

# BULLETIN

## 2<sup>ND</sup> SEMESTRE

### 2023

JAN.  
2024



#### BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO

n°2023-12 - 2<sup>nd</sup> semestre 2023 - Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023

**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 2023 (données PERIAL au 31/12/2023 - susceptibles d'évoluer)

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 NETTE = 52,80 € / PART

Paiement 25/04/2023	Paiement 25/07/2023	Paiement 25/10/2023	Paiement 25/01/2024
1 <sup>er</sup> acompte* 12,00 € / part	2 <sup>ème</sup> acompte* 9,00 € / part + 7,20 € / part de PV	3 <sup>ème</sup> acompte* 12,00 € / part	4 <sup>ème</sup> acompte* 12,60 € / part
dont revenus financiers : 0,24 € **	dont revenus financiers : 0,69 € **	dont revenus financiers : 0,77 € **	dont revenus financiers : 1,19 € **
1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>e</sup> acompte	3 <sup>e</sup> acompte	4 <sup>e</sup> acompte

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

\*\* Montant arrondi.

TAUX DE  
DISTRIBUTION 2023  
5,70 %

TAUX DE DISTRIBUTION  
PRÉVISIONNEL 2024\*  
entre 5,90 % et 6,30 %

\* 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 vacance.

#### Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2023 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	5,20 %	4,06 %	7,34 %

\* Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 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 31/12/2023 - susceptibles d'évoluer)

11 004  
ASSOCIÉS

778 M€  
DE CAPITALISATION

134  
IMMEUBLES

320  
BAUX

374 679 M<sup>2</sup>  
SURFACES GÉRÉES

865 M€  
ACTIFS SOUS GESTION

## LE MOT DU GÉRANT

Chers associés, tout d'abord, les équipes de PERIAL Asset Management ont le plaisir de vous adresser leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2024 !

2023 aura été une année inédite pour le marché immobilier. L'été 2023, pour être plus précis, marque l'entrée de notre industrie dans un nouveau contexte de marché, auquel nous avons dû collectivement nous adapter.

Nous vous l'avons expliqué, les remontées rapides et successives des taux directeurs de la BCE ont provoqué un ajustement brutal du marché immobilier pour toutes les typologies d'actifs, et dans l'ensemble de la zone euro.

PERIAL Asset Management a effectué, conformément à la recommandation de l'AMF à toutes les Sociétés de Gestion, une valorisation exceptionnelle à mi-année 2023 du patrimoine de PFO avec rigueur et en collaboration avec des experts indépendants.

Nos équipes ont effectué, grâce aux experts indépendants, un exercice de projection des expertises traditionnelles du 31 décembre, en tenant compte d'une baisse probable des marchés sur le second semestre. Cet exercice a eu pour conséquence la baisse du prix de la part de votre SCPI en septembre dernier.

Aujourd'hui, les campagnes d'expertises réglementaires de fin d'année sont finalisées et confirment la justesse du travail d'analyse réalisé il y a 6 mois. Ainsi, le prix de part de PFO a été correctement fixé en septembre, comme pour toutes les SCPI gérées par PERIAL AM.

Dans ce contexte pourtant, Pfo poursuit son développement. Sa capitalisation atteint ainsi près de 780 M€ à fin 2023.

Le dividende 2023 atteint 52,80 € nets par part, équivalent à un Taux de Distribution de 5,70 % (sur la base du prix de part au 1er janvier 2023), situé en haut de la fourchette de distribution que nous vous avons annoncée au début de l'année. Ce montant inclut une distribution de 7,20 € par part de plus-value de cessions que vous avez perçue en juillet dernier.

De plus, cette distribution permet la reconstitution des réserves de distribution au travers du Report A Nouveau de la SCPI. Ces réserves constituent un élément protecteur pour l'investisseur dans un contexte de marché mouvementé. Les bons

fondamentaux immobiliers de la SCPI (durée des baux moyenne de 5,5 années et Taux d'Occupation Financier résilient de 95,2 %) nous permettent également d'aborder 2024 avec confiance. Nous avons ainsi fixé une fourchette prévisionnelle de taux de distribution 2024 comprise entre 5,90 % et 6,30 % (calculée sur la base du prix de part de PFO au 1er janvier 2024).

