

BULLETIN

2^{ÈME} SEMESTRE

2022

JAN.
2023



BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO

n°2022-12 - 2^{ème} semestre 2022 - Période analysée du 1^{er} juillet au 31 décembre 2022

Avertissements : Comme tout placement immobilier, l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. PERIAL AM ne garantit pas le rachat des parts. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution 2022 (données PERIAL au 31/12/2022 - susceptibles d'évoluer)

DISTRIBUTION NETTE = 46,50 € / PART

Paielement 25/04/2022	Paielement 25/07/2022	Paielement 25/10/2022	Paielement 25/01/2023
1 ^{er} acompte* 11,00 € / part	2 ^{ème} acompte* 11,50 € / part	3 ^{ème} acompte* 12,00 € / part	4 ^{ème} acompte* 12,00 € / part
dont revenus financiers : 0,04 € **	dont revenus financiers : 0,04 € **	dont revenus financiers : 0,05 € **	dont revenus financiers : 0,80 € **
1 ^{er} acompte	2 ^e acompte	3 ^e acompte	4 ^e acompte

* Montant avant prélèvement obligatoire de 30 % ou 17,20 % (si option dispense) sur les revenus financiers.
** Montant arrondi.

DISTRIBUTION BRUTE = 53,77 € / PART

Distribution nette	46,50 €
dont distribution de résultat	46,50 €
dont distribution de plus-values	- €
dont distribution de report à nouveau	- €
Fiscalité payée par le fonds	7,27 €
dont fiscalité Europe	0,62 €
dont fiscalité + values immobilières France	6,65 €
Distribution brute	53,77 €

TAUX DE DISTRIBUTION 2022

Le taux de distribution 2022 s'élève à
5,57 %

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023*

Le taux de distribution prévisionnel 2023
est compris entre
5,30 % et 5,80 %

* Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacances.

Taux de rentabilité interne (TRI) (données PERIAL au 31/12/2022 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	3,65%	4,59%	4,96%	7,52%

* 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 31/12/2022 - susceptibles d'évoluer)

9 809
ASSOCIÉS

138
IMMEUBLES

331
BAUX

358 851 M²
SURFACES GÉRÉES

837 M€
DE CAPITALISATION

LE MOT DU GÉRANT

Un travail sur le patrimoine de PFO positif pour le dividende distribué

Dans le contexte économique et géopolitique actuel, la SCPI PFO poursuit son développement avec une collecte brute qui s'est élevée à 72 M€ pour l'année, lui permettant désormais de dépasser 800 M€ de capitalisation. Elle a ainsi pu développer son patrimoine grâce à 90 M€ d'investissements et même accélérer la « double diversification » de son patrimoine. L'objectif est de baisser son exposition géographique et sectorielle respectivement en France et sur la typologie bureau et d'accélérer l'exposition de la SCPI à d'autres pays européens et à d'autres classes d'actifs (hôtels, commerces, résidences gérées, etc.).

Cette stratégie ne nous interdit pas cependant d'investir dans les métropoles françaises dynamiques comme Marseille, où la SCPI a acheté un immeuble de commerce pour plus de 18 M€ ce semestre. Cette stratégie opportuniste doit nous permettre d'acquérir des immeubles en Europe, en prospectant dans les pays les plus

dynamiques et offrant de bons rendements potentiels pour la SCPI.

Nous avons parallèlement continué notre stratégie d'arbitrages avec un montant de cessions global de 63,5 M€ sur l'ensemble de l'année. Ce trimestre, PFO a par exemple vendu l'immeuble «Le Mozart», situé à Clichy (92), acquis en 2008. Cette cession a permis de générer une plus-value immobilière importante. Notre objectif au cours de cet exercice 2023 sera de poursuivre ce plan de cessions pour nous donner les moyens de redistribuer la plus-value immobilière éventuelle qui pourrait être dégagée. Cette distribution potentielle devra être soumise à un vote des Associés en Assemblée Générale de la SCPI.

