

SCPI-8.com un service **EUODIA**



GROUPE
EUODIA

LA RÉFÉRENCE de l'investissement en SCPI !



SCPI PFO SYNTHÈSE 2019

SCPI-8 un service EUODIA

131 Avenue Charles de Gaulle
92200 **Neuilly-sur-Seine**

Tél. 01 47 38 30 07
@ contact@scpi-8.com
www.scpi-8.com
www.euodia.fr

La SCPI PFO

SYNTHÈSE | CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2019

RENDEMENT	4,92 %	PRIX DE LA SOUSCRIPTION	966 €
TYPE	Rendement	VALEUR DE RETRAIT	874,23 €
CATÉGORIE	Bureaux	ANNÉE DE CRÉATION	1992
TYPE DE CAPITAL	Variable	SOCIÉTÉ DE GESTION	Perial
PERFORMANCE GLOBALE	7,03 %	GÉOGRAPHIE	Paris, Ile-de-france, Province et Europe
NOMBRE DE PART MINIMUM	5	INVESTISSEMENT MINIMUM	4 830 €

PRÉSENTATION ET STRATÉGIE :

La SCPI PFO (Participation Foncière Opportunité) a été créée en 1998 et a pu profiter d'une conjoncture économique très favorable à l'immobilier d'entreprise. Ainsi elle a pu enregistrer une croissance régulière à chaque augmentations capital pour atteindre une capitalisation proche des 500M€ avec près de 6 000 associés.

La **SCPI PFO** était essentiellement composée de bureaux avec une répartition assez homogène entre la région Parisienne et la Province.

Cependant depuis quelques années la SCPI PFO cherche à diversifier son patrimoine et à pouvoir profiter des opportunités du marché.

C'est pourquoi la SCPI PFO se développe autour de 3 grands axes d'investissements avec toujours la même volonté de vouloir rendre complémentaire les actifs immobiliers détenus par la SCPI PFO. Cette volonté se matérialise par le fait de vouloir s'adosser à 3 grands secteurs de la vie économique et sociétales.

3 grands axes :

Bureaux : Secteur indispensable dans la recherche de rendement et à forte croissance mais dépendant de la croissance économique du pays et de son PIB.

Commerces : Secteur en renouveau avec un attrait de plus en plus important pour les commerces de proximités. Une évolution sociétale profonde vers le retour en centre ville. Secteur dépendant en grande partie de la consommation des ménages.

Crèches : Secteur acyclique avec une demande structurellement très importante.

Toutefois le fil de conducteur des investissements réalisés par la SCPI PFO reste toujours l'emplacement et les immeubles sont essentiellement concentrés sur la région Parisienne et les métropoles de province.

Nous recommandons la SCPI PFO. En effet, nous pensons que le fait de l'avoir fait passer en variable va lui permettre de se développer plus rapidement. De plus, le patrimoine acquis initialement est de très bonne qualité. Son taux d'occupation est dessous de la moyenne laissant supposer une possible augmentation du rendement locatif avec une amélioration de celui-ci. A notre avis, il s'agit du meilleur investissement en SCPI à capital variable à dominante bureaux du moment.

SCPI8 au travers du groupe EUODIA commercialise la SCPI pfo sous les formes suivantes : cash et crédit

CHIFFRES CLÉS PAR PART AU 31/12/2019

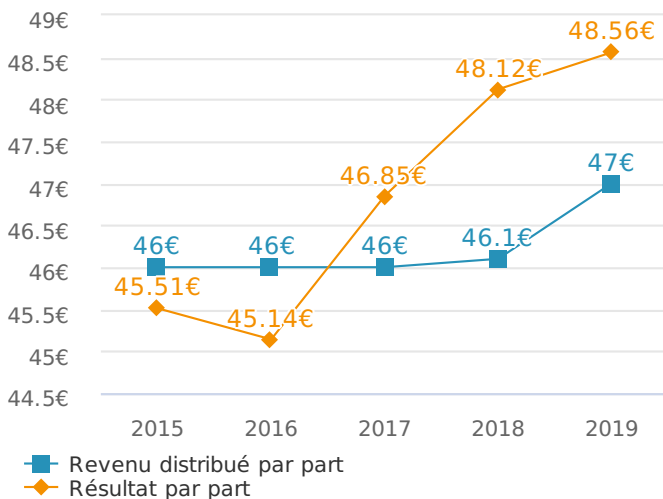
TAUX DE DISTRIBUTION	4,92 %	VALEUR DE RECONSTITUTION	1 011,02 €
PRIX DE LA SOUSCRIPTION	966 €	DIVIDENDE GLOBAL	48,56 €
VALEUR DE RETRAIT	874,23 €	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ	4,98 €
VALEUR DE RÉALISATION	838,14 €	DVM	4,92 %