Nos équipes continuent à travailler au développement des actifs en zone euro, et à améliorer la qualité intrinsèque du portefeuille actuel, en mettant notamment l'accent sur la résilience climatique des

immeubles en adéquation avec la stratégie ISR de PFO, dont le label a été renouvelé en décembre 2023.

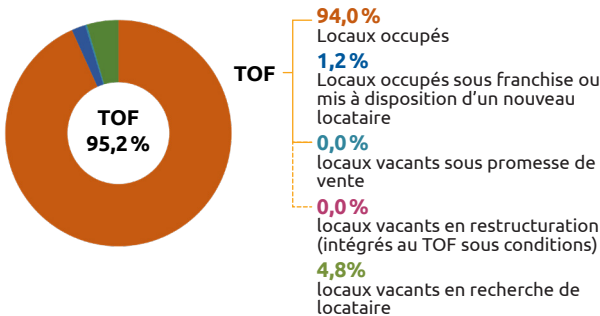
**Rémi Juzanx**

*Gérant de PFO*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier au 31/12/2023



### Top 5 des immeubles\*

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
SITGES	HOTUSA - VICELO HOTELS SL	7,4%
MARSEILLE/SAINT FERREOL	SPODIS / JD SPORT	3,9%
HOOFDDORP/BLUE WATER	BLUEWATER ENERGY SERVICE BV	3,7%
MARSEILLE/TOUR LA MARSEILLAISE	METROPOLE AIX MARSEILLE	3,5%
ESSEN/MAXSTRASSE	KORIAN	3,0%

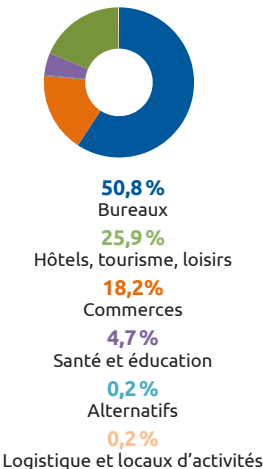
TOP 5 : 21,4 %

+20 : 38,2 %

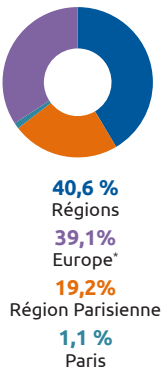
RESTE : 40,4 %

### Composition du patrimoine au 31/12/2023

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



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



\* Pays-Bas : 14,1% ; Allemagne : 12,6% ; Espagne : 10,2% ; Italie : 2,2%

### 5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
HOTUSA VICELO HOTELS SL	Hotellerie	6,8%
BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V.	Matériel de forage offshore	4,2%
PEUGEOT AUTOMMO-BILI ITALIA SPA	Constructeur automobile	3,1%
KORIAN Deutschland AG	EHPAD	2,5%
APICIL TRANSVERSE	Mutuelle, Prévoyance, Epargne	2,1%

TOP 5 : 18,8 %

+20 : 27,4 %

RESTE : 53,7 %

\* En % de la VVHD

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

## Évolution des loyers encaissés\*

	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2022	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2023	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2023
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	26 917 340 €	29 259 583 €	29 422 322 €

\* Les loyers encaissés ont été considérés par transparence, en intégrant les loyers des entités contrôlées directement par la SCPI

## Focus baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

320 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

5,5 ANS

## Activité locative du semestre



4 RELOCATIONS  
1 485 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS  
293 K€



8 LIBÉRATIONS  
6 518 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS  
912 K€



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



TOTAL DES LOYERS  
DE LA LIVRAISON  
- K€

## En détail

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

### 1 RELOCATION SIGNIFICATIVE PARMI LES 4 RELOCATIONS

ESSEN / RHUR FORUM

OMNICELL - 741 M<sup>2</sup> - 176 K€ HT HC

### 1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE PARMI LES 8 LIBÉRATIONS

AMERSFOORT / DE CONDUCTEUR

SERVICE HOUSE B.V - 1 350 M<sup>2</sup> - 209 K€ HT HC

## INFORMATIONS CLÉS

	AU 30/06/2023	AU 31/12/2023
CAPITAL NOMINAL	574 386 800 €	574 386 800 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	248 240 394 €	251 544 651 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	822 627 194 €	825 931 451 €
CAPITALISATION	853 627 152 €	777 631 360 €
NOMBRE DE PARTS	883 672	883 672

## Focus endettement

TAUX D'ENDETTEMENT ACTUEL  
29,9 %

TAUX D'ENDETTEMENT  
MAXIMAL STATUTAIRE  
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 semestre (c'est-à-dire en incluant les dettes et la valeur des participations contrôlées).

