

# PF News

OCT  
2023

# PfO



# PERIAL

ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PFO

n° 2023-10 - 3<sup>e</sup> trimestre 2023 - Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 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 30/09/2023 - 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* 9,00 € / part + 7,20 € / part de PV	3 <sup>ème</sup> acompte* 12,00 € / part	4 <sup>ème</sup> acompte* - € / part
dont revenus financiers : 0,24 € **	dont revenus financiers : 0,69 € **	dont revenus financiers : 0,77 € **	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 **5,50 % et 5,80 %**

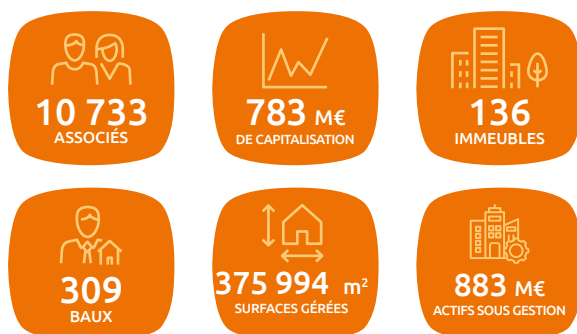
### Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité

Données PERIAL au 31/12/2022 - TRI calculés sur l'ancien prix de part - susceptible 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 30/09/2023 - susceptibles d'évoluer)



### Valeur de reconstitution et prix de part

Au 15/09/2023 - Tunnel de -10 à +10 % de la valeur de reconstitution



### Conditions de retrait et de souscription

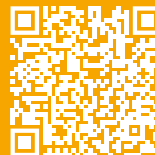
(au 30/09/2023)



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



**VALEUR DE RETRAIT**  
**796,40 €**



### Évolution de la valeur de part de PFO

Suite aux expertises du patrimoine réalisées en collaboration avec les experts indépendants, le prix de part de PFO est passé de 966 € à 880 €, le 15 septembre 2023.

## LE MOT DU GÉRANT

Au cours des 14 derniers mois, les taux directeurs de la BCE ont connu 10 remontées successives. L'ampleur et la vitesse de ces augmentations, décidées par les banques centrales pour lutter contre l'inflation, ont provoqué une flambée des taux de financement de l'immobilier suivi d'une chute brutale du nombre de transactions. La mécanique de marché s'est traduite par une correction des valeurs des immeubles, sur l'ensemble des classes d'actifs et des géographies, les loyers restant, quant à eux, stables.

En réaction à cette conjoncture macro-économique, le prix de la part de la SCPI PFO est passé de 966 € à 880 € le 15 septembre dernier. Ce montant à la souscription doit en effet refléter, à plus ou moins 10 %, la valeur de reconstitution de la SCPI, c'est-à-dire la valeur du parc immobilier géré et des frais associés. À la différence d'autres SCPI, plus exposées au secteur du bureau par exemple, la baisse du prix de part de PFO ne résulte pas d'une obligation réglementaire puisque que l'ancien prix était toujours positionné dans la fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Néanmoins, nous avons

décidé de repositionner le prix de la part afin qu'il soit mieux en adéquation avec la valeur du patrimoine de la SCPI au 30 juin et jusqu'à la fin d'année.

Aujourd'hui, et afin de maintenir un bon niveau de distribution, les efforts de nos équipes sont concentrés sur l'amélioration du taux d'occupation financier de la SCPI et la poursuite de la stratégie de cession visant à céder les immeubles non-stratégiques de PFO. Ce trimestre par exemple, un actif bureau situé à Wasquehal a été cédé pour un prix de cession HD de 2,2 M€. Le produit de cession vise à désendetter partiellement la SCPI, dont le taux d'endettement s'élève à 29,7 % au 30/09/2023. Ce taux reste maîtrisé et permet à PFO de continuer de bénéficier de l'effet de levier des lignes hypothécaires mises en place avant la remontée des taux de financement.

Les fondamentaux immobiliers de PFO restent solides. Le taux d'occupation financier est aujourd'hui de 95,3 % tandis que la durée résiduelle ferme des baux (WALB) est de 5,3 années au 3<sup>e</sup> trimestre 2023. Au troisième trimestre, la distribution est ainsi fixée à

12 €/part soit un acompte sur dividendes légèrement inférieur à celui du 2<sup>e</sup> trimestre, lequel était complété par la distribution partielle du stock de plus-value constitué en 2022. Nous sommes confiants pour atteindre en fin d'année la fourchette de distribution annoncée pour 2023, et resserrée à la hausse au mois de juin entre 5,50 % et 5,80 %.

