAXSTRASSE	CURANUM AG	4%
LE PRE SAINT-GERVAIS/YVOIRE	PÔLE EMPLOI	4%
EINDHOVEN	HOLIDAY INN	3%
MILAN/GALLARATE	PEUGEOT PSA	3%

TOP 5 : 19%

+20 : 40%

RESTE : 41%

Les acquisitions présentées sont des investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

5 principaux locataires - Immeubles représentant la valeur la plus importante du revenu locatif des fonds.

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V.	Matériel de forage offshore	5%
PEUGEOT AUTOMOBILI ITALIA PSA	Construction de véhicules automobiles	4%
CURANUM AG	EHPAD	3%
GS STAR NL B	Hôtellerie	3%
APICIL GESTION	Mutuelle Assurance Santé	2%

TOP 5 : 17%

+20 : 23%

RESTE : 60%

Évolution des loyers et du taux d'occupation moyen

	2 ^e sem. 2018	1 ^{er} sem. 2019	2 ^e sem. 2019
Montant HT des loyers encaissés	21 079 836,00 €	19 865 679,00 €	20 731 693,14 €
Taux d'occupation*	93,5 %	92,0 %	90,3 %

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

Durée ferme moyenne des baux

- NOMBRE TOTAL DE BAUX

363

- DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

5,1 ans

Activité locative du semestre



En détail

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

2 relocations significatives parmi les 10 relocations :

SAINT HERBLAIN (44) DAR ARMOR - VCF Ouest - 2 635 m² pour un loyer annuel de 359 K€

PRE SAINT GERVAIS (93) Yvoire - Saretec - 656 m² pour un loyer annuel de 194 K€

Aucune libération significative parmi les 8 libérations ce semestre

INFORMATIONS CLES

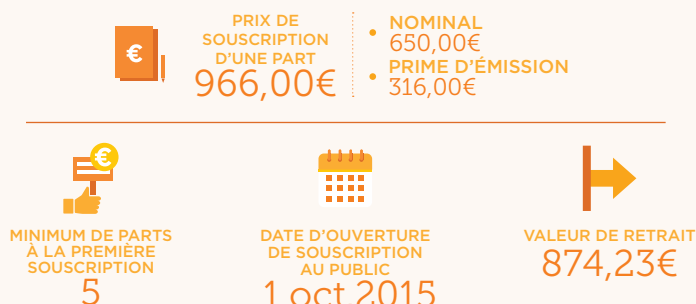
	AU 30/09/2019	AU 31/12/2019
Capital nominal	491 441 600,00 €	501 579 000,00 €
Prime d'émission nette de retrait	198 947 216,95 €	204 228 683,91 €
Total des capitaux souscrits	690 388 816,95 €	705 807 683,91 €
Capitalisation	730 357 824,00 €	745 423 560,00 €
Nombre de parts	756 064	771 660

	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
Valeur de réalisation (actif net)	506 835 149 €	555 104 945 €
Par part	823,43 €	835,68 €
Valeur de reconstitution	612 235 266 €	674 590 164 €
Par part	994,67 €	1 015,55 €

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

SOUSCRIPTION

Conditions



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. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.perial.com ou sur simple demande : PERIAL Asset Management - Service relations clientèle - tel : +33 (0)1 56 43 11 11

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.

- TAUX D'ENDETTEMENT

14,9%

- TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,5%

- DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4,5 ans

Chiffres-clés du semestre

- 38 829 PARTS SOUSCRITES DANS LE SEMESTRE
- 37 508 814,00 € DE CAPITAUX COLLECTÉS
- 25 238 850,00 € NOMINAL
- 12 269 964,00 € PRIME D'ÉMISSION
- 8 486 RETRAITS (PARTS)
- 0 NOMBRE DE PART EN ATTENTE DE RETRAIT

ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE



HÔTEL STAR INN STUTTART (ALLEMAGNE)

L'hôtel Star Inn, basé à Stuttgart, est un immeuble récent, construit en 2015, développant une surface de 4 861 m² pour 159 chambres. Cet hôtel 3* est exploité par le groupe Star Inn Hotels GmbH master franchisé du Groupe Choice Hotels, 7^{ème} groupe hôtelier mondial en nombre de chambres (près de 8000 chambres). Le groupe Star Inn exploite 20 hôtels en Allemagne et en Autriche.

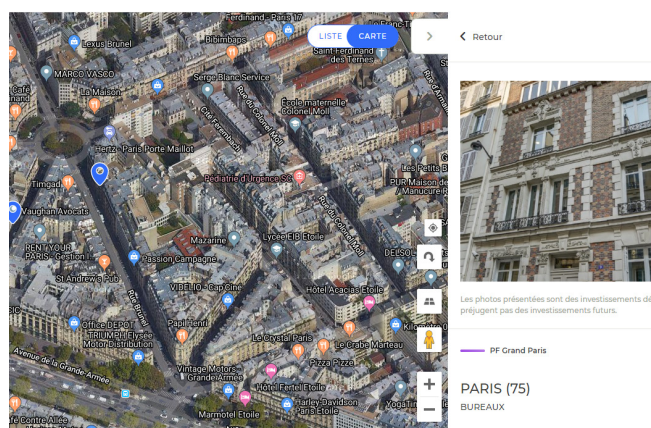
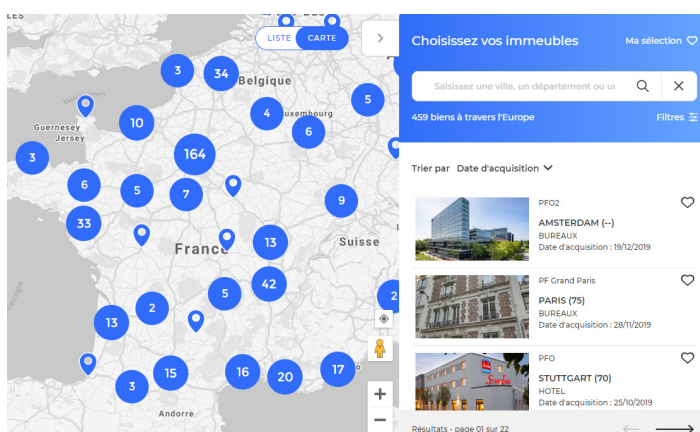
Cet hôtel est loué dans le cadre d'un bail double net, d'une durée ferme de 25 ans.