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN  
2,65 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE  
3,6 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 semestre.

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 semestre.

	EXERCICE 2021	EXERCICE 2022
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	656 805 673 €	691 374 794 €
PAR PART	798,93 €	798,18 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	808 275 358 €	848 501 913 €
PAR PART	983,17 €	979,58 €

## ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

*Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.*

Il n'y a pas eu d'acquisition ce semestre.

## VENTE DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD*	DATE	
WASQUEHAL/ CHÂTEAU BLANC	1 271 m <sup>2</sup>	BUREAUX	2 200 000 €	juil.-23	Vente d'un actif non stratégique pour le fonds
LILLES/ BRANDT	0m <sup>2</sup>	PARKINGS	80 000 €	nov.-23	Vente d'un actif non stratégique pour le fonds
WASQUEHAL/ CHÂTEAU BLANC	1 271 m <sup>2</sup>	BUREAUX	2 070 000 €	déc.-23	Vente d'un actif non stratégique pour le fonds
3 ACTIFS	2 542 m <sup>2</sup>		4 350 000 €		

\*Prix hors droits

## INDICATEURS ESG

**19,5 %**

Alignement  
à la taxinomie<sup>(1)</sup>  
(Vs objectif 5 %)

**12,2 %**

Parts des actifs  
avec certification  
environnementale <sup>(3)</sup>

**23 %**

Dette durable

**Art. 8**

Classification SFDR



PERIAL ESG Score <sup>(2)</sup>



Renouvelée en Décembre 2023

RENDEZ-VOUS DANS VOTRE  
ESPACE PRIVÉ ET  
SUR PERIAL.COM POUR  
DÉCOUVRIR LE RAPPORT  
EXTRA FINANCIER  
DE PFO !

<sup>(1)</sup> Au 31/12/2023 | Retrouvez plus d'informations sur :  
<https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bdf>

<sup>(2)</sup> Performance ESG moyenne pondérée par la VVHD des actifs

<sup>(3)</sup> Part des actifs de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ayant une certification BREEAM In-Use Very Good a minima



# SOUSCRIPTION

## Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION  
D'UNE PART  
**880,00 €**

NOMINAL  
**650,00 €**  
PRIME D'ÉMISSION  
**230,00 €**



MINIMUM DE PARTS  
À LA PREMIÈRE  
SOUSCRIPTION

**5**



DATE D'OUVERTURE  
DE SOUSCRIPTION  
AU PUBLIC

**1 oct. 2015**



VALEUR  
DE RETRAIT  
**796,40 €**

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

**33 787**  
PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE

**31 082 674 €**  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

**21 961 550 €**  
NOMINAL

**9 121 124 €**  
PRIME D'ÉMISSION

**33 787**  
RETRAITS (PARTS)

**36 098**  
NOMBRE DE PARTS  
EN ATTENTE DE RETRAIT

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**2 postes** de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir : 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 29 mars 2024.**

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 5 parts de la SCPI pour se porter candidat.

# ACTUALITÉS

## SCPI : un cycle nouveau, des fondamentaux constants

par Eric Cosserat

Momentum, nouveau paradigme, nouveau cycle... Quelle que soit l'expression, le constat est partagé par les acteurs de l'épargne immobilière : la fin de l'ère du « taux zéro » s'est imposée à notre marché à grande vitesse, et avec brutalité...

Flashez le QR code pour accéder à la tribune du Président Directeur Général de PERIAL Asset Management



## 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 quatrième 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 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 150 € HT 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 statutaire : **600 000 000 €** | Date de création : **23/04/1992** | Durée de constitution : **22/04/2091** |