

Bulletin PFO

1^e semestre 2019

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO N°2019-02 - 1^{er} Semestre 2019 - Période analysée du 1^{er} janvier au 30 juin 2019

Juillet 2019

Distribution 2019 - Données PERIAL au 30/06/2019 - 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	- € / part	- € / part
dont revenus financiers : 0,24 € **	dont revenus financiers : 0,00 € **		
1^{er} acompte	2^{ème} acompte	3^{ème} acompte	4^{ème} acompte

4,87%
TAUX DE
DISTRIBUTION
2018

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

Taux de rentabilité interne (TRI) - Données PERIAL au 31/12/2018 - susceptibles d'évoluer

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE ^(*)	5,71%	3,89%	6,71%	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



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

Voici donc la nouvelle formule de votre bulletin « semestriel » d'information. Le nouveau règlement général de l'AMF, en vigueur depuis le 22 février dernier, ramène l'obligation de publication et de diffusion auprès des associés du bulletin trimestriel d'information, jusqu'ici trimestriel, à un rythme semestriel. Néanmoins, dans un souci de transparence, nous continuerons à vous envoyer un document d'information aux 1^{er} et 3^{ème} trimestres pour accompagner vos dividendes et vous expliquer l'activité de la SCPI.

Le premier semestre a vu la bonne dynamique engagée en 2018 se poursuivre. PFO a ainsi revalorisé la valeur de sa part de plus de 2 % en passant de 946 € à 966 € le 1^{er} juin 2019. Nous maintenons également le deuxième acompte de dividende à 11,50 € par part, en hausse de 2,2 % par rapport au T2 2018.

Ces bons résultats ont permis une collecte brute soutenue de près de 80 M€ au 1^{er} semestre 2019. Cette excellente collecte nous permet de continuer à renforcer PFO en achetant des immeubles situés uniquement dans des grandes métropoles européennes et loués pour de longues durées. Cette collecte ne s'est pas faite au détriment de la performance puisque 60 M€ ont d'ores et déjà été investis dans trois ensembles immobiliers loués à d'excellents locataires et un rendement moyen proche de 5,90 %. A noter que PFO continue sa diversification en zone Euro grâce à l'acquisition de deux hôtels sur l'aéroport de Valence (3^{ème} ville d'Espagne) et sur l'aéroport de Stuttgart (Allemagne). Vous retrouverez désormais un descriptif plus complet de chaque acquisition dans la page ci-contre.

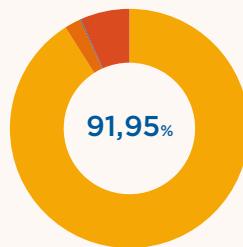
Nous continuons à trouver pour vous des opportunités intéressantes à des taux attractifs dans un monde de taux toujours plus bas. Ainsi sur le plan macro-économique l'évènement majeur du premier semestre a été le passage des Obligations Assimilables du Trésor, OAT 10 ans français dans des taux négatifs. Ces taux bas vont continuer à exercer une pression forte sur le marché immobilier francilien où les prix continuent d'augmenter. Les taux de rendements prime bureaux ont ainsi connu une nouvelle compression au cours des 3 derniers mois sur plusieurs secteurs de la zone. Ainsi les rendements les plus bas pour les actifs de bureaux les plus prisés au cœur de Paris approchent désormais les 2,75 %.

Dans ce contexte toutes les équipes de Perial Asset Management restent mobilisées pour continuer à vous offrir son expertise dans la recherche de la performance.

