

BULLETIN
1^{ER} SEMESTRE
2023

JUILLET
2023



BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO

n°2023-06 - 1^{er} semestre 2023 - Période analysée du 1^{er} janvier au 30 juin 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 30/06/2023 - 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 = 28,20 € / PART

Paiement 25/04/2023	Paiement 25/07/2023	Paiement 25/10/2023	Paiement 25/01/2024
1 ^{er} acompte* 12,00 €/part	2 ^{ème} acompte* 9,00 €/part + 7,20 €/part de PV	3 ^{ème} acompte* - €/part	4 ^{ème} acompte* - €/part
dont revenus financiers : 0,24 €**	dont revenus financiers : 0,69 €**	dont revenus financiers : - €**	dont revenus financiers : - €**
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.

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
5,50 % 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 30/06/2023 - susceptibles d'évoluer)

10 436 ASSOCIÉS	854 M€ DE CAPITALISATION	136 IMMEUBLES	309 BAUX	376 074M² SURFACES GÉRÉES	947 M€ ACTIFS SOUS GESTION
---------------------------	------------------------------------	-------------------------	--------------------	--	--------------------------------------

**PERIAL AM RÉDUIT LE DÉLAI DE JOUISSANCE DES SCPI
PF GRAND PARIS, PFO ET PFO₂**

Les SCPI PF Grand Paris, PFO et PFO₂, gérées par PERIAL Asset Management, modifient leur délai de jouissance à compter du 1^{er} juillet 2023. Le délai de jouissance des trois SCPI est réduit au **1^{er} jour du 4^e mois** qui suit le mois de souscription, au lieu du 1^{er} jour du 6^e mois jusqu'à présent.

« Le nouveau cycle du marché immobilier est plus favorable aux investisseurs. Dans ces conditions, nos équipes ont la capacité de réduire les délais d'investissements de la collecte réalisée auprès des épargnants dans des immeubles de qualité et relatifs pour la performance des fonds. Il est naturel pour PERIAL AM d'adapter nos SCPI à ce nouvel environnement, au bénéfice des épargnants. »

Eric Cosserrat, Président Directeur Général de PERIAL Asset Management.

LE MOT DU GERANT

Les tendances de marché constatées au début de l'année se confirment : après l'euphorie et les records de 2022, nous sommes entrés dans un nouveau cycle immobilier et un nouvel environnement économique. Le marché de l'immobilier reste pour l'instant figé face à ce nouveau contexte, marqué par des taux de financements en hausse et des volumes de transactions très faibles dans l'attente de plus de visibilité sur l'évolution des valeurs immobilières. Parallèlement, la résilience de l'économie européenne, le fléchissement de l'inflation et la bonne tenue du marché du travail européen devraient soutenir les niveaux de loyers dans les métropoles où sont localisés les immeubles de PFO. Le secteur de l'hôtellerie confirme également sa résilience et a retrouvé ses niveaux pré-Covid alors même que les touristes internationaux, et notamment asiatiques, ne sont pas encore revenus en Europe.

Avec 43 M€ de collecte au 1^{er} semestre, soit le double de la collecte réalisée l'année dernière à la même époque, PFO a réalisé l'acquisition d'un hôtel situé à Stiges, en Espagne. Acquis au prix de 65 M€ acte en main à un rendement immobilier de 6 %, l'hôtel dispose d'un bail ferme de 15 ans, signé avec Hotusa un des leaders du secteur de l'hôtellerie en Espagne. Cet investissement s'inscrit dans la stratégie de double diversification, à la fois typologique et géographique, de la SCPI et confirme nos convictions sur le secteur de l'hôtellerie.

Nos équipes poursuivent en parallèle le plan

d'arbitrages élaboré pour la SCPI visant à céder les actifs non-stratégiques du patrimoine. Ce semestre 3 actifs, deux commerces et un immeuble de bureaux, ont ainsi été vendus pour un montant total de 6,4 M€. L'activité immobilière de PFO reste également très dynamique, et ses fondamentaux solides. Le taux d'occupation de la SCPI se maintient à un niveau élevé et frôle les 96 % pour une SCPI dont la capitalisation dépasse les 850 M€.

