La SCPI PFO
FranceSCPI.com

PF NEWS

AVRIL 2025

PfO

PERIAL ASSET MANAGEMENT

PF NEWS - PFO

n°2025-04 - 1er trimestre 2025 - Période analysée du 1er janvier au 31 mars 2025

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 2025 *(données PERIAL au 31/03/2025 - 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 = 12,00 € / PART

Paiement 25/04/2025	Paiement 25/07/2025	Paiement 25/10/2025	Paiement 25/01/2026
1er acompte* **7,60 €** / part + **4,40 €** / part de PV	2ème acompte* **- €** / part	3ème acompte* **- €** / part	4ème acompte* **- €** / part
dont revenus financiers : 0,75 € **	dont revenus financiers : - € **	dont revenus financiers : - € **	dont revenus financiers : - € **
1er acompte	2e acompte	3e acompte	4e acompte

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

TAUX DE DISTRIBUTION 2024

6,27 %

(Calculé sur la base du prix de part au 1er janvier 2024)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025***

compris entre

6,10 % et 6,40 %

(Calculé sur la base du prix de part actuel)

****Avertissement : Hypothèse de marché arrêtée par la SGP qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement. Investir en SCPI est un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de 8 ans, le capital et les revenus ne sont pas garantis et la liquidité n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes de la SCPI ou s'il existe une contrepartie à l'achat.***

Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité *(données PERIAL au 31/12/2024 - susceptibles d'évoluer)*

DURÉE	10 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	5,47%	7,33%

** 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 31/03/2025 - susceptibles d'évoluer)*

- **11 804** ASSOCIÉS
- **778 M€** DE CAPITALISATION
- **133** IMMEUBLES
- **332** BAUX
- **372 437 M²** SURFACES GÉRÉES
- **857 M€** ACTIFS SOUS GESTION

Conditions de souscription et de retrait

PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART*	VALEUR DE RETRAIT	NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT
880,00 €	796,40 €	6 953

PfO consolide sa présence en Espagne !

Nouvelle acquisition pour PfO au mois d'avril : un entrepôt logistique de près de 10 000 m² dans l'une des principales zones industrielles de Pampelune en Espagne, affichant un rendement de 7,60% à l'acquisition.

Plus de détails dans votre bulletin d'information à venir et ici :

***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

L'ÉDITO

Dans la continuité des signaux positifs observés à la fin de l'année dernière, le marché immobilier démontre une certaine résilience face au contexte économique et géopolitique actuel. De nouvelles incertitudes, liées notamment à la stratégie commerciale du gouvernement américain et à des perspectives de croissance en deçà des attentes, devraient inciter la Banque Centrale Européenne à conserver une trajectoire de baisse des taux favorable au soutien de l'activité.

Dans cet environnement de baisse de taux, de forte volatilité du marché action et d'érosion des rendements obligataires, l'immobilier voit son attractivité renforcée pour les investisseurs qui restent néanmoins très sélectifs, et se tournent vers les biens les plus qualitatifs, notamment les bureaux modernes, bien situés, et alignés avec les critères extra-financiers.

Le marché européen a montré des signes de reprise encourageants au 1er trimestre 2025, avec une hausse des investissements de +5,6 % par rapport au 1er trimestre 2024. La croissance des loyers dans les secteurs en tension, comme la logistique, les locaux d'activités ou l'hôtellerie, soutient les rendements et oriente les stratégies vers des immeubles offrant une performance à long terme.

Dans ce contexte, PfO a confirmé au cours de ce premier trimestre 2025 la stabilité du prix de sa part à la suite des valeurs d'expertises annuelles de fin 2024, reflet de la solidité du portefeuille et de la cohérence de notre gestion. Rappelons que PfO figure dans le TOP 10 des SCPI avec le meilleur Taux de Rendement Interne (indicateur sur la performance d'un placement dans la durée qui inclue la distribution des dividendes et les évolutions de valeur de part) à 10 ans, avec 5,47%, selon le classement IEIF / ASPIM fin 2024. Une belle illustration de notre capacité à gérer les immeubles sur une période longue et à adapter notre stratégie aux évolutions de cycles.

En 2025, notre stratégie repose sur deux grands axes : poursuivre la diversification sectorielle et géographique de la SCPI en investissant hors de France et optimiser les charges et la rentabilité locative du patrimoine de PfO, par les relocations et une réduction progressive de notre endettement, dès lors que notre trésorerie le permettra.

