

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2020-01 - 1<sup>er</sup> Semestre 2020 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

### Distribution 2019

- Données PERIAL au 30/06/2020 - susceptibles d'évoluer

paiement 24/04/2020	paiement 24/07/2020	paiement 25/10/2020	paiement 24/01/2021
<b>10,00 € / part</b>	<b>8,00 € / part</b>	<b>- € / part</b>	<b>- € / part</b>
dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : - € **	dont revenus financiers : - € **
<b>1<sup>er</sup> acompte</b>	<b>2<sup>ème</sup> acompte</b>	<b>3<sup>ème</sup> acompte</b>	<b>4<sup>ème</sup> acompte</b>

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

Fourchette de distribution 2020 prévisionnelle

**38,40 € à 44 € / part**

**4,92%**

TAUX DE DISTRIBUTION 2019 (SOIT 47 € / PART)

### 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 <sup>(*)</sup>	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 30/06/2019 - susceptibles d'évoluer




**8 886**  
ASSOCIÉS




**142**  
IMMEUBLES



**351**  
BAUX







**305 709 M<sup>2</sup>**  
SURFACES LEVÉES



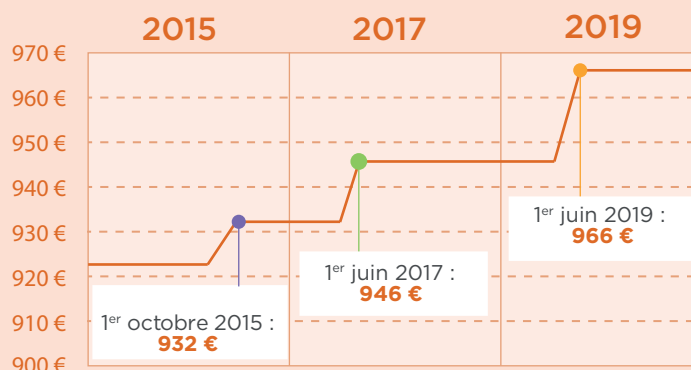
**778 M€**  
DE CAPITALISATION

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

PERIAL sur les réseaux sociaux



## LE MOT DU GÉRANT

Le deuxième trimestre s'achève et nous commençons à mieux mesurer les impacts de la crise liée au Covid-19. Le point de conjoncture publié par l'INSEE le 8 juillet estimant que, 2 mois après le déconfinement, « les pertes d'activité économique seraient quasiment trois fois moindres que celles estimées au début du confinement » confortent notre perception de la solidité de la reprise. Mais nous restons prudents.

PERIAL AM s'est mobilisée à 100% et les contacts avec les locataires ont été nombreux pour gérer leurs situations au cas par cas et minimiser l'impact sur la distribution des dividendes. Les demandes reçues concernent ainsi 39% du montant des loyers de PFO. Le taux de recouvrement de votre SCPI à la fin du 2e trimestre est de 65% des loyers, et 21,4% ont été décalés sur les prochains trimestres. Globalement, 6,3% des loyers du trimestre ont été abandonnés. Pour le reste, les négociations sont toujours en cours pour récupérer l'ensemble des loyers facturés.

Dans le secteur du commerce, la crise est structurelle et le risque de faillites des locataires réel. Il faudra continuer à être très sélectifs sur les localisations et les locataires ciblés. Pour l'hôtellerie, la perturbation semble plus conjoncturelle. L'Europe est en sous-offre de chambres d'hôtels et les meilleures localisations resteront attractives. Le secteur devrait se consolider autour d'acteurs internationaux capables de traverser ce ralentissement. L'implantation de l'actif et la solidité de son locataire seront déterminantes dans leur performance financière à venir. Nous sommes par ailleurs convaincus que le bureau demeure un lieu de socialisation et de partage essentiel à la création de richesse par les entreprises.

Notre objectif est donc de pérenniser vos revenus en continuant à acheter des actifs diversifiés dans des grandes métropoles européennes, loués à des locataires de premier plan. C'est dans cet esprit nous avons signé la promesse d'acquisition d'un immeuble de bureaux intégralement loué à Pôle Emploi pour 6 ans ferme, à Nantes. Nous avons aussi signé la promesse d'une clinique située dans le Bad-Wurtemberg, un des plus riches länder Allemand, loué 20 ans ferme. Nous continuons également de vendre les actifs n'étant plus en ligne avec la stratégie de PFO et avons réalisé plus de 13M€ d'arbitrages depuis le 1er janvier.

Compte tenu de la conjoncture difficile et des loyers restant à encaisser ce trimestre, nous fixons l'acompte du 2e trimestre à 8€ par part. Nous sommes convaincus que PFO dispose des atouts pour rebondir au 3e et 4e trimestres et nous conservons donc notre fourchette prévisionnelle de dividende 2020 entre 38,40 et 44€ par part. Nous ciblons un TDVM situé entre 4% et 4,6%.