De plus, le patrimoine immobilier de la SCPI PFO a prouvé sa résilience cette année encore. Ainsi, les valeurs d'expertises sont en légère baisse dans le contexte actuel compliqué puisqu'elles enregistrent une baisse contenue à 1,2 % à périmètre constant.

Le montant du 4^{ème} acompte de dividende de la SCPI s'élève à 12 € par part, permettant d'atteindre un dividende 2022 de 46,50 € net par part, équivalent à un Taux de Distribution de 5,57%, au-delà des prévisions de performance annoncées ! Ce taux se calcule sur la base du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

Au regard de ces éléments et du contexte, nous avons fixé une fourchette prévisionnelle de taux de distribution 2023 comprise entre 5,30 % et 5,80 %. Ces prévisions seront affinées au cours de l'année et notamment à la fin du premier semestre. D'ici là, toutes les équipes de PERIAL Asset Management se joignent à moi pour vous adresser leurs meilleurs vœux pour l'année 2023 !

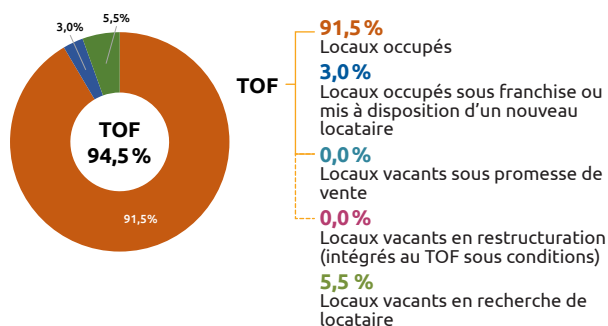
Laurent Boissin

Gérant de PFO

Les performances du passé ne préjugent pas des performances du futur.

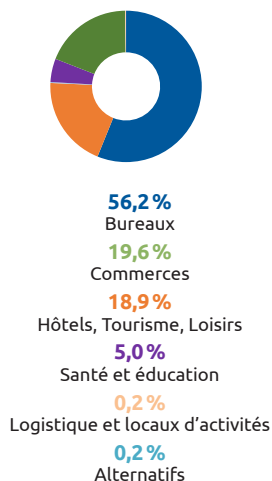
SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier au 31/12/2022

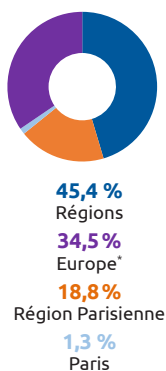


Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



Répartition géographique (en valeur d'expertise)



* Pays-Bas : 16,1% ; Allemagne : 13,4% ; Espagne : 2,6% ; Italie : 2,3%

Top 5 des immeubles*

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
MARSEILLE / SAINT FERREOL	SPODIS / JD SPORT	4.3%
MARSEILLE / LA MARSEILLAISE	METROPOLE AIX MAR-SEILLE PROVEN	4.0%
HOOFDDORP / BLUEWATER	BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V.	3.9%
AMERSFOORT / DE CONDUCTEUR	Natuurmonumenten	3.4%
ESSEN	CURANUM AG	3.3%

TOP 5 : 18,9 %

+20 : 39,1 %

RESTE : 42,0 %

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	4.1%
PEUGEOT	Construction de véhicules automobiles	3.2%
CURANUM AG	EHPAD	2.8%
APICIL TRANSVERSE	Mutuelle assurance santé	2.2%
BRUNEL	Centre d'emploi	2.1%

TOP 5 : 14,4 %

+20 : 26,3 %

RESTE : 59,4 %

* En % de la valeur d'expertise hors droits

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



CASINO

MARSEILLE (13)

Surface : 11 711 m²

Type : Commerce

Prix d'acquisition : 18 M€ AEM*

Loué à 100 % au Groupe Casino

Date d'acquisition : Juillet 2022

* Acte en main

VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD*	DATE
CLICHY MOZART	6 907 m ²	BUREAU	38 025 000 €	Décembre 2022
PERIGUEUX / DIAMANT	81 m ²	COMMERCE	180 000 €	Décembre 2022
VALBONNE/ESPACE SOPHIA CLEMATI	2 634 m ²	BUREAU	4 100 000 €	Novembre 2022
BORDEAUX / EXPOBURO R+2	244 m ²	BUREAU	520 000 €	Novembre 2022
BEZIERS	900 m ²	COMMERCE	1 200 000 €	Octobre 2022
5 ACTIFS	10 766 m ²		44 025 000 €	

* Hors droits.