Preuve de cette dynamique, à l'heure où nous rédigeons ces lignes, nous avons finalisé une nouvelle acquisition d'un entrepôt logistique dans l'une des principales zones industrielles de Pampelune en Espagne, pour un montant de 7,7 M€ et un taux de rendement net de 7,6 %.

Les détails de l'opération réalisée au début du mois d'avril seront à découvrir dans le bulletin d'information du 1er semestre 2025. Un achat qui illustre notre volonté de nous positionner sur des biens diversifiés en Europe offrant la combinaison d'un bail ferme de longue durée, un preneur de qualité et un rendement attractif.

S'agissant des indicateurs immobiliers clés, le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI se maintient au-delà de 91 %. Dans le contexte actuel, cette baisse reste contenue et traduit notre gestion active du patrimoine immobilier. La durée moyenne résiduelle des baux (WALB) de 5,5 années offre par ailleurs une bonne visibilité sur nos flux locatifs futurs.

Au titre de ce trimestre, nous versons un acompte sur dividende de 12 € par part, dont 4,40 € de plus-value. Pour l'ensemble de l'année, nous ciblons une distribution comprise entre 6,10 % et 6,40 %.

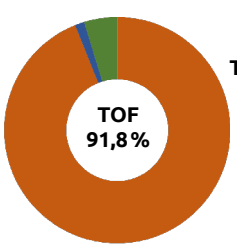
Vous recevrez courant du mois de mai votre convocation à l'Assemblée Générale de la SCPI, accompagnée de son rapport annuel. Comme l'an dernier, nous organiserons un webinaire quelques jours avant l'Assemblée Générale, animé par nos équipes qui sera l'occasion d'échanger et de vous présenter les points clés à l'ordre du jour. Nous vous encourageons vivement à y participer pour préparer ensemble ce moment important dans la vie de PfO.

Vincent LAMOTTE, *Directeur Général Délégué*
&
Rémi JUZANX, *Directeur Fund Management*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INFORMATIONS CLÉS

Taux d'occupation financier au 31/03/2025



TOF

- **89,6 %** Locaux occupés
- **2,2 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un nouveau locataire
- **0,0 %** locaux vacants sous promesse de vente
- **0,0 %** locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- **8,2%** locaux vacants en recherche de locataire

Composition du patrimoine au 31/03/2025

Répartition sectorielle
(en valeur d'expertise)

- **49,6 %** Bureaux
- **26,3 %** Hôtels, tourisme, loisirs
- **18,3 %** Commerces
- **4,9 %** Santé et éducation
- **0,8 %** Logistique et locaux d'activités
- **0,1 %** Alternatifs

Répartition géographique
(en valeur d'expertise)

- **41,0 %** Régions
- **39,8 %** Europe*
- **19,2%** Région Parisienne

* Pays-Bas : 13,9% ; Allemagne : 12,6% ; Espagne : 11,1% ; Italie : 2,2%

Niveau d'endettement au 31/03/2025

TAUX D'ENDETTEMENT
30,6 %

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

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	7,6%
MARSEILLE/SAINT FERREOL	SPODIS / JD SPORT	4,0%
HOOFDDORP/BLUE WATER	BLUEWATER ENERGY SERVICE BV	3,6%
MARSEILLE/TOUR LA MARSEILLAISE	METROPOLE DE MARSEILLE	3,2%
ESSEN/MAXSTRASSE	KORIAN	3,2%

TOP 5 : 21,6 % | +20 : 37,6 % | RESTE : 40,8 %

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	7,0%
BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V.	Matériel de forage offshore	4,3%
PEUGEOT AUTOMMO-BILI ITALIA SPA	Constructeur automobile	3,1%
KORIAN Deutschland AG	EHPAD	2,5%
BRUNEL	Recrutement	2,1%

TOP 5 : 19,0 % | +20 : 27,0 % | RESTE : 54,0 %

* En % de la Valeur Vénale Hors Droits

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

Relocations du trimestre

4 RELOCATIONS
1 745 m²

TOTAL DES LOYERS DES RELOCATIONS
301 K€

6 LIBÉRATIONS
4 127 m²

TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS
733 K€

Valeur de Réalisation / Reconstitution	EXERCICE 2023	EXERCICE 2024
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	620 151 862 €	604 293 429 €
PAR PART	701,79 €	683,84 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	767 470 045 €	759 143 022 €
PAR PART	868,50 €	859,08 €

