

La News

OCT. 2022



PF NEWS - PFO

n°2022-10 - 3^{ème} trimestre 2022

Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2022

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.

VOTRE ÉPARGNE

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 2022 (données PERIAL au 30/09/2022 - susceptibles d'évoluer)

Paie ment 25/04/2022	Paie ment 25/07/2022	Paie ment 25/10/2022	Paie ment 25/01/2023	Taux de distribution prévisionnel 2022 compris entre 4,90 % et 5,15 %	4,79% Taux de distribution 2021
11,14 € brut/ part *	11,60 € brut/ part *	12,08 € brut/ part *	- € brut/ part *		
11,00 € net/ part ** dont revenus financiers : 0,04 € ***	11,50 € net/ part ** dont revenus financiers : 0,04 € ***	12,00 € net/ part ** dont revenus financiers : 0,05 € ***	- € net/ part ** dont revenus financiers : - € ***		
1 ^{er} acompte	2 ^e acompte	3 ^e acompte	4 ^e acompte		

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

Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2021 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**	3,78 %	3,91 %	5,79 %	7,53 %

** 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.

VOTRE SCPI EN UN COUP D'OEIL

143
IMMEUBLES

9 608
ASSOCIÉS

825 M€
CAPITALISATION

5,1 ans
WALB*

334
BAUX

* WALB : Durée moyenne ferme des baux

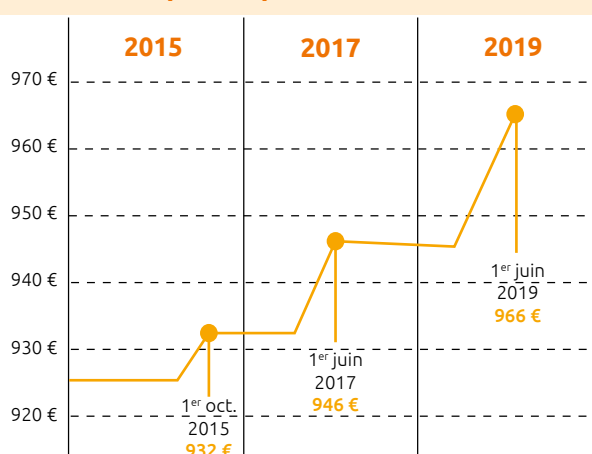
PERIAL Asset Management et PFO récompensées

PFO a été nommée « SCPI Diversifiées - Meilleures performances à long terme » lors des Top d'or SCPI 2022.

PERIAL Asset Management a quant à elle été nommée meilleure société de gestion immobilière lors des Trophées de la Finance Responsable 2022.



Évolution du prix de part de PFO



LE MOT DU GÉRANT

DES PERFORMANCES À LONG TERME SALUÉES

Dans le contexte géopolitique et économique actuel, les défis sont nombreux pour PFO. Avec un patrimoine qui flirte avec les 900 M€ au 30/09/2022, l'objectif sera d'atteindre le cap du milliard d'euros d'actifs sous gestion dès 2023, et franchir ainsi un nouveau seuil en termes de diversification et de mutualisation du risque pour les Associés. Avec une collecte flirtant avec les 30 M€ ce trimestre, la SCPI confirme l'accélération de sa collecte en 2022. Couplé à l'ambitieux plan d'arbitrage déployé cette année, ces fonds vont lui permettre de continuer à renouveler et à moderniser son patrimoine.

Pour cela, PFO mise sur une diversification géographique et typologique de ses actifs. Cette stratégie est un véritable atout à l'échelle d'un fonds de la taille de PFO dans le contexte actuel incertain, marqué par une remontée des taux d'intérêts et une forte inflation. Pour faire face à cet écueil, les SCPI jouissent d'une indexation de leurs loyers qui protège leurs performances face à l'inflation. Cette diversification joue ainsi le rôle de bouclier, qui gagne encore en efficacité si les locataires qui occupent les immeubles sont suffisamment nombreux et opèrent sur différents secteurs économiques et géographiques.