PERFORMANCE

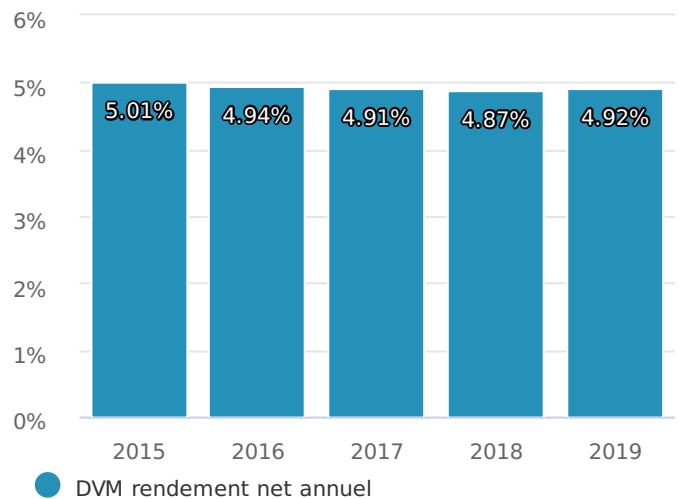
	2019	2018	2017	2016
PRIX ACQUEUR DE LA PART AU 31/12	966 €	946 €	946 €	932 €
VARIATION ANNUELLE DU PRIX DE LA PART	+2.11%	0.00%	+1.50%	+1.49%
RÉSULTAT PAR PART	48,56 €	48,12 €	46,85 €	45,14 €
DIVIDENDES VERSÉS	36 268 020 €	28 313 736 €	28 313 736 €	21 957 916 €
TAUX DVM	4,92 %	4,87 %	4,91 %	4,94 %
REPORT A NOUVEAU CUMULE	3 842 866,80 €	1 335 669,72 €	1 335 669,72 €	1 541 827,58 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	89,60 %	94,29 %	92,19 %	91,96 %

