

PF NEWS

AVRIL
2024



PF NEWS - PFO

n°2024-04 - 1^{er} trimestre 2024 - Période analysée du 1^{er} janvier au 31 mars 2024

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 2024 (données PERIAL au 31/03/2024 - 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 25/04/2024	Paiement 25/07/2024	Paiement 25/10/2024	Paiement 25/01/2025
1 ^{er} acompte* 12,00 € / part	2 ^{ème} acompte* - € / part	3 ^{ème} acompte* - € / part	4 ^{ème} acompte* - € / part
dont revenus financiers: 0,89 € **	dont revenus financiers: - € **	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 2023

5,70 %

(Calculé sur la base du prix de part au 1er janvier 2023)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024

compris entre
5,90 % et 6,30 %

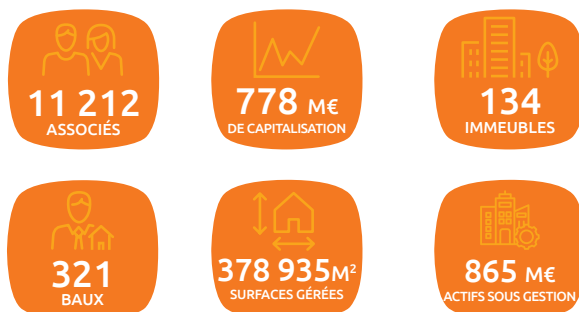
(Calculé sur la base du prix de part actuel)

Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2023 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	5,20%	4,06%	7,34%

* 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 31/03/2024 - susceptibles d'évoluer)



Conditions de souscription et de retrait



PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART*

880,00 €

VALEUR
DE RETRAIT

796,40 €

NOMBRE DE PARTS EN AT-
TENTE DE RETRAIT

31 321

*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

PERIAL Asset Management récompensé

PERIAL Asset Management a reçu le prix
"Pyramides de la gestion de Patrimoine" par
Investissement Conseil le 26 janvier 2024



LE MOT DU GÉRANT

Lors de la création de la SCPI PFO en 1998 (et à la sortie d'une crise immobilière !), nous avons un objectif : saisir les opportunités d'investissement qu'offrait le marché à un momentum que l'on a coutume d'appeler "point bas". En 25 ans, votre SCPI a traversé plusieurs crises (subprimes, dettes souveraines, resserrement monétaire...) et a démontré sa résilience et sa capacité à s'adapter aux évolutions du marché, notamment en se diversifiant et en étendant sa zone géographique à la zone euro.

Aujourd'hui, le marché de l'investissement reste dans le prolongement de la dynamique observée au cours du second semestre 2023 avec des volumes investis en immobilier relativement limités. Néanmoins, les différentes déclarations de la Banque Centrale Européenne laissent espérer une prochaine baisse des taux directeurs et ouvrent probablement la voie à une stabilisation des valeurs et à une reprise progressive de l'investissement à partir du second semestre 2024. Si cela se confirme, le point bas du marché devrait être atteint sous peu. Cela signifie que les investissements réalisés aujourd'hui et dans les mois à venir seront relutifs pour la performance future de la SCPI.

Dans cette période, le travail d'asset management, c'est-à-dire la gestion et la maximisation de la valeur du patrimoine de la SCPI, reste la clef de voûte

de PFO. Ainsi, avec un Taux d'Occupation Financier de 95,5 % et une durée moyenne des baux (WALB) de 5,6 ans, PFO offre une belle visibilité sur les revenus locatifs potentiels à ses investisseurs. Les indicateurs immobiliers de la SCPI sont solides. Nos équipes sont actives pour conserver voire améliorer ces bons fondamentaux avec la mise en place d'un plan d'action visant notamment à réduire les charges de PFO et améliorer les revenus locatifs. Ce travail s'est par exemple concrétisé avec la relocation de plus de 1 000 m² de bureaux à Aix-en-Provence, représentant un loyer annuel sécurisé de plus de 140 k€. Par ailleurs, cette libération anticipée d'un immeuble localisé à Lyon (69) a généré le versement d'une importante indemnité de départ (6 M€, dont 1,6 M€ pour PFO). Cette indemnité sera progressivement distribuée aux associés de PFO au cours des prochains trimestres.