La SCPI vient également d'être récompensée par le Top d'Or 2022 de la meilleure performance à long terme, décerné par toutsurmesfrances.com. Le jury a notamment salué le TRI de 7,53% depuis l'origine, amélioration du taux de distribution depuis 2020 et la diversification à l'international avec plus d'un tiers du patrimoine détenu hors de France, afin entre autres de bénéficier de baux plus longs qu'en France. Cette distinction met ainsi en lumière la qualité du travail de gestion réalisé par nos équipes.

La dernière acquisition de PFO, signée au cours du 3^e trimestre de l'année, est un bon exemple de cette stratégie opportuniste. Avec l'intégration à son portefeuille d'un immeuble de commerce dit « essentiel », occupé par l'enseigne Casino et situé à Marseille (13), la SCPI s'est positionnée sur une classe d'actifs résiliente, à un taux de rendement supérieur à 5%. Nos équipes continuent en effet à cibler pour les mois à venir les marchés européens les plus dynamiques et offrant les perspectives de rendement les plus prometteuses. Tous les types de produits ne seront, en effet, pas impactés de la même manière par les évolutions économiques en cours : centralité, qualité de l'offre et adéquation avec les enjeux environnementaux seront trois facteurs de résistance en matière de valorisation. Chez PERIAL Asset Management, nous sommes ainsi convaincus que la solidification de nos por-

tefeuilles est notre meilleur atout, c'est pourquoi nous nous concentrons sur les marchés, les actifs et les locataires les plus consistants.

PFO intègre enfin un objectif ambitieux de mise en œuvre d'un plan d'actions d'amélioration de la résilience climatique de ses actifs immobiliers. Il consiste à déployer sur le long terme un plan de travaux pour réduire la vulnérabilité des immeubles. Nous en sommes convaincus, notre démarche ISR éprouvée constitue le socle de nos performances actuelles et futures.

Dans ce contexte, nous avons fixé un acompte de dividende à 12€ par part au troisième trimestre, en augmentation par rapport au 11,50€ distribués au trimestre précédent. Fort de ces distributions et des perspectives pour le 4^e trimestre nous sommes confiants dans notre capacité à atteindre la fourchette de dividendes communiquée à la mi-année et comprise entre 4,90€ et 5,15€, soit un taux de distribution entre 4,90% et 5,15%.

Laurent Boissin

Gérant de PFO

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

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



CASINO

MARSEILLE (13)

Surface : 11 711 m² dont 4 369 m² de surface de vente au rez-de-chaussée et 202 places de stationnement

Type : Commerce

Prix d'acquisition : 18 M€

Locataire : Casino

WALB : 5,7 ans

Date d'acquisition : Juillet 2022

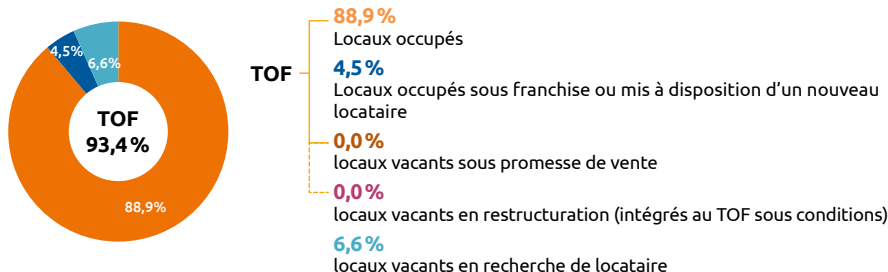
VENTES DU TRIMESTRE

Aucune vente n'a été réalisée ce trimestre

VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL AU 30/09/2022

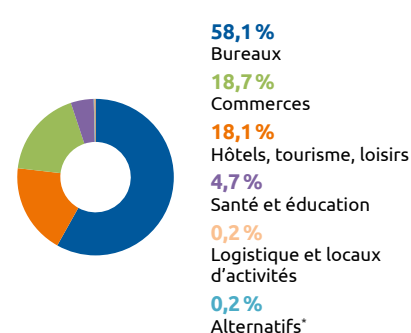
Nouveau calcul du taux d'occupation financier au 31/03/2022

L'ASPIM recommande une nouvelle méthode de calcul du TOF. Il reflète l'occupation des locaux disponibles à la location. Les cas suivants ne sont plus comptabilisés dans la vacance financière : les locaux sous franchise de loyer, ceux mis à disposition d'un futur locataire, ceux vacants sous promesse de vente, ceux en restructuration si les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou sont de même nature que ceux permettant un passage à la TVA.



