

# La News

AVRIL  
2021

# PfO

**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PFO

n°2021-04 - 1<sup>er</sup> trimestre 2021

Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2021

**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 10 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VOTRE ÉPARGNE

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital

### Distribution 2021 (données PERIAL au 31/03/2021 - susceptibles d'évoluer)

Païement 23/04/2021	Païement 23/07/2021	Païement 22/10/2021	Païement 24/01/2022
10,00 € / part	- € / part	- € / part	- € / part
dont revenus financiers : 0,29 € *	dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : - € *	dont revenus financiers : - € *
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.

Fourchette  
de distribution  
2021  
prévisionnelle  
44 € - 48 €  
/ part

**4,24%**  
Taux de  
distribution  
2020 soit  
41€/part perçus

### Dividende distribué en 2020

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

Impôt étranger prélevé à  
la source payé par PFO et  
déductible en France

1,26 € / part

Dividende net perçu

41,00 € / part  
soit un taux de  
distribution perçu  
de 4,24 %

Résultat brut  
en 2020  
**42,26 € / part**  
soit un taux brut  
de  
**4,37 %**

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

## VOTRE SCPI EN UN COUP D'OEIL

**146**  
IMMEUBLES

**9 187**  
ASSOCIÉS

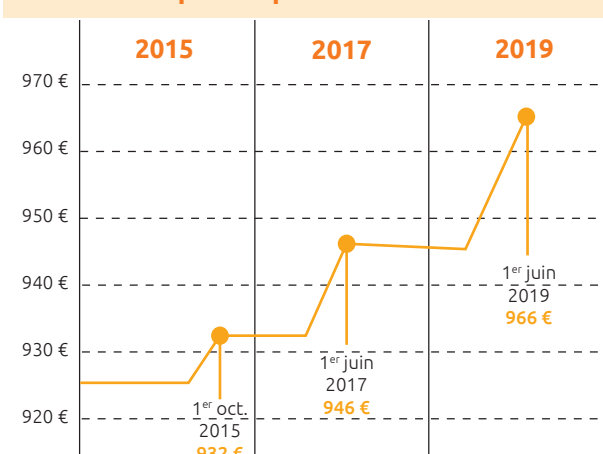
**788 M€**  
CAPITALISATION

**5,6 ans**  
WALB\*

**342**  
BAUX

\* WALB : Durée moyenne ferme des baux

### Évolution du prix de part de PFO



## LE MOT DU GÉRANT

PFO poursuit son développement au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 avec une acquisition significative : un ensemble de bureaux de 25,4 M€, localisé à Essen ville d'environ 600 000 habitants, situé en Rhénanie du Nord Westphalie, l'une des régions les plus riches d'Allemagne. L'immeuble est intégralement loué à plusieurs locataires de premier plan. Notre objectif est ainsi de renforcer l'exposition de la SCPI en Allemagne dans un marché solide et établi.

Ce 1<sup>er</sup> trimestre reste néanmoins marqué par la COVID-19. Si le déploiement de la vaccination nous permet d'espérer un retour à la normale dans les prochains mois, l'exercice des prévisions s'avère difficile. L'immobilier continue toutefois à jouer son rôle de valeur refuge. Le marché ne s'est pas arrêté et les taux de rendement des actifs immobiliers continuent à être particulièrement attractifs si on les compare aux taux des obligations du trésor. Cette situation nous contraint, comme à notre habitude, à être particulièrement vigilants quant à la qualité des actifs que nous sélectionnons pour PFO.

Du côté des revenus locatifs, nous continuons à être proactifs dans notre dialogue avec les locataires de la SCPI. La situation économique reste fragile et le troisième confinement va continuer à impacter leur résultat. Néanmoins du point de vue de la collecte des loyers, la situation s'est largement améliorée tout au long de l'année 2020. A la fin mars 2021 nous avons perçu, pour PFO, 79 % des loyers facturés au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Une situation en nette amélioration par rapport au premier confinement. Dans cette période difficile les équipes de PERIAL AM continuent leur mobilisation avec l'objectif de maximiser la performance de votre SCPI. Compte tenu de ces chiffres encourageants nous avons décidé de verser ce trimestre un acompte sur dividende identique à celui versé au premier trimestre 2020 de 10 € par part. La fourchette prévisionnelle reste inchangée pour 2021 entre 44 € et 48 € par part.

Lors de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2021, les épargnants témoignent leur confiance dans PFO. C'est ainsi près de 9 M€ de nouveaux capitaux qui ont été collectés, permettant

le déploiement de notre stratégie d'acquisition d'actifs immobiliers loués à des locataires de premier plan situés au cœur des grandes métropoles européennes.

Dans ce contexte, soyez certains que l'ensemble des équipes de votre société de gestion est pleinement mobilisé afin de mener une politique de gestion dynamique anticipant les nouvelles tendances et s'adaptant à un marché immobilier en pleine mutation. Nous sommes depuis 55 ans à vos côtés pour vous délivrer des performances tant financières qu'extra-financières.