Compte tenu de ces éléments et de nos anticipations de marché, le premier acompte sur dividendes est fixé à 12,00 € par part au titre du premier trimestre. Ce montant, en ligne avec celui versé au cours du 1er trimestre 2023, est conforme à la fourchette de distribution prévisionnelle communiquée en début d'année. Votre SCPI atteint donc pleinement son objectif fondamental : vous verser des revenus réguliers, issus des loyers.

Parallèlement, nos équipes commerciales sont fortement mobilisées dans un contexte de collecte ralentie pour proposer des solutions de liquidité aux investisseurs institutionnels en demande de retrait, dont les volumes de parts en attente pénalisent la fluidité des remboursements. Elles rappellent ainsi les excellents fondamentaux de la SCPI et la justesse du prix de part de PFO qui reflète bien la valeur de son patrimoine, comme l'ont conclu les experts indépendants qui ont analysé son patrimoine au 31 décembre dernier.

Enfin, vous recevrez au cours du mois de mai vos convocations à l'Assemblée Générale de la SCPI, ainsi que son rapport annuel. Comme l'année dernière, nous vous convierons également à un webinaire, organisé par nos équipes quelques jours avant la tenue de l'Assemblée Générale. Je vous invite à y participer pour que nous puissions préparer ensemble cet important rendez-vous annuel pour la vie de PFO.

Rémi Juzanx
Directeur Fund Management
de PERIAL AM



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RAISON D'ÊTRE ET STRATÉGIE



PFO est la SCPI de PERIAL AM qui saisit les opportunités depuis 25 ans !

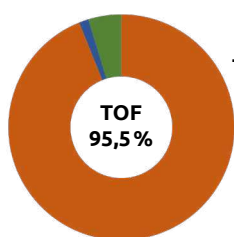
Sa stratégie est adaptée au contexte actuel pour bénéficier à ses Associés.

Objectifs 2024 :

- Augmenter la diversification géographique et sectorielle tout en améliorant la rentabilité du portefeuille.
- Renforcer l'exposition aux meilleurs marchés européens

INFORMATIONS CLÉS

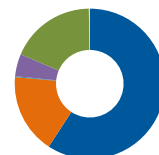
Taux d'occupation financier au 31/03/2024



94,1%	Locaux occupés
1,4%	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)
4,5%	locaux vacants en recherche de locataire

Composition du patrimoine au 31/03/2024

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



50,8%	Bureaux
25,9%	Hôtels, tourisme, loisirs
18,2%	Commerces
4,7%	Santé et éducation
0,2%	Alternatifs
0,2%	Logistique et locaux d'activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



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

* Pays-Bas : 14,1% ; Allemagne : 12,6% ; Espagne : 10,2% ; Italie : 2,2%

Niveau d'endettement

TAUX D'ENDETTEMENT

30,5 %

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).

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 trimestre.

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 trimestre.

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	7,4%
MARSEILLE/SAINT FERREOL	SPODIS / JD SPORT	3,9%
HOOFDDORP/BLUE WATER	BLUEWATER ENERGY SERVICE BV	3,7%
MARSEILLE/TOUR LA MARSEILLAISE	METROPOLE DE MARSEILLE	3,5%
ESSEN/MAXSTRASSE	KORIAN	3,0%

TOP 5: 21,4 %

+20: 38,2 %

RESTE: 40,4 %

5 principaux locataires*

(immeubles représentant la valeur la plus importante du revenu locatif des fonds)

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
HOTUSA VICELO HOTELS SL	Hotellerie	6,9%
BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V.	Matériel de forage offshore	4,3%
PEUGEOT AUTOMMO-BILI ITALIA SPA	Constructeur automobile	3,1%
KORIAN Deutschland AG	EHPAD	2,6%
BRUNEL	Mutuelle, Prévoyance, Epargne	2,2%

