

# BULLETIN

## 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

### 2022

JUILLET  
2022

# PfO



PERIAL  
ASSET MANAGEMENT

### BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO

n°2022-06 - 1<sup>er</sup> semestre 2022 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 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 10 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Distribution 2022 (données PERIAL au 30/06/2022 - susceptibles d'évoluer)

Paie ment 25/04/2022	Paie ment 25/07/2022	Paie ment 25/10/2022	Paie ment 25/01/2023	Fourchette de distribution 2022 <b>prévisionnelle</b> 46,40 € - 48,50 € / part soit un taux de distribution compris entre 4,90 % et 5,15 %	Pour rappel, le taux de distribution 2021 s'élevait à 4,79 % soit un dividende net de 45 € / part
11,14 € brut / part *	11,60 € brut / part *	- € brut / part *	- € brut / part *		
11,00 € net / part ** dont revenus financiers : 0,04 € ***	11,50 € net / part ** dont revenus financiers : 0,04 € ***	- € net / part ** dont revenus financiers : - € ***	- € net / part ** dont revenus financiers : - € ***		
1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>e</sup> acompte	3 <sup>e</sup> acompte	4 <sup>e</sup> 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) (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. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### Chiffres clés (données PERIAL au 30/06/2022 - susceptibles d'évoluer)

9 475  
ASSOCIÉS

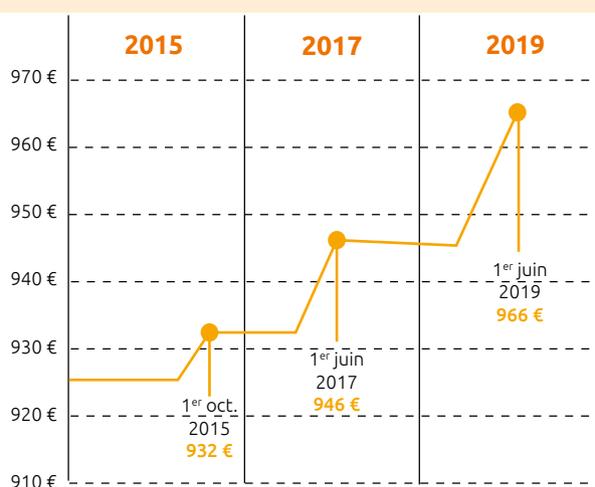
142  
IMMEUBLES

333  
BAUX

354 220M<sup>2</sup>  
SURFACES LEVÉES

803 M€  
DE CAPITALISATION

### Évolution du prix de part de PFO



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Investir dans les SCPI  
gérées par PERIAL Asset  
Management avec des  
versements programmés,  
c'est simple, évolutif et  
sans engagement de durée



# LE MOT DU GÉRANT

Après l'immeuble de bureau et commerce acheté rue Saint-Ferréol, à Marseille (13), au 1<sup>er</sup> trimestre, PFO continue ses investissements dans la cité phocéenne puisqu'elle a participé, avec la SCPI PFO<sub>2</sub> et la SCI PERIAL Euro Carbone, deux autres fonds gérés par PERIAL Asset Management, à l'acquisition de la tour La Marseillaise. Situé au cœur du quartier Euroméditerranée, l'immeuble conçu par Jean Nouvel répond parfaitement aux nouveaux usages du bureau, ainsi qu'aux exigences de PERIAL AM en matière de développement durable. Certifiée HQE Excellent, LEED Gold, La Marseillaise est connectée à la centrale géothermique fonctionnant à partir d'eau de mer Thassalia, permettant de réduire sa consommation d'énergie. L'acquisition de La Marseillaise fait l'objet d'un financement « vert », selon les principes de Green Loans publiés par la Loan Market Association, accordant un bonus financier sur le taux sur l'entièreté de la durée du prêt.

Ce bel immeuble vient compléter le patrimoine de la SCPI que nos équipes continuent de renouveler, dans la lignée des précédents trimestres. Les 22,7 M€ de collecte brute au premier semestre vont nous permettre d'investir dans les métropoles de la zone Euro et de renforcer la part d'immeubles situés hors de France, pour qu'elle atteigne 60 % d'ici 2025. Cette diversification géographique est un atout solide dans le contexte actuel incertain, marqué par une forte inflation et une remontée des taux d'intérêts. A noter toutefois que les SCPI ont l'avantage de pouvoir adapter le prix des loyers de leurs immeubles en fonction d'un indice de référence, qui sert de bouclier face à l'inflation.