Évolution des loyers encaissés

	2 ^E SEMESTRE 2021	1 ^{ER} SEMESTRE 2022	2 ^E SEMESTRE 2022
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	25 922 067 €	25 643 874 €	26 917 340 €

Durée ferme moyenne des baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

331 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

5,1 ANS

Activité locative du semestre



10 RELOCATIONS
9 818 m²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS
1,8 M€



5 LIBÉRATIONS
1 180 m²



TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS
142 K€



0 LIVRAISON
- M²



TOTAL DES LOYERS
DE LA LIVRAISON
- K€

En détail

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

2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 10 RELOCATIONS

EINDHOVEN (PB) / HOLYDAY INN
BHG ROTTERDAM II B.V. - 6 269 M² -
1,3 M€ HT HC

SAINT PRIEST (69) / R2C
EDOUARD VII - 747 M² - 130 K€ HT HC

1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE PARMI LES 5 LIBÉRATIONS

**ANGLET (64)/ CENTRE MERCURE
DIAMANT**

TAPE A L'OEIL - 590 M² - 80 K€ HT HC

INFORMATIONS CLÉS

	AU 30/06/2022	AU 31/12/2022
CAPITAL NOMINAL	540 492 550 €	563 025 450 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	227 737 725 €	240 223 547 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	768 230 275 €	803 248 997 €
CAPITALISATION	803 255 082 €	836 742 438 €
NOMBRE DE PARTS	831 527	866 193

Niveau d'endettement

TAUX D'ENDETTEMENT

28,0 %

TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL 40 %

Le taux d'endettement est le rapport entre le montant du capital restant dû des emprunts bancaires contractés par la SCPI et la valeur hors droits du patrimoine. Il est calculé par transparence à la date de fin du trimestre (c'est-à-dire en incluant les dettes et la valeur des participations contrôlées).

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,78 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE 4,8 ANS

Le taux d'intérêt moyen correspond au rapport entre le taux d'intérêt effectif pondéré par le capital restant dû de la dette tirée et le montant total de la dette tirée. Il est calculé par transparence à la date de fin du trimestre.

La durée résiduelle moyenne correspond à la durée restante pondérée par le capital restant dû de la dette tirée et le montant total de la dette tirée. Elle est calculée par transparence à la date de fin du trimestre.

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2021
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	655 288 781 €	656 805 673 €
PAR PART	807,53 €	798,93 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	799 018 560 €	808 275 358 €
PAR PART	984,66 €	983,17 €

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 ou sur simple demande : PERIAL Asset Management • Service relations clientèle • tel : +33 (0)1 56 43 11 11

Chiffres-clés du semestre

51 353
PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE

49 606 998 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

33 379 450 €
NOMINAL

16 227 548 €
PRIME D'ÉMISSION

16 687
RETRAITS (PARTS)

0
NOMBRE DE PART
EN ATTENTE DE RETRAIT

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de 2023 : 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^{er} mars 2023.

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, 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.

COMMUNIQUONS DE FAÇON PLUS RESPONSABLE !

Dans le cadre de l'amélioration de nos pratiques de communication pour les rendre plus responsables, **nous souhaitons notamment limiter notre consommation de papier**. Les convocations aux Assemblées générales des SCPI, accompagnées des Rapports Annuels de vos fonds, sont des leviers d'actions pertinents. **Nous avons donc besoin de vous !**
Pour nous permettre de digitaliser notre communication :



rendez-vous dans votre Espace privé accessible depuis le site www.perial.com



rejoindre la section Mon profil



dans l'encadré Vos préférences de contact : cocher la case nous autorisant à vous convoquer aux Assemblées Générales des SCPI par voie digitale.

Ce petit geste individuel peut avoir un impact collectif non négligeable. Merci !

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 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 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 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