INDICATEUR DE PERFORMANCE

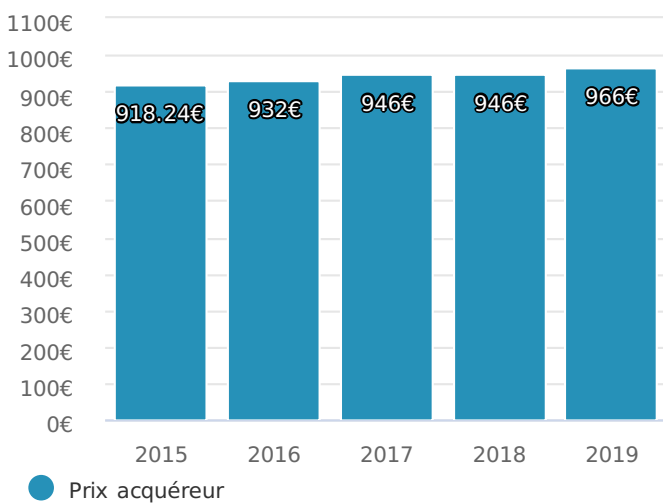
RÉSULTAT PAR PART



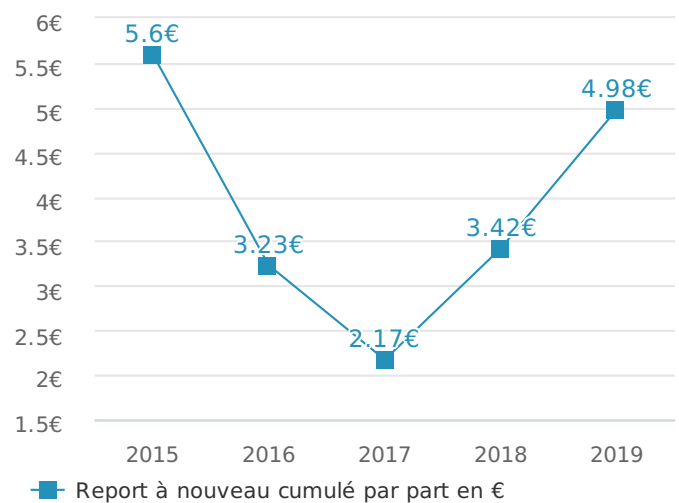
DVM PFO



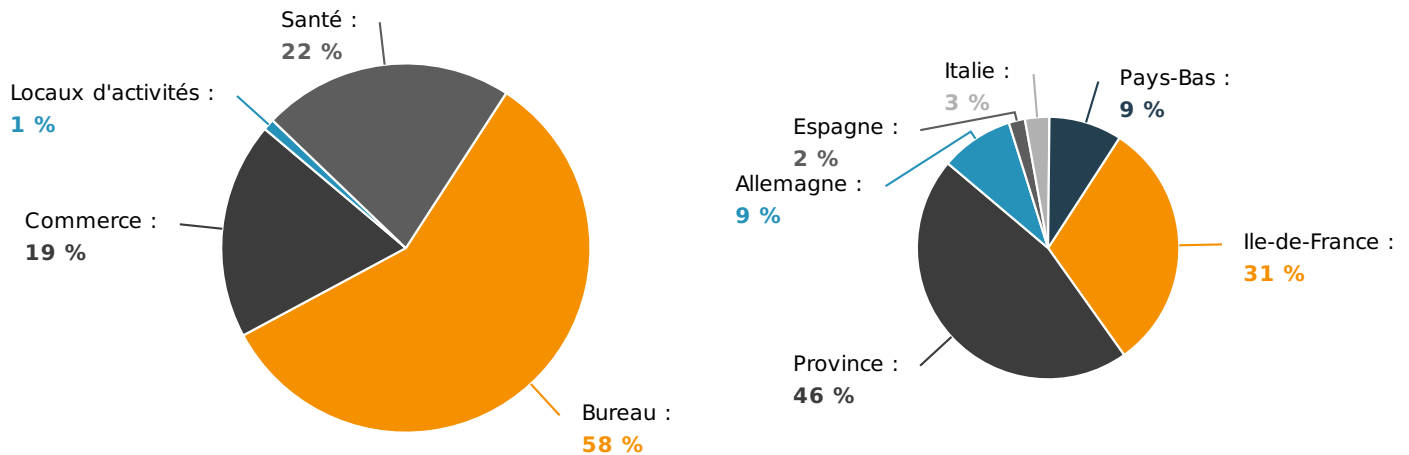
PRIX DE LA PART PFO



REPORT À NOUVEAU

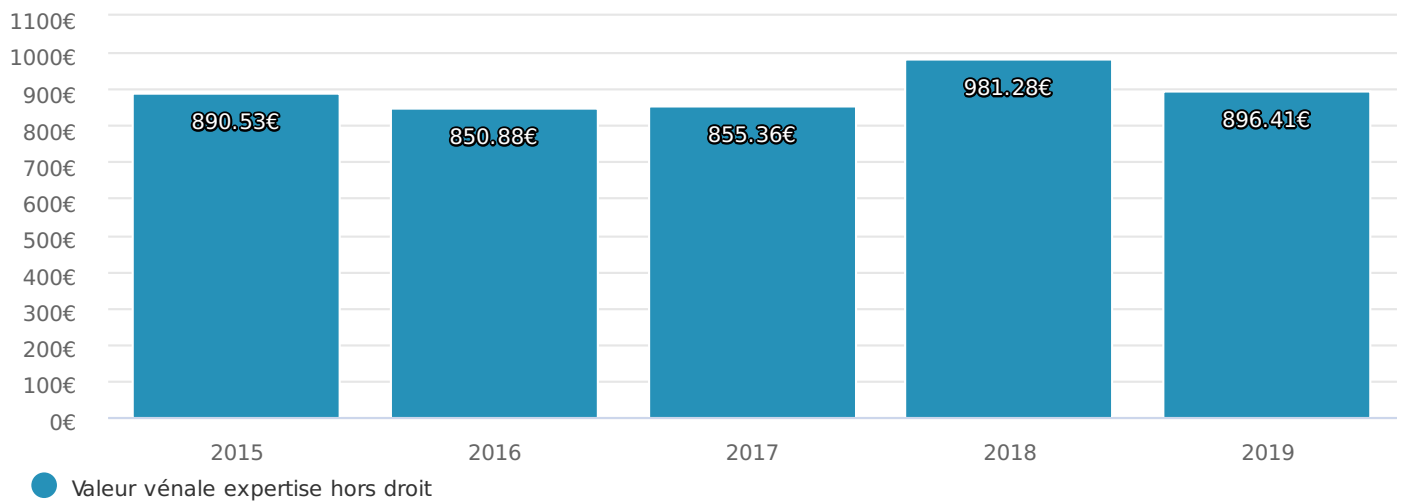


REPARTITIONS SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE



EVOLUTION DU PATRIMOINE

VALEUR VÉNALE EXPERTISE HORS DROIT



DOCUMENTS OFFICIELS

Les documents inhérents aux différentes SCPI choisies vous ont été fournis, c'est à dire :

- > [Rapport annuel 2019](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/rapport-annuel-2019-pfo.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/rapport-annuel-2019-pfo.pdf
- > [Document d'information Clé](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/document-d-information-cle-pfo.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/document-d-information-cle-pfo.pdf
- > [BT 2T 2019](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2019-pfo.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2019-pfo.pdf
- > [BT 4T 2019](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-4t-2019-pfo.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-4t-2019-pfo.pdf
- > [BT 2T 2020](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2020-pfo.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2020-pfo.pdf
- > [Note information](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/note-information-pfo.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/note-information-pfo.pdf
- > [BT 1T 2019](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2019-pfo.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2019-pfo.pdf
- > [BT 3T 2019](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-3t-2019-pfo.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-3t-2019-pfo.pdf
- > [BT 1T 2020](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2020-pfo.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2020-pfo.pdf