Au début de l'année, PFO a également obtenu le label ISR Immobilier, notamment pour son ambitieuse stratégie de gestion responsable, qui vise à optimiser la résilience des immeubles face aux changements climatiques. Cette belle santé à la fois financière et extra-financière a été récompensée par l'obtention de deux prix au cours du premier semestre : le label SCPI 2023, décerné par la rédaction du magazine Idéal Investisseur et le Trophée d'or 2023 dans la catégorie des meilleures SCPI diversifiées décerné par la rédaction du magazine Le Revenu.

Ces éléments positifs et la présence d'un stock de plus-value de 19,4 M€ en fin d'année 2022 dont une partie sera redistribuée aux associés au cours des prochains trimestres nous ont poussé à affiner notre fourchette de distribution prévisionnelle 2023, en remontant son seuil. Elle est désormais comprise entre 5,50 % et 5,80 %. Ce trimestre, vous avez ainsi reçu deux versements pour un montant total de 16,20 € par part. L'un de 9 € par part qui correspond à la distribution générée par les loyers de la SCPI. Ce

montant, légèrement réduit par rapport à la distribution moyenne de PFO, nous permet de reconstituer un stock de report à nouveau pour la SCPI. Il s'agit d'un choix de gestion responsable. L'autre versement, d'un montant de 7,20 € par part correspond à la distribution d'une partie du stock de plus-value.

Ce trimestre, PERIAL Asset Management a également reçu la certification ISO 14001 sur ses activités d'acquisition, de gestion durable et de cession d'actifs immobiliers pour l'ensemble des fonds gérés. Cette certification traduit notre fort engagement sur les thématiques environnementales et RSE. Elle nous honore et nous engage pour les années à venir. Enfin, l'ensemble des équipes de PERIAL Asset Management tient à vous remercier pour la confiance que vous nous avez renouvelée en votant l'ensemble des résolutions que nous avons soumises à votre vote lors de nos assemblées générales annuelles.

Le nouveau format déployé cette année avec un Webinaire de préparation aux Assemblées Générales et une Assemblée Générale plus courte mais placée sous le signe des échanges et du dialogue est un succès, qui sera renouvelé.

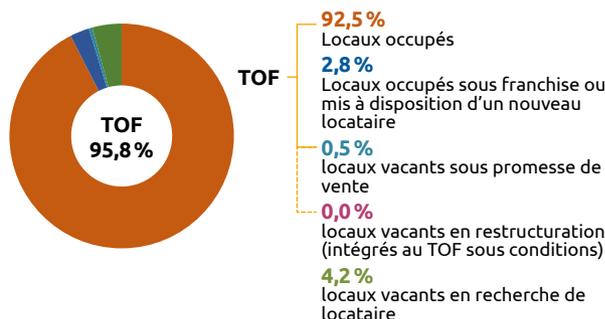
Eric Cosserat

Président-Directeur Général de PERIAL AM

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

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier au 30/06/2023



Taux d'occupation physique : 95,3 %

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	6,7%
MARSEILLE / SAINT FERREOL	SPODIS / JD SPORT	4,0%
MARSEILLE/TOUR LA MARSEILLAISE	METROPOLE AIX MARSEILLE	3,8%
HOOFDDORP / BLUE WATER	BLUEWATER ENERGY SERVICE BV	3,7%
AMERSFOORT / DE CONDUCTEUR	NATUURMONUMENTEN	3,2%

TOP 5 : 21,4 %

+20 : 38,6 %

RESTE : 40,0 %

Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



- 52,5% Bureaux
- 24,5% Hôtels, tourisme, loisirs
- 18,0% Commerces
- 4,7% Santé et éducation
- 0,2% Alternatifs
- 0,1% Logistique et locaux d'activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



- 40,6% Régions
- 39,1% Europe*
- 19,0% Région Parisienne
- 1,2% Paris

* Pays-Bas : 15,1% ; Allemagne : 12,6% ; Espagne : 9,2% ; 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	Hôtellerie	7,1%
BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V.	Matériel de forage offshore	4,1%
PEUGEOT AUTOMMO-BILI ITALIA SPA	Constructeur automobile	3,1%
KORIAN Deutschland AG	EHPAD	2,6%
BRUNEL	Recrutement	2,0%

TOP 5 : 18,9 %

+20 : 25,8 %

RESTE : 55,2 %

* En % de la VVHD

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

Évolution des loyers encaissés

	1 ^{ER} SEMESTRE 2022	2 ^E SEMESTRE 2022	1 ^{ER} SEMESTRE 2023
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	25 643 874 €	26 917 340 €	27 526 940 €