Focus Baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX
332 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)
5,5 ANS

En détail
(ne sont comptabilisées que les relocations à effet du trimestre en cours)

3 RELOCATIONS SIGNIFICATIVE PARMI LES 4 RELOCATIONS
MAXI ZOO - 968 M² - 132 K€
APHP - 245 M² - 83 K€
DELAIR - 283 M² - 54 K€

3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVE PARMI LES 6 LIBÉRATIONS
SERVICE HOUSE - 991 M² - 245 K€
NAXOS - 505 M² - 150 K€
AUBERT FRANCE - 968 M² - 132 K€

La SCPI PFO
FranceSCPI.com

INDICATEURS ESG

23 %	Art. 8	49 %	17 %
Alignement à la taxinomie[1] (Vs objectif 5 %)	Classification SFDR [2]	Dette durable [3]	Certification BREEAM In Use [4]

1) Retrouvez plus d'informations sur : https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bddbf

(2) Le règlement européen Sustainable Finance Disclosure (SFDR) entré en vigueur en mars 2021 vise à homogénéiser la publication d'informations extra-financières. Les fonds classés articles 8 selon le règlement SFDR intègrent de manière contraignante des caractéristiques environnementales et/ou sociales dans leur stratégie d'investissement.

(3) PERIAL AM a mis en place un cadre de financement durable, visant à aligner conditions de financement des actifs avec la performance ESG dudit actif ou du fonds détenteur. Pour plus d'informations : https://www.perial.com/sites/default/files/2024-03/perial-sustainability-linked-loan-framework.pdf

(4) La certification BREEAM-In-Use évalue la performance d'un bâtiment en exploitation et sa résilience au changement climatique en passant au crible une dizaine de thématiques parmi lesquelles la gestion de l'eau (traitement des eaux usées, récupération de l'eau de pluie), le paysage et l'écologie locale, les matériaux de construction, la gestion de l'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables , le niveau de pollution.
Niveau Very Good a minima des actifs de bureaux > 5 000 m²"

INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

Adapter notre patrimoine aux défis climatiques

L'ensemble du patrimoine de PfO est cartographié sur son exposition aux risques climatiques. En partenariat avec la société RESALLIENCE, bureau d'études spécialisé, un audit de vulnérabilité détaillé a été réalisé sur 17 actifs du patrimoine de PfO identifiés comme les plus à risque pour identifier les solutions adaptées.

Trois scénarios pour une adaptation progressive

Chaque audit débouche sur un plan d'actions structuré en trois niveaux :

- Scénario A : mesures rapides et peu coûteuses, comme l'installation de clapets anti-retour pour limiter les remontées d'eau en cas de fortes pluies.
- Scénario B : interventions à court terme et à investissement modéré, par exemple la pose de brise-soleil pour réduire la surchauffe estivale.
- Scénario C : solutions lourdes intégrées aux rénovations, telles que le changement du revêtement de voirie de couleur sombre pour un revêtement clair pour réduire la surchauffe estivale.

Un premier projet concret : Amsterdam Brunel

Cette année, PERIAL AM poursuivra ces audits et entamera les premiers travaux d'adaptation. L'actif Amsterdam Brunel est l'un des premiers à bénéficier de ces mesures. Son exposition aux fortes précipitations passera de modérée à faible grâce à :

1. L'installation de capteurs d'eau dans les fosses d'ascenseur pour prévenir tout risque d'inondation
2. Le stockage de pompes amovibles sur site pour permettre une évacuation rapide en cas d'infiltration

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PFO se tiendra le 12 juin 2025 au siège de PERIAL AM (première convocation). Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée Générale mixte, elle se tiendra **le 19 juin 2025 à 9 heures à la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris Ile-de-France au 10 rue du Débarcadère – 75852 Paris CEDEX 17** (seconde convocation). Vous recevrez prochainement votre convocation, ainsi que le rapport annuel 2024 de votre SCPI.

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 :

	IFI/PART RÉSIDENT	IFI/PART NON RÉSIDENT
PfO	**826,46 €**	**555,69 €**

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 10 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**

PERIAL ASSET MANAGEMENT

afaq ISO 14001 Environnement AFNOR CERTIFICATION

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)1 56 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 : **800 000 000 €** | Date de création : **23/04/1992** | Durée de constitution : **22/04/2091** |