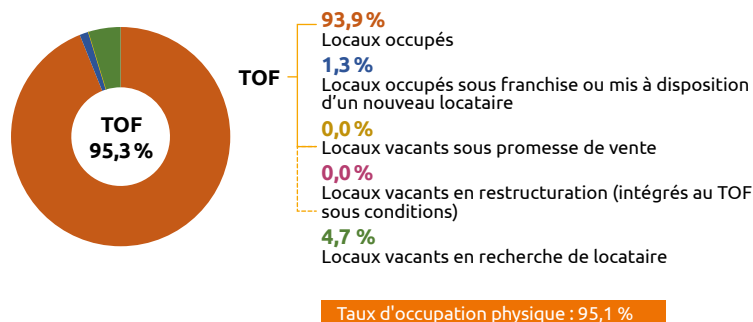
A noter qu'en raison de récentes demandes de retrait émanant notamment de clients institutionnels ayant fait le choix de réduire leur exposition au sous-jacent immobilier, nous n'avons pour l'instant pas de contrepartie suffisante pour exécuter toutes les demandes de retrait des porteurs de part dans les délais habituels. Au regard du cycle immobilier actuel et des délais constatés pour vendre les parts de SCPI, nous conseillons donc aux Associés qui envisagent de vendre leur participation de la conserver pour bénéficier de la distribution potentielle des dividendes.

**Rémi Juzanx**  
Gérant de PFO

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

## INFORMATIONS CLÉS

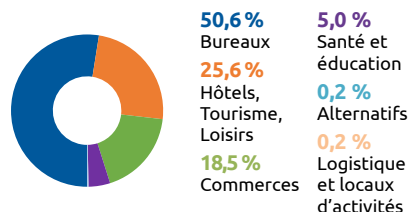
### Taux d'occupation financier (TOF) trimestriel



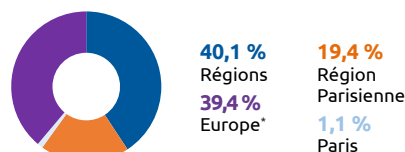
Le taux d'occupation financier trimestriel correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés sur le trimestre (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur le trimestre dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine 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 : 14,1 % ; Allemagne : 13,0 % ; Espagne : 10,0 % ; Italie : 2,2 %

## Activité locative du trimestre



**2 RELOCATIONS**  
1090 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS**  
246 K€



**2 LIBÉRATIONS**  
2091 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS**  
305 K€



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



**TOTAL DES LOYERS  
DES LIVRAISONS**  
- €

### En détail

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

#### 1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE PARMI LES 2 LIBÉRATIONS

**AMERSFORT / DE CONDUCTEUR**  
SERVICE HOUSE B.V. - 1 350 m<sup>2</sup> - 209 K€ HT HC

#### 1 RELOCATION SIGNIFICATIVE PARMI LES 2 RELOCATIONS

**ESSEN / RHUR FORUM**  
OMNICELL - 741 m<sup>2</sup> - 176 K€ HT HC

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

**TAUX  
D'ENDETTEMENT**

29,7 %

**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).

## INDICATEURS ESG

Classification  
SFDR

**Article 8**

PERIAL ESG  
Score <sup>(1)</sup>

★★★★☆

Labellisation ISR

**Février  
2023**

Alignement  
à la taxinomie<sup>(2)</sup>

**19,5 %**

Objectif de  
5 % dépassé

Financements  
durables<sup>(3)</sup>

**14 %**

<sup>(1)</sup> Le PERIAL ESG Score est basé sur 70 Critères ESG et est calculé sur une base 100. Cette note est ensuite traduite sur une échelle de 1 à 5 étoiles pour matérialiser la qualité de l'actif et/ou du fonds.

<sup>(2)</sup> Au 30/09/2023 | 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>(3)</sup> Au 30/09/2023 | 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>

## ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE

Aucune acquisition n'a été réalisée ce trimestre.

## VENTE DU TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD*	DATE	NOTE
WASQUEHAL/ CHÂTEAU BLANC	2 542 m <sup>2</sup>	BUREAUX	2 200 000 €	Juillet 2023	Vente d'un actif non stratégique pour la SCPI (bureau, faible volume)
1 ACTIF	2 542 m <sup>2</sup>		2 200 000 €		

## 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'exigents 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



## PERIAL certifié ISO 14001 !

À la suite de l'audit AFNOR, nous sommes heureux de vous annoncer que le Groupe PERIAL a reçu la certification ISO 14001 pour sa filiale PERIAL Asset Management sur ses activités d'acquisition, gestion durable et cession d'actifs immobiliers associées à l'ensemble de ses fonds. Cette certification traduit l'engagement fort du Groupe PERIAL sur les thématiques environnementales et RSE, retranscrit dans sa Lettre d'engagement Qualité et Environnemental.

Pour en savoir plus :



## PERIAL Asset Management affiche un nouveau logo !

Les logos du groupe PERIAL et de ses filiales PERIAL Asset Management et PERIAL Investment & Development évoluent. Dans la continuité de l'identité mise en place en 2015, le nouveau logo du groupe et de ses filiales modernise et dynamise l'image de PERIAL, acteur innovant sur les marchés de l'épargne et de l'immobilier depuis plus de 55 ans.

Pour en savoir plus :



### 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 SCI doivent être effectuées par acte authentique exclusivement, la validité des dons manuels qui porteraient sur des parts de SCI 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 SCI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une « US person ».

La SCI PFO ne garantit pas la revente des parts.

Plus  
d'informations  
perial.com

