

# La News

AVRIL  
2023

# Pfo



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PFO

n°2023-04 - 1<sup>er</sup> trimestre 2023 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 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 31/03/2023 - susceptibles d'évoluer)

#### DISTRIBUTION NETTE = 12,00 € / 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* - € / part	3 <sup>ème</sup> acompte* - € / part	4 <sup>ème</sup> acompte* - € / part
dont revenus financiers : 0,24 € **	dont revenus financiers : - € **	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

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

\*\* Montant arrondi.

**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 %**

### 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 31/03/2023 - susceptibles d'évoluer)

**10 108**  
ASSOCIÉS

**849 M€**  
DE CAPITALISATION

**139**  
IMMEUBLES

**312**  
BAUX

**381 718 m<sup>2</sup>**  
SURFACES GÉRÉES

**954 M€**  
ACTIFS SOUS GESTION

### Conditions



**PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART**  
**966,00 €**



**VALEUR DE RETRAIT**  
**874,23 €**



PERIAL Asset Management est fière d'annoncer l'obtention du label ISR par sa SCPI PFO. Sa stratégie de gestion responsable vise à optimiser la résilience des immeubles face aux changements climatiques. Après PFO<sub>2</sub>, PF Grand Paris, et la SCI PERIAL Euro Carbone, il s'agit du 4<sup>e</sup> fonds géré par PERIAL AM à obtenir le label.

PFO intègre dès aujourd'hui des objectifs à horizon 2025 en matière de résilience climatique des actifs immobiliers. Ils visent à atténuer l'impact d'événements toujours plus extrêmes dus aux changements climatiques, comme la sécheresse historique ou les multiples canicules ayant frappé la France en 2022. Dans ce contexte, il est nécessaire d'agir à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et à la préservation des puits de carbone naturels, mais également de nous adapter à la part du changement climatique qui n'est plus évitable. Les actifs immobiliers doivent ainsi participer à l'amélioration de la résilience de leurs territoires.

Avec cette labélisation, 95% des actifs gérés par les SCPI et la SCI de PERIAL AM sont désormais couverts par le label ISR Immobilier.

En savoir plus sur [www.perial.com](http://www.perial.com)

## LE MOT DU GÉRANT

Le nouveau paradigme immobilier initié à la fin de l'année dernière se confirme au cours de ce premier trimestre avec des volumes d'investissements en deçà de la moyenne décennale et une remontée des taux immobiliers. Dans ce contexte, l'expertise des sociétés de gestion est primordiale. Avec plus de 55 années d'expérience, PERIAL Asset Management s'emploie ainsi à sélectionner les meilleurs immeubles et les marchés les plus porteurs de la zone euro afin de poursuivre l'amélioration et la diversification du patrimoine de PFO.

La collecte brute de la SCPI s'élève à 19,4 M€ au premier trimestre, en augmentation par rapport à la même période de l'année précédente. Ce chiffre témoigne de la confiance que vous nous accordez. Cette collecte a notamment contribué à l'acquisition d'un hôtel situé à Sitges en Espagne, la 2e destination touristique mondiale, pour un prix de 65 M€ à un rendement locatif de 6,0 %. Exploité par Hotusa, l'un des leaders de l'hôtellerie espagnole, cet établissement situé à proximité de la mer répond à la fois aux besoins d'une clientèle d'affaires et à ceux d'une clientèle de loisirs. Cette acquisition s'inscrit parfaite-

ment dans la stratégie de diversification sectorielle et géographique de la SCPI.

Nous sommes également fiers d'annoncer que la SCPI a été labellisée ISR au cours de ce 1er trimestre. Ce label témoigne de notre engagement en faveur d'un immobilier plus responsable, soucieux des enjeux environnementaux et sociaux. Cette gestion se traduit par un travail quotidien visant à améliorer la qualité du patrimoine de PFO, en mettant l'accent sur la résilience climatique de ses immeubles.