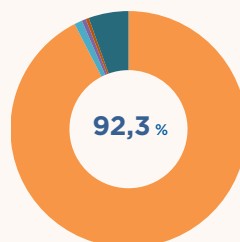
Compte-tenu du succès du webinar organisé le 3 juillet 2020, nous multiplierons à l'avenir ce genre d'événements digitaux afin que vous puissiez être régulièrement tenus informés de la vie de votre SCPI.

Enfin, l'Assemblée Générale de votre SCPI s'est exceptionnellement tenue à huis-clos le 17 juillet. Les résolutions d'ordre ordinaires et extraordinaires que nous vous avons soumises ont toutes été adoptées. C'est une marque de confiance. Nous vous en remercions et vous souhaitons à tous une très belle période estivale.

**Yann VIDECOQ**  
Gérant de PFO

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

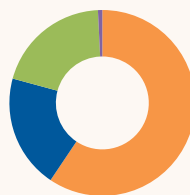
### Taux d'occupation financier au 30/06/2020



**94,4 %** Taux d'occupation réel  
**1,1 %** Franchises de loyer  
**0,6 %** Arbitrages  
**0,4 %** Travaux  
**5,6 %** Vacance Réelle

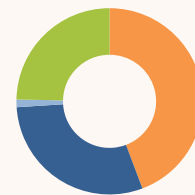
### Composition du patrimoine

Répartition sectorielle  
(en valeur d'expertise)



**59,4 %** Bureaux  
**20,0 %** Hospitalité\*  
**19,8 %** Commerces  
**0,8 %** Activités

Répartition géographique



**44,3 %** Province  
**29,7 %** Région Parisienne  
**24,7 %** Europe  
**1,3 %** Paris

\* Hôtels, Santé, Restauration...

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

Top 5	Principaux locataires	Poids
HOOFDDORP / BLUE WATER	BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V.	5,4%
ESSEN/ MAXSTRASSE	CURANUM AG	3,7%
PARIS/YVOIRE	PÔLE EMPLOI	3,5%
EINDHOVEN/ HOTEL HOLYDAY INN	GS STAR NL B	3,1%
AMSTERDAM/ BRUNEL	BRUNEL	3,0%

TOP 5 : 18,7 %

+20 : 41,1 %

RESTE : 40,3 %

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	5,1%
PEUGEOT	CONSTRUCTION DE VÉHICULES AUTOMOBILES	3,6%
CURANUM AG	EHPAD	3,1%
GS STAR NL B	HOTELLERIE	3,0%
APICIL GESTION	MUTUELLE ASSURANCE SANTÉ	2,5%

TOP 5 : 17,3 %

+20 : 24,7 %

RESTE : 58,0 %

## Évolution des loyers et du taux d'occupation financier moyen

	1 <sup>er</sup> sem. 2019	2 <sup>e</sup> sem. 2019	1 <sup>er</sup> sem. 2020
Montant HT des loyers encaissés	19 865 679,00 €	20 731 693,14 €	18 293 194,44 €
Taux d'occupation*	92,0 %	90,3 %	90,4 %

\* 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

351

- DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

5,2 ans

## Activité locative du semestre



4 RELOCATIONS :  
802 M<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS DES RELOCATIONS :  
108 K€



13 LIBÉRATIONS :  
6 851 M<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS :  
1 288 K€

## En détail

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

Aucune relocation significative parmi les 4 relocations.

2 libérations significatives parmi les 13 libérations :

PARIS (75) - All Contents - 428 m<sup>2</sup>

IVRY SUR SEINE (94) - Groupe Flo - 604 m<sup>2</sup>

## INFORMATIONS CLES

	AU 31/03/2020*	AU 30/06/2020
Capital nominal	520 631 800,00 €	523 788 200,00 €
Prime d'émission nette de retrait	213 453 363,07 €	215 471 223,49 €
Total des capitaux souscrits	734 085 163,07 €	739 259 423,49 €
Capitalisation	773 738 952,00 €	778 429 848,00 €
Nombre de parts	800 972	805 828

	AU 31/12/2018	AU 31/12/2019
Valeur de réalisation (actif net)	555 104 945 €	646 755 958 €
Par part	835,68 €	838,14 €
Valeur de reconstitution	674 590 164 €	780 165 867 €
Par part	1 015,55 €	1 011,02 €

