

# BULLETIN

## 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE

### 2020

JANVIER  
2021

# PfO



PERIAL  
ASSET MANAGEMENT

### BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO

n°2020-12 - 2<sup>ème</sup> semestre 2020 Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020

#### Distribution 2020 (données PERIAL au 31/12/2020 - susceptibles d'évoluer)

Paie ment 24/04/2020	Paie ment 24/07/2020	Paie ment 23/10/2020	Paie ment 25/01/2021	Résultat distribué 2020 41,00 € / part	4,24% TAUX DE DISTRIBUTION 2020
10,00 € / part	8,00 € / part	10,00 € / part	13,00 € / part		
dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : 0,36 € *		
1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>e</sup> acompte	3 <sup>e</sup> acompte	4 <sup>e</sup> acompte		

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

#### Taux de rentabilité interne (TRI) (données PERIAL au 31/12/2020 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**	3,71 %	3,85 %	6,20 %	7,57 %

\*\* 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 31/12/2020 - susceptibles d'évoluer)

9 087  
ASSOCIÉS

145  
IMMEUBLES

357  
BAUX

349 413M<sup>2</sup>  
SURFACES LEVÉES

784 M€  
DE CAPITALISATION

#### Multi-récompenses pour PERIAL Asset Management et ses SCPI en 2020



- Victoire d'Or pour PERIAL Asset Management dans la catégorie des sociétés de Gestion les plus transparentes pour la deuxième année consécutive.
- Victoire d'argent pour PFO dans la catégorie SCPI diversifiée.
- Top Or 2020 dans la catégorie SCPI Eco-Responsable pour la SCPI PFO<sub>2</sub>.
- Enfin, PF Grand Paris meilleure SCPI de bureaux.

#### Évolution du prix de part de PFO



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

# LE MOT DU GÉRANT

## PFO, rebond attendu en 2021

L'année 2020 s'est enfin achevée. Malgré toutes ses vicissitudes et le caractère unique de la crise qui nous a frappé, nous avons tenu le cap que nous avons fixé pour PFO. Ainsi nous délivrons un dividende situé dans la moyenne de la fourchette revue lors du premier confinement. Nous avons distribué au 4e trimestre un acompte sur dividende de 13€ en hausse de 30% par rapport à celui du 3e trimestre. Finalement, sur l'année 2020 nous aurons versé un dividende de 41€ équivalent à un rendement de 4,24% sur le prix actuel de la part. Dans un contexte où les prévisions de croissance en France et en Europe pour 2020 sont inférieures à -8%, cette performance demeure solide. En outre la quasi-stabilité de la valorisation du portefeuille de PFO à la fin de l'année 2020 (-0,5% à périmètre constant par rapport à 2019) valide la qualité des actifs qui composent son patrimoine.

Tout au long de ce deuxième semestre nous avons voulu préparer le rebond de PFO en 2021. Ainsi nous avons acquis plus

de 143 M€ d'actifs, tous intégralement loués à des locataires de qualité. Nous avons parallèlement vendu près de 17 M€ d'immeubles, dont la détention n'était plus en ligne avec notre stratégie. Nous avons pu procéder à ces acquisitions grâce à la mise en place de 100 M€ d'emprunt à des taux d'intérêt très favorables (1,3% en moyenne). Nous avons notamment acquis au mois de décembre un portefeuille de trois immeubles de bureaux situés dans des grandes villes des Pays-Bas avec une durée moyenne ferme de baux de 7 années, générant 3,6 millions d'euros de loyer pour PFO.

Il est très difficile de faire des prévisions pour 2021. Personne ne sait combien de temps cette pandémie durera et quels seront ses impacts sur l'économie réelle. Nous avons néanmoins mis en œuvre tous les moyens pour nous y préparer. La qualité des acquisitions faites en 2020 ainsi que l'accompagnement individualisé de nos locataires par les gestionnaires d'actifs de PERIAL AM nous permettent de croire que 2021 sera l'année du renouveau pour PFO. Nous fixons ainsi une nouvelle fourchette