Notre gestion prouve son efficacité et les fondamentaux de la SCPI restent solides comme en témoigne le Taux d'Occupation Financier (TOF) de la SCPI qui s'élève à 94,5 % ce trimestre. Deux prix viennent d'ailleurs couronner notre travail : le label « SCPI 2023 » décerné par la rédaction du magazine Idéal Investisseur et le Trophée d'Or 2023 dans la catégorie des SCPI diversifiées décerné par la rédaction du magazine Le Revenu. Ces prix sont le résultat de notre engagement à offrir les meilleures performances à nos clients épargnants.

Grâce à ces résultats et ces perspectives encourageantes pour la SCPI, le montant de

l'acompte sur dividende du 1er trimestre s'élève à 12 € par part, en hausse par rapport à l'année dernière (11 € par part), et s'inscrit dans la trajectoire de distribution prévisionnelle pour l'année 2023, comprise entre 5,30 % et 5,80 %.

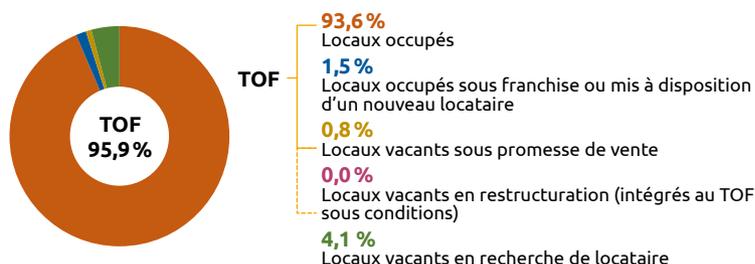
Les associés de la SCPI recevront en mai leur convocation à l'Assemblée Générale de PFO, qui se déroulera à la fin du mois de juin. Nouveauté cette année, nos équipes vous inviteront à participer à un webinar pour répondre à vos questions avant la tenue de l'Assemblée Générale pour mieux préparer ce rendez-vous annuel. Nous prévoyons par exemple de distribuer une partie de la plus-value immobilière générée en 2022 aux associés au cours de l'année 2023, sous réserve de l'approbation de cette résolution en assemblée générale. Consultez le rapport annuel, analysez notre gestion et rendez-vous en juin pour cet important moment d'échange dans la vie de la SCPI PFO.

**Laurent Boissin**  
Gérant de PFO

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## INFORMATIONS CLÉS

### Taux d'occupation financier (TOF) trimestriel

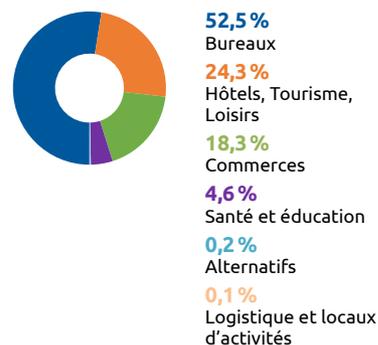


Taux d'occupation physique : 94,7 %

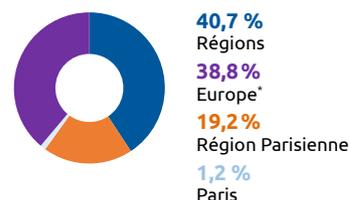
Le taux d'occupation financier trimestriel correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés sur le trimestre (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur le trimestre dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le numérateur inclut les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.

### Composition du patrimoine

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



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



\* Pays-Bas : 15,0 % ; Allemagne : 12,5 % ; Espagne : 9,1 % ; Italie : 2,2 %

## Activité locative du trimestre



**2 RELOCATIONS**  
533 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS**  
69 K€



**4 LIBÉRATIONS**  
2 956 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS**  
735 K€



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



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

## En détail

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

**1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE  
PARMI LES 5 LIBÉRATIONS**

**PARIS/ YVOIRE**

POLE EMPLOI - 2 108 m<sup>2</sup> - 622 K€ HT HC

## Valeurs de réalisation et de reconstitution 2022

VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	691 374 794 €
PAR PART	798,18 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	848 501 913 €
PAR PART	979,58 €

## Niveau d'endettement au 31/03/2023

TAUX D'ENDETTEMENT	TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL
28,3 %	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).