- > [Statuts](https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/statuts-pfo.pdf)
https://www.scp-8.com/upload/scpi/documents/statuts-pfo.pdf

01

PÉRIAL, UN ACTEUR INCONTOURNABLE

Avec 49 années d'expérience, {societe gestion} est sans conteste un acteur majeur dans l'investissement locatif en France. Quelques chiffres permettent d'illustrer rapidement cet état de fait: - 3 SCPI / 2 OCPI sous gestion - 150 salariés - 33 000 associés - 1,9 milliards d'actifs sous gestion - 1200 locataires - 400 immeubles gérés en portefeuille

02

DES INVESTISSEMENTS VARIÉS

Pour Pfo, la diversification est le maître-mot en matière d'investissement immobilier. La pluralité des actifs s'observe tout d'abord au niveau sectoriel avec l'émergence de 3 grands axes répondant chacun à des évolutions économiques et sociétales différentes: - les commerces (secteur d'activité porté par la consommation des ménages) - les bureaux (segment immobilier dont le moteur principal est la croissance du PIB) - les crèches, locaux d'enseignement (dont la demande est constante) Cette grande diversification assure une forte mutualisation du risque.

03

UN RENDEMENT SITUÉ ENTRE 5 ET 6%

L'investissement dans des parts de SCPI se faisant sur le long terme, il est important que la SCPI retenue offre des garanties de rendement sur de longues périodes. Avec un rendement net de charges oscillant entre 5 et 6% depuis 10 ans, c'est précisément ce qu'est capable d'offrir Pfo (cf. onglet "performances" pour plus de détails).

04

DES LOCATAIRES DE RENOM

La qualité des locataires du parc d'immeubles d'une SCPI est un indicateur très important au moment de faire son choix. En effet, au plus les locataires sont solides financièrement, au moins les risques de défaut ou de retard de paiement sont importants. Avec des locataires de renommée mondiale comme le groupe Casino ou encore Siemens, Pfo affiche de très solides garanties dans ce domaine (Cf. onglet "Patrimoine").