TOP 5: 19,1 %

+20: 26,6 %

RESTE: 54,3 %

* En % de la VVHD

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

Activité locative du trimestre



5 RELOCATIONS
2 326 m²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS
458 K€



6 LIBÉRATIONS
7 062 m²



TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS
1,5 M€

Focus Baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

321 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

5,6 ANS

En détail

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

1 RELOCATION SIGNIFICATIVE PARI LES 5 RELOCATIONS

APSID / TRITIUM
APSIDE - 1 007 M²

1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE PARI LES 6 LIBÉRATIONS

LYON / APICIL
APICIL - 5 159 M²

Valeur de Réalisation / Reconstitution**	EXERCICE 2022	EXERCICE 2023
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	691 374 794 €	620 151 862 €
PAR PART	798,18 €	701,79 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	848 501 913 €	767 470 045 €
PAR PART	979,58 €	868,5 €

**Les campagnes d'expertises annuelles de nos fonds sont achevées. Le prix de parts de la SCPI PFO est bien positionné dans le tunnel de reconstitution et reflète la valeur du patrimoine au 31/12/2023.

"Cette libération anticipée est compensée par une indemnité locative qui sera redistribuée aux associés de la SCPI"

Rémi Juzanx

Directeur Fund Management de
PERIAL AM

INDICATEURS ESG

27 % Alignement à la taxinomie ⁽¹⁾ (Vs objectif 5 %)	23 % Dette durable	Art. 8 Classification SFDR ⁽²⁾	11 % Certification BREEAM In Use ⁽³⁾
---	------------------------------	---	--

"Cette dynamique vise à répondre à plusieurs enjeux et notamment au maintien de l'attractivité des immeubles de la SCPI auprès des locataires dans une logique de résilience de la valeur."

Anne Claire Barberi

Directrice RSE et Innovation



⁽¹⁾ Au 31/03/2024 | Retrouvez plus d'informations sur :

<https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bdf>

⁽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 9, répondent à l'obligation de divulgation les plus strictes, y compris des informations sur les objectifs d'investissement durable, les processus d'intégration de la durabilité et les performances ESG.

⁽³⁾ a minima Very Good des bureaux de +5000 m²

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PFO se tiendra, sur première convocation le mardi 11 juin 2024 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 : **mercredi 19 juin 2024**. Vous recevrez prochainement votre convocation, ainsi que le rapport annuel 2023 de votre SCPI.

Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée Générale sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance qui leur sera adressé courant mai 2024, 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, PÉRIAL 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	RATIO IFI RÉSIDENTS	RATIO IFI NON RÉSIDENTS	IFI/PART RÉSIDENT	IFI/PART NON RÉSIDENT
PFO	796,40 €	90 %	56 %	717,52 €	448,26 €

ACTUALITÉS

PERIAL AM RECOMPENSÉ LORS DES "PYRAMIDES DE LA GESTION DE PATRIMOINE"

PERIAL Asset Management a reçu le prix "Pyramides de la gestion de Patrimoine" par Investissement Conseil le 26 janvier 2024.

"C'est une très belle reconnaissance du travail réalisé par l'ensemble des équipes de PERIAL AM pour assurer une gestion de qualité et responsable, même dans un contexte agité et ce, pour servir nos partenaires et associés !"

Laetita Bernier, Directrice commerciale et marketing



PARRAINEZ VOS PROCHES, PERIAL AM VOUS RÉCOMPENSE !

Ce nouveau service vise à récompenser les clients qui recommandent les SCPI PERIAL AM à leurs proches ! Pour chaque parrainage validé, PERIAL AM offrira au parrain associé 1 % du montant de la 1ère souscription de son filleul, quelque que soit la SCPI, directement sur son compte bancaire.

Pour en savoir plus, cliquez ou flashez le QR code :



OUVERTURE DU PREMIER SITE FACTORIES AU BOURGET (93)

Pour répondre à l'essor de la demande pour le travail hybride, PERIAL Asset Management s'est associé à IWG, leader mondial des espaces de travail flexible pour créer une offre de tiers lieux implantés dans les immeubles du parc immobilier géré par PERIAL Asset Management.

Un an après la création de l'offre d'espaces de travail "FACTORIES by PERIAL AM & REGUS", l'ouverture de ce premier site au mois d'avril 2024 au Bourget (93) vient concrétiser le partenariat entre PERIAL AM ET IWG, deux leaders de l'immobilier dans leurs domaines.

Pour en savoir plus, cliquez ou flashez le QR code :



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](https://www.perial.com)