## INDICATEURS ESG

Alignement à la taxinomie<sup>(1)</sup>  
**Objectif de 5 % dépassé**

Classification SFDR  
**Article 8**

**7 %**  
Financements durables<sup>(2)</sup>

**96 %**  
de chartes ESG signées sur les actifs du fonds par les gestionnaires des immeubles les engageant à améliorer leur impact sur les enjeux ESG<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Au 31/03/2023 | Retrouvez plus d'informations sur : [https://resources.taloen.fr/resources/documents/2118\\_TAXINOMIE\\_2023\\_VDF.pdf](https://resources.taloen.fr/resources/documents/2118_TAXINOMIE_2023_VDF.pdf)

<sup>(2)</sup> Au 31/03/2023 | Les financements durables sont des financements existants (ou nouveaux) que nous alignons sur notre framework revu par Ethifinance. Ce document est publié sur notre site Internet : <https://www.perial.com/actualites/perial-asset-management-devoile-son-sustainable-loans-framework-le-document-cadre-pour>

<sup>(3)</sup> Au 31/12/2022

## ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE

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



### SITGES

ESPAGNE

Surface : 23 244 m<sup>2</sup>

Type : Hôtel

Prix d'acquisition : 65 M€ AEM\*

Loué à 100 % au Groupe Hotusa

Date d'acquisition : Mars 2023

\* Acte en main

## VENTE DU TRIMESTRE

Aucune vente n'a été réalisée ce trimestre



RETROUVEZ  
TOUTES LES  
ACQUISITIONS  
2022 DE LA SCPI  
PFO



## ACTUALITÉS

### PERIAL AM et le Groupe IWG s'associent et créent "FACTORIES by PERIAL AM & REGUS", une offre d'espaces de travail inédite

PERIAL Asset Management s'associe au Groupe IWG, leader mondial de l'accompagnement des entreprises dans l'hybridation du travail et qui opère la marque Regus, pour le lancement d'une offre d'espaces de travail unique : FACTORIES by PERIAL AM & REGUS.

Ces tiers lieux implantés dans les immeubles du parc immobilier géré par PERIAL Asset Management seront accessibles à l'ensemble de ses clients : locataires et associés porteurs de parts, ainsi qu'aux travailleurs indépendants ou salariés en télétravail. L'objectif est de leur proposer des espaces flexibles parfaitement adaptés à leurs besoins et répondant à d'exigeants critères ESG.

*"Le lancement de l'offre FACTORIES by PERIAL AM & REGUS prolonge l'évolution de notre offre de services. C'est à la fois une solution complémentaire pour les entreprises locataires de nos immeubles, aux besoins de flexibilité grandissant, mais aussi pour les travailleurs nomades qui profitent ainsi de tout le confort et de la technologie de bureaux à proximité de leur domicile, en évitant des trajets coûteux en temps et énergie. Avec l'hybridation de l'organisation du travail entre le bureau et la maison ou les tiers lieux, les usages évoluent. Mais l'expérience du travail « hors bureau » ne doit pas se faire au détriment des services et du confort."*

Loïc Hervé, Directeur Général Délégué de PERIAL AM



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PFO se tiendra, sur première convocation le mercredi 14 juin 2023 au siège de la SCPI. Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée Générale mixte, elle se tiendra sur seconde convocation le : **jeudi 22 juin 2023**. Vous recevrez prochainement votre convocation, ainsi que le rapport annuel 2022 de votre SCPI. Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance qui leur sera adressé courant mai 2023, avec la convocation à l'Assemblée Générale.

## 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 €	769,19 €	518,96 €

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

### 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 diminué 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](http://perial.com)