**Yann VIDECOQ**  
Gérant de PFO

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

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

*Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures*



### RUHR FORUM

ESSEN (ALLEMAGNE)

Surface : 10 900 m<sup>2</sup> répartis en R+6  
et 212 emplacements de parking

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 27 M€

Entièrement loué à 3 locataires dont le siège  
de Deutsche Post Immobilien GmbH

Date : Février 2021

Le mot du gérant :

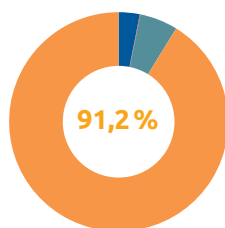
*« Nous souhaitons nous renforcer au sein de la première puissance économique européenne qui démontre sa résistance face à cette pandémie. Cette acquisition off market démontre la capacité de sourcing de Perial AM dans ce marché très recherché et compétitif. Nous allons poursuivre notre diversification européenne au sein des grandes métropoles européennes dans les marchés les plus résilients. ».*

## VENTES DU TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
VAULX-EN-VELIN / ZOLA	503 m <sup>2</sup>	BUREAUX	550 000 €	janv.-21

# VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL AU 31/03/2021

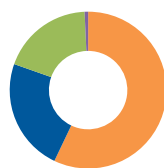
## Taux d'occupation financier au 31/03/2021



**94,4 %**  
taux d'occupation réel  
**5,6 %**  
vacance Réelle  
**3,1 %**  
franchises de loyer  
**0,1 %**  
arbitrages  
**0,0 %**  
travaux

## Composition du patrimoine

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



**59,5 %**  
bureaux  
**23,8 %**  
hospitalité  
**16,1 %**  
commerces  
**0,6 %**  
activités

### Répartition géographique



**36,3 %**  
province  
**34,5 %**  
europe  
**27,8 %**  
région Parisienne  
**1,4 %**  
Paris

## Activité locative du trimestre



**4 RELOCATIONS**  
**2 061 m<sup>2</sup>**



**TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS**  
**333 K€**

### En détail

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

**1 RELOCATION SIGNIFICATIVE  
PARMI LES 4 RELOCATIONS**

**MONTROUGE (92)**  
BATEG - 807 m<sup>2</sup> - 162 K€ HT HC



**10 LIBÉRATIONS**  
**4 731 m<sup>2</sup>**



**TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS**  
**655 K€**

**3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES  
PARMI LES 10 LIBÉRATIONS**

**VALBONNE (06)** - HARMONIE MUTUELLE  
- 1 352 m<sup>2</sup> - 169 K€ HT HC

**MONTROUGE (92)** - PARRESIA - 524 m<sup>2</sup> -  
110 K€ HT HC



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



**TOTAL DES LOYERS  
DE LA LIVRAISON**  
**- €**

**MOUGINS (06)** - PARAGON ID - 991 m<sup>2</sup> -  
108 K€ HT HC

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

## 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**  
**26,7 %**

**TAUX D'INTÉRÊT  
MOYEN**  
**1,3 %**

**DURÉE  
RÉSIDUELLE  
MOYENNE**  
**4 ANS**

## ACTUALITÉS

### Impôt sur la fortune immobilière

Les contribuables concernés par l'IFI doivent évaluer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. La valeur à prendre en considération sur les parts de SCPI est calculée à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. Pour faciliter votre déclaration, PERIAL Asset Management détaille dans le tableau ci-dessous les valorisations à prendre en considération pour la SCPI PFO après application des Ratios immobiliers applicables en France et à l'étranger :

Valeur de retrait	Valeur IFI/part (résident)	Valeur IFI/part (non résident)
874,23 €	774,07 €	537,11 €

### Assemblée générale

L'Assemblée générale annuelle de la SCPI PFO se tiendra, sur première convocation, le mardi 22 juin 2021 à huis clos. Pour d'évidentes raisons sanitaires, nous avons décidé de renouveler ce mode de fonctionnement cette année encore.

Les associés sont invités à retourner le formulaire de vote par correspondance ou le pouvoir au Président qui leur seront adressés courant mai, avec la convocation.

Au-delà du bilan d'une année 2020 si particulière et des perspectives 2021 pour votre SCPI, nos équipes vous y soumettrons des résolutions d'ordre extraordinaires. Elles visent notamment à améliorer la liquidité des SCPI, ainsi qu'à augmenter leurs seuils d'endettement pour nous permettre de continuer à bénéficier de l'effet de levier du crédit, tout en maîtrisant le niveau d'endettement des fonds que nous gérons.

Les résolutions d'ordre ordinaires et extraordinaires vous seront prochainement adressées dans les rapports annuels envoyés avec vos convocations.

Par ailleurs, vous recevrez prochainement une invitation à un Webinar qui nous permettra d'échanger sur ces différents sujets et sur notre gestion pour maintenir notre traditionnel et important moment d'échanges, avant la tenue des Assemblées Générales.

## Évolution des dividendes par part

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

	2020	2021	
1 <sup>er</sup> acompte (paiement le 24/04) dont revenus financiers	10,00 € 0,00 **	10,00 € * 0,29 €**	* Après prélèvements sociaux de 17,20 % sur les revenus financiers : 10,00 €
2 <sup>e</sup> acompte (paiement le 24/07) dont revenus financiers	8,00 € 0,00 **	-	* Après prélèvement obligatoire de 30,00 % sur les revenus financiers : 10,00 €
3 <sup>e</sup> acompte (paiement le 24/10) dont revenus financiers	10,00 € 0,00 **	-	** Montants arrondis.
4 <sup>e</sup> acompte (paiement le 25/01) dont revenus financiers	13,00 € 0,36 € **	-	Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
TOTAL	41,00 €	-	

## L'INTÉGRALITÉ DE CES CONDITIONS FIGURE DANS LA NOTE D'INFORMATION DE PFO.

### 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 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 représentent 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



Société de gestion : **PERIAL Asset Management SAS unipersonnelle** • Agrément AMF du 22/07/2014 : **GP-07000034** • SIREN **775 696 446** • Adresse : 34 rue Guersant - 75017 Paris • Service Clients : **+33(0)15643 1111** • **infos@perial.com** • **www.perial.com** • PFO : **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** | Adresse : 34 rue Guersant - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 - Immatriculation RCS : **385 208 905** | N° Visa AMF : **15-23 du 18/08/2015 (actualisé en mai 2016)** | Capital maximal statutaire : **800 000 000 €** | Date de création : **23/04/1992** | Durée de constitution : **22/04/2091** |