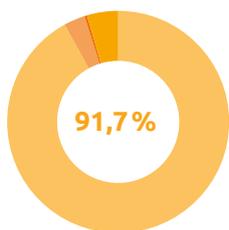
de dividende ambitieuse pour 2021, située entre 44€ et 48€ par part. Notre ambition est de pouvoir vous délivrer à nouveau dans les prochaines années un rendement proche de 5%. Nous mettons tout en œuvre pour y parvenir. Dans un monde aussi incertain, le travail de votre société de gestion est donc fondamental pour sélectionner les actifs les plus attractifs correspondant aux nouvelles demandes des locataires et valoriser le patrimoine existant. C'est au nom de l'ensemble des équipes de PERIAL Asset Management que je vous adresse, ainsi qu'à vos proches, tous mes vœux pour 2021. Nous sommes aujourd'hui pleinement mobilisés pour accomplir notre ambitieux programme.

**Yann VIDECOQ**

Gérant de PFO

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier au 31/12/2020



**95,3 %**  
taux d'occupation réel

**3,2 %**  
franchises de loyer

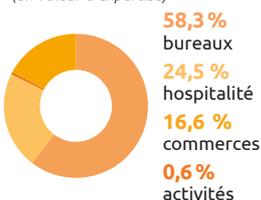
**4,7 %**  
vacance Réelle

**0 %**  
arbitrages

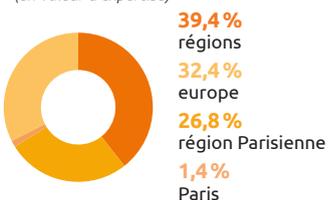
**0,4 %**  
travaux

### Composition du patrimoine

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



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



### Top 5 des immeubles

(immeubles représentant la valeur la plus importante du patrimoine de la SCPI)

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
HOOFDDORP / BLUEWATER	BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V	4,6%
AMERSFOORT / DE CONDUCTEUR	NATUURMONUMENTEN	3,9%
ESSEN	CURANUM AG	3,2%
PARIS / YVOIRE	POLE EMPLOI	3,1%
AIX / CENTRAIX	AIDIS	2,5%

TOP 5: 17,2%

+20: 38,4%

RESTE: 44,4%

### 5 principaux locataires

(immeubles représentant la valeur la plus importante du revenu locatif des fonds)

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
BLUEWATER ENERGY	MATÉRIEL DE FORAGE OFFSHORE	4,5%
PEUGEOT	CONSTRUCTION DE VÉHICULES AUTOMOBILES	3,1%
CURANUM AG	EHPAD	2,8%
GS STAR	HOTELLERIE	2,6%
APICIL	MUTUELLE ASSURANCE SANTÉ	2,2%

TOP 5: 15,2%

+20: 25,8%

RESTE: 59,0%

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

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

	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2019	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2020	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2020
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	20 731 693,14 €	18 293 194,44	22 233 080 €
TAUX D'OCCUPATION*	90,3 %	90,4 %	92,2%

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

## Activité locative du semestre



6 RELOCATIONS  
2 467 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS  
656 K€



8 LIBÉRATIONS  
3 407 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS  
505 K€



0 LIVRAISON  
- M<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DE LA LIVRAISON  
- K€

## Durée ferme moyenne des baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

357 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

5,4 ANS

## En détail

(ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du semestre en cours)

### 2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 6 RELOCATIONS

#### BOULOGNE (92)

LINVOSGES - 605 M<sup>2</sup> - 296 K€ HT HC

#### LE MANS (72)

SING - 485 M<sup>2</sup> - 130 K€ HT HC

### 2 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 8 LIBÉRATIONS

#### MONTROUGE (92)

TT SALES BRANCH - 794 M<sup>2</sup> - 167 K€

#### BEZIERS (34)

LA HALLE - 900 M<sup>2</sup> - 81 K€ HT HC

## INFORMATIONS CLÉS

	AU 30/09/2020	AU 31/12/2020
CAPITAL NOMINAL	525 606 250,00 €	527 455 500,00 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	216 782 081,30 €	218 172 162,57 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	758 257 207,83 €	745 627 662,57 €
CAPITALISATION	781 131 750,00 €	783 880 020,00 €
NOMBRE DE PARTS	808 625	811 470