LE MOT DU GÉRANT

« Grâce à cette acquisition en Allemagne, PERIAL Asset Management, pour le compte de la SCPI qu'elle gère, poursuit sa stratégie de diversification en zone euro et renforce son développement dans l'hôtellerie. Cette classe d'actif bénéficie d'une conjoncture très favorable, et offre des flux long terme sur des durées supérieures à 20 ans. », précise Yann Guivarc'h, directeur général de PERIAL Asset Management.

Crédits photo : Hôtel star Inn Stuttgart Airport-Messe

ET SI VOUS POUVIEZ CONSTITUER LE PATRIMOINE DE VOTRE SCPI IDÉALE ?



Rendez-vous sur le site Perial.com, dans la rubrique Le Patrimoine Immobilier : <https://www.perial.com/notre-patrimoine-immobilier/pret-a-devenir-propretaire>

Découvrez les immeubles qui composent le patrimoine des SCPI gérées par PERIAL Asset Management, et jouez à sélectionner le patrimoine de vos rêves parmi 470 immeubles localisés en France et en Europe. Découvrez ensuite la SCPI PERIAL Asset Management qui y ressemble le plus !

Si vous le souhaitez, vous pouvez également nous laisser vous guider au travers des visites thématiques de nos immeubles :

- Nos dernières acquisitions,
- Nos immeubles labélisés,
- Notre sélection
- Nos immeubles situés en Europe, hors de France
- ...

Profitez d'une (re)découverte du patrimoine de PFO, PFO₂ et PF Grand Paris à la carte.

VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE	DATE
VALBONNE / LES COLLINES DE SOPHIA	416 m ²	BUREAUX	480 000 €	JUILLET 2019
MARSEILLE / PARADIS	60 m ²	BUREAUX	169 118 €	JUILLET 2019
CLICHY / KLOCK 53/55	432 m ²	BUREAUX	1 250 000 €	JUILLET 2019
LYON/ GERLAND	1 131 m ²	BUREAUX	2 300 000 €	SEPT. 2019
MARSEILLE / PARADIS	2 147 m ²	BUREAUX	3 830 000 €	OCT. 2019
ROUEN / BUFFON	1 214 m ²	BUREAUX	1 630 000 €	OCT. 2019
LYON / SOPHORA	2 556 m ²	BUREAUX	5 100 000 €	DEC. 2019
METZ / AMPERE	2 445 m ²	BUREAUX	2 100 000 €	DEC. 2019

CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de mars 2020 : ces mandats viennent à expiration lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle.

Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 2 mars 2020.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer :
 « 1° Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; 2° Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires ». Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale. La fiche de renseignement est disponible sur votre extranet ou sur simple demande à la société de gestion.

ACTUALITÉ

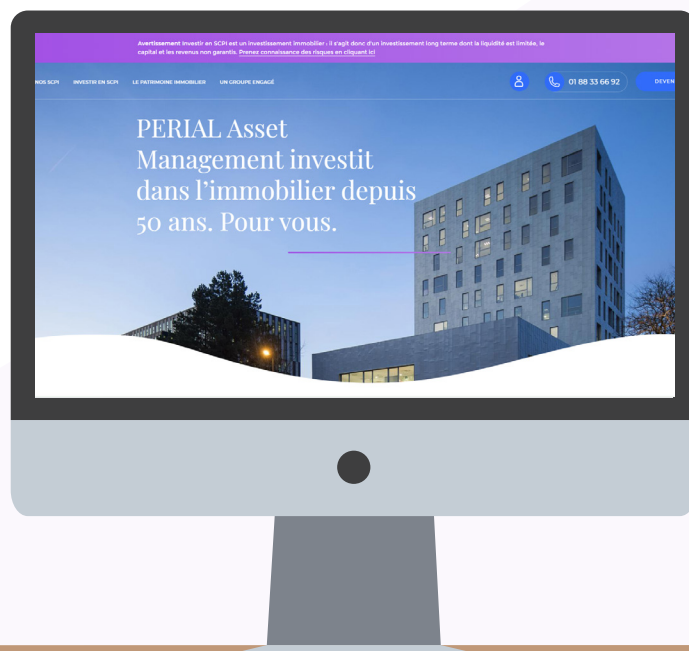
DÉCOUVREZ NOTRE NOUVEAU SITE WEB !

Le site Internet de PERIAL Asset Management a changé. Plus moderne, plus clair, plus pratique : PERIAL.com vous propose une expérience digitale ludique et renouvelée.

Pourquoi investir dans le Grand Paris ou en Europe ?
 L'immobilier est-il un investissement vraiment responsable ?
 Pourquoi diversifier son patrimoine ?
 Pour répondre à ces questions, et à toutes les autres, PERIAL Asset Management a lancé un nouveau site, vitrine des SCPI PFO, PFO₂ et PF Grand Paris sur Internet.

Découvrez nos stratégies de gestions, les chiffres clés des SCPI, explorez le patrimoine des fonds que nous gérons grâce à notre carte interactive.

Nous espérons que vous apprécierez cette nouvelle façon de découvrir nos solutions d'épargne immobilière.



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 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).

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.