Durée ferme moyenne des baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

309 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

5,7 ANS

Activité locative du semestre



7 RELOCATIONS
2 624 m²



**TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS**
352 K€



8 LIBÉRATIONS
5 720 m²



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



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)

1 RELOCATION SIGNIFICATIVE PARMI LES 7 RELOCATIONS

AIX-EN-PROVENCE / SAINT HILAIRE
AXIONE - 1 070 M² - 110 K€ HT HC

1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE PARMI LES 8 LIBÉRATIONS

PARIS / YVOIRE
POLE EMPLOI - 2 108 M² - 622 K€ HT HC

INFORMATIONS CLÉS

	AU 31/12/2022	AU 30/06/2023
CAPITAL NOMINAL	563 025 450 €	574 386 800 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	240 223 547 €	248 240 394 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	803 248 997 €	822 627 194 €
CAPITALISATION	836 742 438 €	853 627 152 €
NOMBRE DE PARTS	866 193	883 672

Niveau d'endettement

TAUX D'ENDETTEMENT
26,9 %

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

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN
2,44 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE
4,5 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 du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



SITGES

ESPAGNE

Surface : 23 244 m²

Type : Hôtel

Prix d'acquisition : 63 M€ HD

Loué à 100 % au Groupe Hotusa

Date d'acquisition : Mars 2023

VENTE DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE	
NANTERRE / GAMBETTA	2 051 m ²	BUREAUX	3 310 000 €	mai-23	Vente d'un actif non stratégique pour le fonds
TARBES / DIAMANT	1 590 m ²	COMMERCE	1 500 000 €	avr.-23	Actif vendu car faisant partie d'un portefeuille commerces non stratégique
ROANNE / DIAMANT	1 611 m ²	COMMERCE	1 600 000 €	avr.-23	Actif vendu car faisant partie d'un portefeuille commerces non stratégique
3 ACTIFS	5 252 m²		6 410 000 €		

INDICATEURS ESG

Données PERIAL au 30/06/2023

19,6 %

Alignement à la taxinomie⁽¹⁾
(Vs objectif 5 %)

14,7 %

Parts des actifs avec certification environnementale

18 %

Dettes durables

Art. 8

Classification SFDR



PERIAL ESG Score⁽²⁾



Obtenu en 2023

RENDEZ-VOUS DANS VOTRE
ESPACE PRIVÉ ET
SUR PERIAL.COM POUR
DÉCOUVRIR LE RAPPORT
EXTRA FINANCIER 2022
DE PFO !

⁽¹⁾ Au 30/06/2023 | Retrouvez plus d'informations sur : https://resources.taloen.fr/resources/documents/8494_TAXINOMIE_2023_VDF.pdf

⁽²⁾ Performance ESG moyenne pondérée par la VVHD des actifs



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

44 650
**PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE**

43 131 900 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

29 022 500 €
NOMINAL

14 109 400 €
PRIME D'ÉMISSION

27 171
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 2023. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel 2022 de la SCPI qui vous a été adressé par courrier. Il est également disponible sur le site 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.

Résolutions d'ordre ordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 1	153 038	99,30 %
Résolution 2	153 472	99,58 %
Résolution 3	152 287	98,81 %
Résolution 4	153 010	99,28 %
Résolution 5	149 265	96,85 %

Résolution n°6 - Nomination des trois membres du Conseil de Surveillance :

NOMS	VOIX	RÉSULTATS
Frédéric BODART	48 954	réélu
Max WATERLOT	37 019	réélu
Fabrice BONGIOVANNI	26 044	élu

Résolutions d'ordre ordinaire

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 7	152 978	99,26 %
Résolution 8	149 335	96,90 %

Résolutions d'ordre extraordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 9	146 903	96,51 %
Résolution 10	146 432	96,20 %
Résolution 11	148 439	97,52 %
Résolution 12	147 403	96,84 %
Résolution 13	144 309	94,81 %
Résolution 14	144 048	94,64 %
Résolution 15	148 463	97,54 %

A la suite de l'Assemblée Générale, les membres du Conseil de Surveillance ont élu le président et vice-président :

- **Présidente** : Dany PONTABRY
- **Vice-Président** : Frederic BODART

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 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 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