Yann VIDECOQ
Gérant de PFO

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

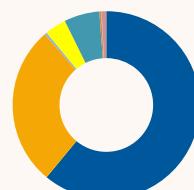
Taux d'occupation financier du semestre



94,12%	<i>Taux d'occupation réel</i>
1,75%	<i>Franchises de loyer</i>
0,42%	<i>Arbitrages</i>
0,00%	<i>Travaux</i>
5,88%	<i>Vacance Réelle</i>

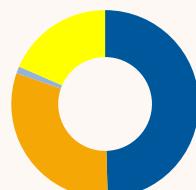
Composition du patrimoine

Répartition sectorielle
(en valeur d'expertise)



61,0%	<i>Bureaux</i>
27,9%	<i>Commerces</i>
0,4%	<i>Enseignement</i>
3,7%	<i>Ehpad</i>
6,1%	<i>Hôtels</i>
0,8%	<i>Activités</i>
0,1%	<i>Parking</i>

Répartition géographique



49,6 %	<i>Province</i>
30,8 %	<i>Région Parisienne</i>
1,2 %	<i>Paris</i>
18,5 %	<i>Europe</i>

Top 5 des immeubles

- Immeubles représentant la valeur la plus importante du patrimoine de la SCPI.

Top 5	Principaux locataires	Poids
HOOFDORP / BLUE WATER	BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V.	5,6%
ESSEN/MAXSTRASSE	CURANUM AG	3,7%
LE PRE SAINT-GER-VAIS/YVOIRE	Pôle emploi	3,5%
MILAN/GALLARATE	PEUGEOT PSA	3,0%
AIX/CENTRAIX	AIDIS - CNFPT - YNOV	3,0%

TOP 5 : 18,9%

+20 : 37,7%

RESTE : 43,4%

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	5,3%
PEUGEOT AUTOM-MOBILI ITALIA PSA	Construction de véhicules automobiles	3,7%
CURANUM AG	EHPAD	3,3%
APICIL GESTION	Mutuelle Assurance Santé	2,6%
TRAVELODGE	Hotellerie	1,8%

TOP 5 : 16,8%

+20 : 21,5%

RESTE : 61,7%

Évolution des loyers et du taux d'occupation

	3 ^e trim. 2018	4 ^e trim. 2018	1 ^{er} trim. 2019	2 ^e trim. 2019	1 ^{er} sem. 2019
Montant HT des loyers encaissés	9 752 286 €	11 327 550 €	9 297 609 €	10 568 070 €	19 865 679
Taux d'occupation*	92,90 %	94,29 %	88,67 %	92,89 %	91,95 %

* 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

388

- DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

4,4 ans

Activité locative du semestre

14 RELocations : 5 620 M²

TOTAL DES LOYERS DES RELocations : 771 K€

23 LIBÉRATIONS : 11 610 M²

TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS : 1 900 K€

En détail

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

2 relocations significatives parmi les 14 relocations :

MOUGIN (06) - COSMO FRANCE - (1 520 m²) pour un loyer annuel de 162 K€

LA GARENNE COLOMBES (92) - OXALYS - (976 m²) pour un loyer annuel de 165 K€

2 libérations significatives parmi les 23 libérations :

LA GARENNE COLOMBES (92) - HYGIATEC - (792 m²)

LA GARENNE COLOMBE (92) - ATOS (1 179 m²)

INFORMATIONS CLES

	AU 31/03/2019	AU 30/06/2019
Capital nominal	443 977 950,00 €	481 856 050,00 €
Prime d'émission nette de retrait	176 036 324,00 €	193 861 535,69 €
Total des capitaux souscrits	620 014 274,00 €	675 717 585,69 €
Capitalisation	646 158 678,00 €	716 112 222,00 €
Nombre de parts	683 043	741 317

	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



PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART
966,00€

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

MINIMUM DE PARTS A LA PREMIERE 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 ou sur simple demande : PERAL 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

17,8%

- TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,1%

- DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

3,0 ans

Chiffres-clés du semestre

84 841

PARTS SOUSCRITES DANS LE SEMESTRE

80 642 026,00 €

DE CAPITAUX COLLECTÉS

55 146 650,00 €

NOMINAL

25 495 376,00 €

PRIME D'ÉMISSION

7 782

RETRAITS (PARTS)

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE



CENTRAIX AIX-EN-PROVENCE (13)

Centraix est un immeuble mixte de bureaux et de commerces situé dans le centre-ville d'Aix-en-Provence, développant une surface de 9 350 m² répartis sur 3 étages et 4 niveaux de sous-sol à usage de parkings, acquis par PERIAL Asset Management pour un montant de 22 M€.

