

# BULLETIN

## 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

### 2021

JUILLET  
2021

# PfO

**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

#### BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO

n°2021-06 - 1<sup>er</sup> semestre 2021 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 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.

#### Distribution 2021 (données PERIAL au 30/06/2021 - susceptibles d'évoluer)

Paielement 23/04/2021	Paielement 23/07/2021	Paielement 22/10/2021	Paielement 24/01/2022	Fourchette de distribution 2021 prévisionnelle 44 € - 48 € / part	4,24% Taux de distribution 2020 soit 41€/part perçus
10,00 € /part	10,50 € /part	- € /part	- € /part		
dont revenus financiers : 0,29 € *	dont revenus financiers : 0,10 € *	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.

#### 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 30/06/2021 - susceptibles d'évoluer)

9 226  
ASSOCIÉS

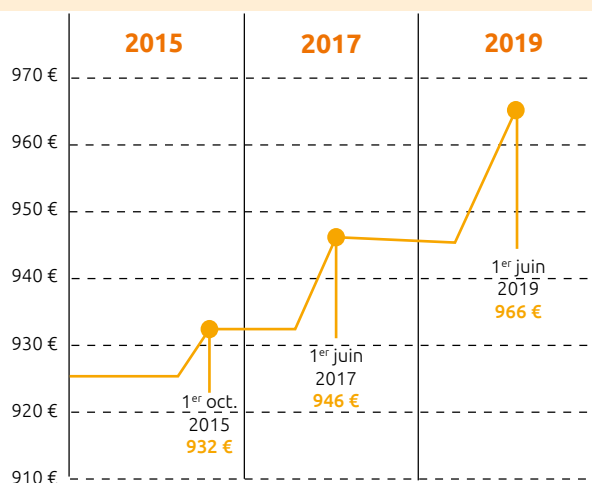
146  
IMMEUBLES

338  
BAUX

358 010M<sup>2</sup>  
SURFACES LEVÉES

791 M€  
DE CAPITALISATION

#### Évolution du prix de part de PFO



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

**CONNECT**  
BY PERIAL AM

RAPPROCHEZ-VOUS  
DE VOTRE CONSEILLER  
ET OPTEZ POUR LA  
SOUSCRIPTION EN LIGNE :  
SIMPLE, RAPIDE  
ET SÉCURISÉ

# LE MOT DU GÉRANT

## 40 Millions d'Euros d'investissements prévus en 2021

La reprise progressive de l'activité économique au deuxième trimestre offre de belles perspectives pour PFO. L'Union Européenne revoit ses estimations à la hausse et table désormais sur une croissance du PIB de l'ordre de 4,8% pour la Zone Euro, et 6% pour la France. La réouverture des frontières, des commerces et du tourisme permet à nos clients locataires de ces secteurs de retrouver de la visibilité et de la pérennité dans leurs activités.

L'activité locative de la SCPI PFO, affectée en 2020 du fait de la crise sanitaire, s'est considérablement redressée en ce début d'année 2021, notamment grâce à l'important travail d'accompagnement réalisé par les équipes de PERIAL Asset Management. Le

taux d'encaissement est en nette amélioration par rapport au premier semestre de l'année précédente, qu'il s'agisse de la typologie des bureaux, des commerces ou des hôtels.

L'utilisation maîtrisée de la dette bancaire a également permis d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI PFO, en profitant de taux d'intérêts bas. Le recours à la dette aux conditions actuelle du marché permet en effet d'amplifier l'effet levier et renforce la performance de la SCPI. Le niveau d'endettement de la SCPI est ainsi passé de 15% en 2019 à 26,2% aujourd'hui.

Cette stratégie va se poursuivre en 2021 pour améliorer les performances financières de PFO, notamment grâce une meilleure adéquation entre la collecte et les investissements réalisés par la SCPI.

La collecte s'établit à près de 19 M€ sur le premier semestre. Elle a notamment permis

l'acquisition d'un immeuble situé à Essen, en Allemagne, pour un montant de 27 M€. Par ailleurs, des investissements ont été sécurisés d'ici la fin de l'année pour un volume s'élevant à environ 40 M€.

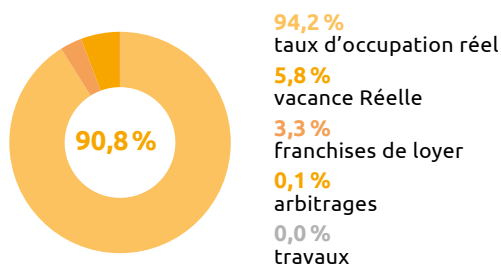
Grâce aux résultats encourageants de ce deuxième trimestre, le deuxième acompte sur dividende est porté à 10,5 € par part (contre 8 € l'année dernière pour la même période). Nous restons par ailleurs confiants pour maintenir la fourchette prévisionnelle de dividendes sur l'année 2021 entre 44 € et 48 € par part.