## 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

13,8 %

- TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,2 %

- DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4,1 ans

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

## SOUSCRIPTION

### Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART  
966,00€

- NOMINAL 650,00€
- PRIME D'ÉMISSION 316,00€



MINIMUM DE PARTS À LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION  
5



DATE D'OUVERTURE DE SOUSCRIPTION AU PUBLIC  
1 oct. 2015



VALEUR DE RETRAIT  
874,23€

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](http://www.perial.com) ou sur simple demande : PERIAL Asset Management - Service relations clientèle - tel : +33 (0)1 56 43 11 11

### Chiffres-clés du semestre

39 022 PARTS SOUSCRITES DANS LE SEMESTRE

37 695 252 € DE CAPITAUX COLLECTÉS

25 364 300 € NOMINAL

12 330 952 € PRIME D'ÉMISSION

4 854 RETRAITS (PARTS)

— NOMBRE DE PART EN ATTENTE DE RETRAIT

# ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



## LE BRUNEL AMSTERDAM (NL)

L'immeuble de bureaux, acquis pour un montant de 23,8 M €, comprend 4 985 m<sup>2</sup> de bureaux et est équipé de 48 places de parking.

Le parc d'activités accueille des entreprises internationales telles que PWC, B Amsterdam (le plus grand incubateur de startups en Europe) et Brunel (cabinet de recrutement). Il est directement relié à La Haye et à Rotterdam par l'autoroute A4 et au centre-ville d'Amsterdam par les transports en commun. L'immeuble est entièrement loué à Brunel, un groupe international solide avec plus de 14 500 employés établis dans 177 succursales et présent dans 44 pays.

### LE MOT DU GÉRANT

« A travers cette nouvelle acquisition à Amsterdam, PERIAL poursuit sa stratégie de diversification sur les principaux marchés immobiliers de la zone Euro. L'immeuble Brunel constitue une opportunité d'investissement exceptionnelle grâce à son emplacement stratégique et au puissant locataire qui l'occupe depuis plusieurs années. Cette acquisition souligne l'intérêt de PERIAL Asset Management pour le marché européen et son intention de renforcer sa présence dans les principales villes des Pays-Bas ».



## VENTES DU SEMESTRE

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

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE	DATE
MONTPELLIER / ATALANTE	3 523 m <sup>2</sup>	BUREAUX	5 500 000 €	19/02/2020
NANTERRE / LE CLEMENCEAU	305 m <sup>2</sup>	BUREAUX	800 000 €	31/03/2020

## ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale ordinaire (AGO) et extraordinaire (AGE) annuelle de PFO s'est tenue le 18 juillet 2020 à huis-clos en raison des circonstances sanitaires actuelles. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel de la SCPI 2019, qui vous a été adressés par courrier. Il est également disponible sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com) et dans votre espace privé. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-dessous.

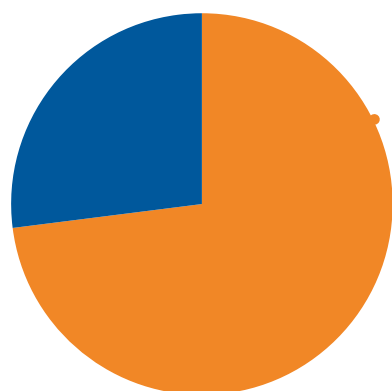
Résolutions	Type	Voix pour	Voix contre	Abs.	Résultat
Résolution 1	AGO	249 825	1 274	602	Adoptée
Résolution 2	AGO	249 371	1 669	661	Adoptée
Résolution 3	AGO	249 746	1 052	903	Adoptée
Résolution 4	AGO	249 997	1 125	579	Adoptée
Résolution 5	AGO	246 981	2 243	2 477	Adoptée
Résolution 7	AGO	73 640	2 013	2 433	Adoptée
Résolution 8	AGE	185 335	2 107	2 060	Adoptée
Résolution 9	AGE	186 436	1 859	1 207	Adoptée

Résolution 6 / Election membres du Conseil de surveillance	Voix	Résultats
BODART FREDERIC	36 263	ELU
DEVOS BERNARD	31 101	ELU
WATERLOT MAX	18 469	ELU

## ANALYSE ALTARES DU PATRIMOINE DE PFO

Dans le contexte de crise sanitaire, PERIAL Asset Management a mis en place un suivi financier régulier de l'ensemble des locataires de la SCPI PFO avec Altares, partenaire exclusif en France du réseau international Dun & Bradstreet, le n° 1 mondial de l'information économique BtoB.

Établi à une fréquence mensuelle, ce suivi permet à l'équipe Asset Management de renforcer sa connaissance de la situation de chaque locataire et de proposer un plan de paiement des loyers adaptés à la situation particulière de chacun qui en fait la demande.



72 %

Des entreprises locataires de la SCPI PFO présentent un risque faible de défaut de paiement suite à l'analyse Altares réalisée le 30/06/2020. Au 31/03/2020, cette proportion s'élevait à 73%.

## 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 statuaire.

### 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).

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.