L'immeuble est loué à 100% à 10 locataires dont SUPER U, le Centre National de la Fonction Publique Territoriale, un centre de formation dédié aux métiers du numérique et le département des Bouches-du-Rhône.

LE MOT DU GÉRANT

«Cet investissement dégage un rendement net initial de 6,75 % et illustre la capacité de notre équipe investissement à identifier des actifs de qualité en région, dotés d'un très bon rapport rendement/risque», précise Yann Guivarc'h, directeur général de PERIAL Asset Management.



TRAVELODGE VALENCE (ESPAGNE)

PERIAL Asset Management réalise sa première transaction en Espagne avec l'acquisition d'un hôtel économique 2* à Valence. Il s'agit d'un immeuble indépendant de 5 286,48 m² exploité par le Groupe Travelodge, la plus grande marque d'hôtels indépendants du Royaume-Uni, en Irlande et en Espagne.

Le bail, de type triple net, est d'une durée ferme de 25 ans dont 18 ans restants à ce jour.

LE MOT DU GÉRANT

«Avec cette 1^{ère} acquisition en Espagne, PERIAL AM poursuit ses développements en Zone Euro, et renforce sa stratégie de diversification dans l'hôtellerie. Cette classe d'actifs bénéficie d'une conjoncture très favorable, et offre des flux long terme, sécurisés sur des durées supérieures à 15 ans. Les résidences gérées (hôtelières, séniors, étudiantes, médicalisées) complètent notre cible de diversification», précise Yann Guivarc'h, directeur général de PERIAL Asset Management.

VENTES DU SEMESTRE

Votre SCPI n'a pas vendu d'immeuble ce semestre.

RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 27 juin 2019. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel de la SCPI 2018 qui vous a été adressé par courrier. Il est également disponible sur le site www.perial.com et dans votre espace privé : <https://compte.perial.com/login>

Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-dessous. Ces résultats et l'approbation de l'ensemble des résolutions qui vous ont été soumises témoignent de la confiance que vous accordez aux équipes de PERIAL Asset Management. Nous vous en remercions.

Résolutions d'ordre ordinaire

Résolutions	Voix «Pour»	%
Résolution 1	273 534	99,24%
Résolution 2	273 188	99,11%
Résolution 3	273 588	99,26%
Résolution 4	273 692	99,29%
Résolution 5	254 059	92,17%

Résolution n°6 - Nomination des trois membres du Conseil de surveillance :

Noms	Voix	Résultats
M. Eric SCHWARTZ	55 892	ÉLU
M. Frederic CEZARD	48 574	ÉLU
M. Damien VANHOUTTE	48 207	RÉÉLU
SNRT - M. Dominique CHUPIN	40 727	RÉÉLU

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :

- . en qualité de Président : M. Michel MALGRAS
- . en qualité de Vice-Président : Mme. Dany PONTABRY

Résolutions d'ordre extraordinaire

Résolutions	Voix «Pour»	%
Résolution 7	224 379	98,94%
Résolution 8	224 188	98,86%
Résolution 9	224 568	99,02%
Résolution 10	225 308	99,35%
Résolution 11	222 287	98,02%
Résolution 12	151 539	66,82%
Résolution 13	152 719	67,34%
Résolution 14	223 750	98,66%
Résolution 15	222 427	98,08%
Résolution 16	223 278	98,45%
Résolution 17	223 578	98,59%
Résolution 18	223 670	98,63%
Résolution 19	222 567	98,14%
Résolution 20	222 831	98,26%
Résolution 21	222 943	98,31%
Résolution 22	224 152	98,84%
Résolution 23	221 987	97,89%
Résolution 24	223 574	98,59%
Résolution 25	223 476	98,54%
Résolution 26	223 121	98,39%
Résolution 27	224 273	98,90%

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% appliquée 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.