C'est en prenant en compte ces éléments que nous avons fixé un acompte de dividende à 11,50€ par part au second trimestre, en augmentation par rapport aux 11€ par part distribués au 1<sup>er</sup> trimestre. Au regard de la

distribution à mi-année, nous avons décidé d'ajuster à la hausse la fourchette prévisionnelle de dividendes pour 2022, qui se situe désormais entre 46,40€ et 48,50€ par part, soit comprise entre 4.90% et 5.15%.

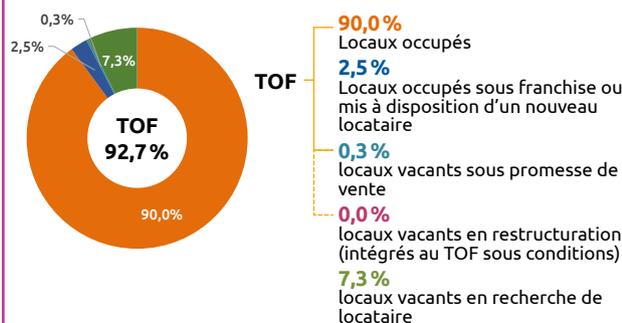
PFO a également tenu le 22 juin 2022 sa première Assemblée générale physique depuis deux ans. L'année dernière et la précédente en effet, la crise sanitaire nous avait empêché de nous rassembler. A cette occasion, l'ensemble des résolutions que nous avons soumises à votre vote ont été adoptées à la majorité (voir le détail des votes par ailleurs). Ces résultats sont le reflet de la confiance que vous accordez à nos équipes pour la gestion de PFO et nous vous en remercions.

**Laurent Boissin**  
Gérant de PFO

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

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier au 30/06/2022



### Top 5 des immeubles\*

(immeubles représentant la valeur la plus importante du patrimoine de la SCPI)

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
HOOFDDORP / BLUEWATER	Bluewater energy service B.V	4,0 %
MARSEILLE (13) / LA MARSEILLAISE	Métropole Aix Marseille Proven	4,0%
MARSEILLE (13) / SAINT FERREOL	SPODIS / JD SPORT	3,7%
AMERSFOORT (PB) / DE CONDUCTEUR	Natuurmonumenten	3,5%
Essen (ALL) / MaxStrasse	Curanum AG	3,3%

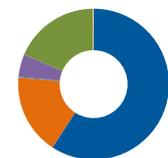
TOP 5 : 18,5 %

+20 : 39,3 %

RESTE : 42,2 %

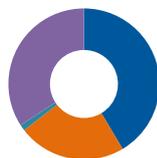
### Composition du patrimoine

#### Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



59,2% Bureaux  
18,4% Hôtels, tourisme, loisirs  
17,2% Commerces  
4,8% Santé et éducation  
0,2% Logistique et locaux d'activités  
0,2% Alternatifs

#### Répartition géographique (en valeur d'expertise)



41,5% Régions  
34,2% Europe\*  
23,1% Région Parisienne  
1,3% Paris

\* Pays-Bas : 16,3% ; Allemagne : 12,9% ; Espagne : 2,5% ; Italie : 2,3%

### 5 principaux locataires\*

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
BLUEWATER ENERGY	Matériel de forage offshore	4,2%
PEUGEOT	Construction de véhicules automobiles	3,0%
CURANUM AG	EHPAD	2,7%
APICIL TRANSVERSE	Mutuelle assurance santé	2,2%
BRUNEL	Centre d'emploi	2,1%

TOP 5 : 14,2 %

+20 : 24,8 %

RESTE : 61,0 %

\* En % de la VVHD

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

## Évolution des loyers et du taux d'occupation financier moyen

	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2021	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2021	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2022
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	21 683 273 €	25 922 067 €	25 643 874 €
TAUX D'OCCUPATION*	90,7 %	90,7 %	92,7 %

\* Rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué.

## Activité locative du semestre



5 RELOCATIONS  
1 556 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS  
422 K€



14 LIBÉRATIONS  
12 290 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS  
2,2 M€



0 LIVRAISON  
- M<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DE LA LIVRAISON  
- K€

## Durée ferme moyenne des baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

333 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

5,1 ANS

## En détail

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

### 2 RELOCATION SIGNIFICATIVES PARI LES 5 RELOCATIONS

#### BOULOGNE (92)

GALLIENI - 7SPACE - 722 M<sup>2</sup> - 259 K€ HT HC

#### MARSEILLE (13) / JOLIETTES

AIDADOMI - 305 M<sup>2</sup> - 88 K€ HT HC

### 2 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARI LES 14 LIBÉRATIONS

#### EINDHOVEN (PB)

HOLIDAY INN - GS STAR NL B.V. - 7 650 M<sup>2</sup> - 1 301 K€ HT HC

#### BOULOGNE (92) / GALLIENI

SIPARTECH - 722 M<sup>2</sup> - 235 K€ HT HC

## INFORMATIONS CLÉS

	AU 31/12/2021	AU 30/06/2022
CAPITAL NOMINAL	534 370 200 €	540 492 550 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	223 465 621 €	227 737 725 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	757 835 821 €	768 230 275 €
CAPITALISATION	794 156 328 €	803 255 082 €
NOMBRE DE PARTS	822 108	831 527