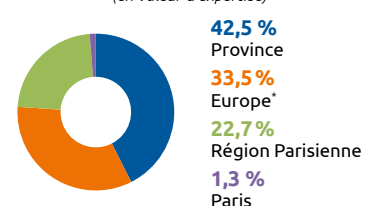
Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



* RE et parking

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



* Pays-Bas : 16,0 %, Allemagne : 12,7 %, Espagne : 2,5 %, Italie : 2,3 %

Niveau d'endettement

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	TAUX D'INTÉRÊT MOYEN	DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE
28,5 %	1,5 %	4,2 ANS

Activité locative du trimestre



4 RELOCATIONS
1 255 m²



TOTAL DES LOYERS DES RELOCATIONS
207 K€



3 LIBÉRATIONS
924 m²



TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS
119 K€



0 LIVRAISON
- M²



TOTAL DES LOYERS DE LA LIVRAISON
- €

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

En détail

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

1 RELOCATION SIGNIFICATIVE EN COURS

BUSSY ST GEORGES (77) - ASH FRANCE
- 416 m² - 67 K€ HT HC

1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE

ANGLET (64) - Centre Mercure Diamant - TAPE A L'OEIL - 590 m² - 80 K€ HT HC

ACTUALITÉS

PERIAL Asset Management dépasse le cap du milliard d'euros d'actifs sous gestion en Europe, hors France

PERIAL Asset Management gère désormais 6,1 Milliards d'euros d'actifs dont plus d'un milliard correspond à des actifs localisés hors de France, dans la zone Euro. Le passage de ce cap symbolique illustre la volonté de la société de renforcer sa présence européenne, initiée en 2017 avec l'acquisition d'un premier portefeuille de bureaux en Allemagne.

Pour intégrer au mieux les actifs situés hors France, PERIAL Asset Management a repensé l'intégralité de sa chaîne d'investissements et de gestion locative, qui reste internalisée.

Une équipe dédiée à l'Europe, composée d'une dizaine de collaborateurs, gère ainsi depuis Paris plus de 60 immeubles situés hors de France au travers d'une exigeante grille de critères ESG.

Pour assurer un relai de terrain, un partenariat a été tissé avec des partenaires européens de premier plan.

La Note by PERIAL AM : nos convictions pour la fin d'année 2022

Remontée des taux, inflation, guerre en Ukraine... Au cœur d'une actualité mouvementée, retrouvez l'analyse de PERIAL Asset Management des marchés immobiliers européens, et les convictions de nos équipes pour le quatrième trimestre de l'année 2022.

Nous restons convaincus que notre dynamisme sur le plan des acquisitions/cessions afin de nous concentrer sur les marchés et les actifs les plus résistants devrait nous permettre de conforter la solidité de notre portefeuille. Par ailleurs, notre démarche ISR est de notre point de vue la meilleure protection pour traverser les différents épisodes de remous économiques et les évolutions du marché à venir.

[Retrouvez l'intégralité de notre analyse dans la Note by PERIAL AM pour les mois de septembre - octobre sur le site internet \[www.perial.com\]\(http://www.perial.com\) rubrique «Actualités».](#)

Évolution des dividendes par part

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

	2021	2022
1 ^{er} acompte*	10,00 €	11,00 €
dont revenus financiers	0,29 €	0,04 €
2 ^e acompte*	10,50 €	11,50 €
dont revenus financiers	0,10 €	0,04 €
3 ^e acompte*	11,50 €	12,00 €
dont revenus financiers	0,06 €	0,05 €
4 ^e acompte*	13,00 €	-
dont revenus financiers	0,09 €	-
TOTAL	45,00 €	-

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 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 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€, TVA en sus, (actuellement 180€ 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