	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

25 %

### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,3 %

### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4 ANS

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

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



## SAINT DENIS - B&B

Typologie : **Hôtel**  
 Surface : **2 859 m<sup>2</sup>**  
 Prix d'acquisition : **11 012 980 €**  
 Date d'acquisition : **Octobre 2020**  
 Durée ferme du bail : **12 ans**  
 Mot du gérant :  
**«La longue durée ferme des baux d'exploitation offre de la visibilité à long terme sur les revenus locatifs potentiels de la SCPI»**



## STUTT GART - Holiday Inn Express

Typologie : **Hôtel**  
 Surface : **5 250 m<sup>2</sup>**  
 Prix d'acquisition : **20 688 056 €**  
 Date d'acquisition : **Octobre 2020**  
 Durée ferme du bail : **19 ans**  
 Mot du gérant :  
**«Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de diversification géographique du patrimoine de la SCPI dans les métropoles européennes dynamiques.»**



## PORTEFEUILLE AUX PAYS-BAS (3 ACTIFS SITUÉS À UTRECHT ET AMERSFOORT)

Typologie : **Bureaux**  
 Prix d'acquisition : **61 892 540 €**  
 Date d'acquisition : **Décembre 2020**  
 Mot du gérant :  
**«Ces acquisitions améliorent la diversification du patrimoine de PFO dans les métropoles européennes. Elles disposent d'une durée ferme moyenne de 7,7 ans.»**

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX D'ACQUISITION	DATE
RAMONVILLE TOULOUSE/CONNECT	VEFA (2 100m <sup>2</sup> projet)	BUREAU	8 244 000 €	juillet-20
NANTES/TRIPODES	2 084m <sup>2</sup>	BUREAU	7 562 000 €	juillet-20
MALAGA/SOHO BOU-TIQUE HOTEL	2 089m <sup>2</sup> (44 chambres)	HOTEL	9 982 500 €	juillet-20
BAD SCHONBORN/CLINIQUE MIKINA	14 691m <sup>2</sup>	SANTE	11 901 000 €	septembre-20
MEUDON/B&B	6 650m <sup>2</sup>	HOTEL	11 476 000 €	septembre-20

# VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
VALBONNE/COLLINES DE SOPHIA	832 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 300 000 €	Décembre 2020
BRON/MARYSE BASTIE	1 502 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 775 000 €	Décembre 2020
LESQUIN	3 614 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 205 842 €	Décembre 2020
VAULX-EN-VELIN / ZOLA	502 m <sup>2</sup>	Bureaux	398 400 €	Novembre 2020
CLICHY / KLOCK	71 m <sup>2</sup>	Bureaux	220 000 €	Novembre 2020
LILLE / CARNOT	1 388 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 075 000 €	Octobre 2020
MARSEILLE / TURCAT MERY	930 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 317 000 €	Septembre 2020
VAULX-EN-VELIN / ZOLA	73 m <sup>2</sup>	Bureaux	84 000 €	Septembre 2020
COLOMBES / CHARLES DE GAULLE	1 786 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 513 790 €	Juillet 2020
<b>9 ACTIFS</b>	<b>10 696 M<sup>2</sup></b>	<b>100 % BUREAUX</b>	<b>16 889 032 €</b>	

# 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

**15 646**  
PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE

**15 114 036 €**  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

**10 169 900 €**  
NOMINAL

**4 944 136 €**  
PRIME D'ÉMISSION

**10 004**  
RETRAITS (PARTS)

**0**  
NOMBRE DE PART  
EN ATTENTE DE RETRAIT

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de 2021 : 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 **1<sup>er</sup> mars 2021**.

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 Espace Privé, accessible sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com), ou sur simple demande à la société de gestion.**

### Conditions d'éligibilité :

Pour être éligible en qualité de membre du Conseil de surveillance, trois conditions doivent être réunies :

- L'associé ne peut cumuler plus de 7 mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI (ayant leur siège social en France) et ce quelle que soit la société de gestion. Lorsque l'associé est une personne morale, cette règle s'applique au représentant de ladite personne morale ;
- L'associé, personne physique ou représentant d'une personne morale, doit être âgé de 76 ans révolus au plus lors de l'élection ; et
- L'associé doit posséder au moins 10 parts de la SCPI pour se porter candidat.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

La SOCIÉTÉ 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 SOCIÉTÉ 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 SOCIÉTÉ 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 SOCIÉTÉ.

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 SOCIÉTÉ 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.

Plus  
d'information  
[perial.com](http://perial.com)