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2021
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	655 288 781 €	656 805 673 €
PAR PART	807,53 €	798,93 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	799 018 560 €	808 275 358 €
PAR PART	984,66 €	983,17 €

## 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

31,0 %

### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,5 %

### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4,5 ANS

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

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



## SAINT FERRÉOL

MARSEILLE (13)

Surface : 4 800 m<sup>2</sup> et 53 places de stationnement

Type : Mixte - bureaux et commerces

Prix d'acquisition : 33 M€

15 locataires, parmi eux : JD, Basic Fit, Pull&Bear, La Halle, Bouygues Telecom

Date d'acquisition : Février 2022

Le mot de Stéphane Collange - Directeur des Investissements :

« Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de notre SCPI PFO : un immeuble à usage mixte situé en plein cœur d'une grande métropole et entièrement loué. Cette nouvelle acquisition à Marseille souligne notre confiance dans cette région dynamique, aujourd'hui incontournable dans le paysage européen. »



## LA MARSEILLAISE

MARSEILLE (13)

Indivision : PFO<sub>2</sub> 70 % - PFO 15 % - PEC 15 %

Surface : 38 000 m<sup>2</sup> répartis sur 33 niveaux

Type : Mixte - bureaux, commerces, RIE et archives

Prix d'acquisition : 244 M€

15 locataires, parmi lesquels la Métropole Aix-Marseille occupant la moitié du bâtiment, le Groupe Orange, la CEPAC Caisse d'Épargne, Haribo Ricqlès ZAN, le Groupe Constructa, Financière du Steir, la ville de Marseille, Sodexo, Swiss Life AM et plusieurs commerces

Date d'acquisition : Juin 2022

Le mot de Eric Cosserat, Président Directeur Général de PERIAL Asset Management :

« L'acquisition de La Marseillaise illustre parfaitement la stratégie d'investissement de PERIAL AM. La qualité de l'immeuble et sa localisation privilégiée dans une métropole dynamique, véritable trait d'union entre l'Europe et la méditerranée, en font une opération de choix pour la valorisation du patrimoine de nos fonds. »

# VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
MONTPELLIER (31) / MILLENAIRE	843 m <sup>2</sup>	BUREAUX	2 000 000 €	mai-22
LA GARENNE CO-LOMBES (92)	5 930 m <sup>2</sup>	BUREAUX	15 842 230 €	avr.-22
MONTPELLIER (31) / J. COEUR	779 m <sup>2</sup>	BUREAUX	1 650 000 €	janv.-22
3 ACTIFS	7 552 m <sup>2</sup>		19 492 230 €	

# 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](http://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

**23 538**  
**PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE**

**22 737 708 €**  
**DE CAPITAUX COLLECTÉS**

**15 299 700 €**  
**NOMINAL**

**7 438 008 €**  
**PRIME D'ÉMISSION**

**14 119**  
**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 21 juin 2022. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel de la SCPI 2021 qui vous a été adressé par courrier. Il est également disponible sur le site [www.perial.com](http://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	246 957	98,72 %
Résolution 2	247 352	98,88 %
Résolution 3	247 075	98,77 %
Résolution 4	246 905	98,70 %
Résolution 5	244 480	97,73 %
Résolution 7	244 797	97,86 %
Résolution 8	245 634	98,20 %
Résolution 12	245 816	98,27 %

### Résolutions d'ordre extraordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 9	174 812	96,26 %
Résolution 10	174 386	96,03 %
Résolution 11	172 304	94,88 %

### Résolution n°6 - Nomination des quatre membres du Conseil de surveillance :

NOMS	VOIX	RÉSULTATS
SPIRICA représentée par Ugoline DURUFLE	78 312	élue
SNRT représentée par Alice CHUPIN	42 868	réélue
Eric SCHWARTZ	41 532	réélu
Frederic CEZARD	28 031	réélu

### 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

## 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 statuaire.

## 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 76 €, TVA en sus, (actuellement 91,20 € 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](http://perial.com)