**ÉRIC COSSERAT**

Président de PERIAL Asset Management

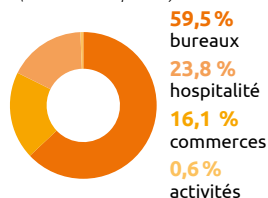
## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier au 30/06/2021

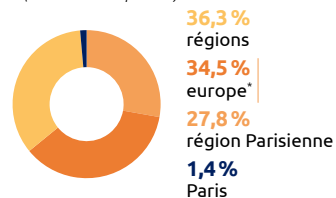


### Composition du patrimoine

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



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



\* Allemagne : 10,5 % ; Espagne : 2,7 % ; Italie : 2,4 % ; Pays-Bas : 15,9 %

### 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	4,4 %
AMERSFOORT / DE CONDUCTEUR	NATUURMONUMENTEN	3,8 %
ESSEN	CURANUM AG (KORIAN)	3,1 %
ESSEN / RUHR FORUM	RWE POWER AG	3,0 %
PARIS / YVOIRE	PÔLE EMPLOI	3,0 %

TOP 5: 17,3 %

+20: 38,4 %

RESTE: 44,3 %

### 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	4,2 %
PSA	CONSTRUCTION DE VÉHICULES AUTOMOBILES	3,1 %
CURANUM AG (KORIAN)	EHPAD	2,8 %
GS STAR	HOTELLERIE	2,6 %
APICIL	MUTUELLE ASSURANCE SANTÉ	2,2 %

TOP 5: 14,9 %

+20: 25,6 %

RESTE: 59,5 %

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



### 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 SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
MANDELIEU/SIAGNE	3 529 m <sup>2</sup>	ACTIVITE	3 600 000 €	juil.-21
VAULX-EN-VELIN / ZOLA	503 m <sup>2</sup>	BUREAUX	550 000 €	janv.-21
2 ACTIFS	4 032 M <sup>2</sup>		4 150 000 €	

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

	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2020	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2020	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2021
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	18 293 194,44	22 233 080 €	21 683 273 €
TAUX D'OCCUPATION*	90,4 %	92,2 %	90,7 %

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

## Activité locative du semestre



**8 RELOCATIONS**  
2 880 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS**  
495 K€



**18 LIBÉRATIONS**  
8 660 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS**  
1,2 M€



**1 LIVRAISON**  
2 080 M<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS  
DE LA LIVRAISON**  
483 K€

## Durée ferme moyenne des baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

338 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

5,5 ANS

## En détail

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

### 1 RELOCATION SIGNIFICATIVE PARMI LES 8 RELOCATIONS

#### MONTROUGE (92)

BATEG - 807 M<sup>2</sup> - 162 K€ HT HC

### 4 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 18 LIBÉRATIONS

#### ROANNE (42)

H&M - 1 611 M<sup>2</sup> - 177 K€ HT HC

#### 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

#### MOUGINS (06)

PARAGON ID - 991 M<sup>2</sup> - 108 K€ HT HC

### 1 LIVRAISON

#### RAMONVILLE (31)

CONNECT - 2 080 M<sup>2</sup> - 483 K€ HT HC

## INFORMATIONS CLÉS

	AU 31/12/2020	AU 30/06/2021
CAPITAL NOMINAL	527 455 500,00 €	532 594 400 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	218 172 162,57 €	221 721 959 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	745 627 662,57 €	754 316 359 €
CAPITALISATION	783 880 020,00 €	791 517 216 €
NOMBRE DE PARTS	811 470	819 376

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2020
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	646 755 958 €	655 288 781 €
PAR PART	838,14 €	807,53 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	780 165 867 €	799 018 560 €
PAR PART	1 011,02 €	984,66 €

## 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 40 % de la valeur globale des actifs qu'elle possède.

### TAUX D'ENDETTEMENT

26,2 %

### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,2 %

### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4 ANS

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

# 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

**19 364**  
**PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE**

**18 705 624 €**  
**DE CAPITAUX COLLECTÉS**

**12 586 600 €**  
**NOMINAL**

**6 119 024 €**  
**PRIME D'ÉMISSION**

**11 458**  
**RETRAITS (PARTS)**

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

## RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 22 juin 2021, à huis clos. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel de la SCPI 2020 qui vous a été adressé par courrier. Il est également disponible sur le site [www.perial.com](http://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	%
Résolution 1	265 713	99,33 %
Résolution 2	265 808	99,37 %
Résolution 3	265 852	99,39 %
Résolution 4	265 681	99,32 %
Résolution 5	212 709	79,52 %

### Résolutions d'ordre extraordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 7	140 831	69,58 %
Résolution 8	197 970	97,81 %
Résolution 9	135 089	66,74 %
Résolution 10	199 282	98,46 %

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

NOMS	VOIX	RÉSULTATS
Valérie JACQUEMIN	28609	élu
ISIS - Dany PONTABRY	26493	réélu

## 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**



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) 156 43 11 11** • **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 statuaire : **600 000 000 €** | Date de création : **23/04/1992** | Durée de constitution : **22/04/2091** |