

# BULLETIN

## 1<sup>er</sup> SEMESTRE

### 2024

JUILLET  
2024



### BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO

n°2024-06 - 1<sup>er</sup> semestre 2024 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 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 30/06/2024 - 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 = 24,00 € / PART

| Paiement 25/04/2024                        | Paiement 25/07/2024                         | Paiement 25/10/2024                     | Paiement 25/01/2025                     |
|--|---|---|---|
| 1 <sup>er</sup> acompte*<br>12,00 € / part | 2 <sup>ème</sup> acompte*<br>12,00 € / part | 3 <sup>ème</sup> acompte*<br>- € / part | 4 <sup>ème</sup> acompte*<br>- € / part |
| dont revenus financiers : 0,89€ **         | dont revenus financiers : 0,81€ **          | dont revenus financiers : - € **        | 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 2023

5,70 %

(Calculé sur la base du prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2023)

#### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024

compris entre

6,00 % et 6,30 %

(Calculé sur la base du prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2024)

### Taux de rentabilité interne (TRI) (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 30/06/2024 - susceptibles d'évoluer)

|                        |                                 |                      |                 |   |                                   |
|------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------|---|-----------------------------------|
| <br>11 431<br>ASSOCIÉS | <br>778 M€<br>DE CAPITALISATION | <br>134<br>IMMEUBLES | <br>326<br>BAUX | <br>377 227 M <sup>2</sup><br>SURFACES GÉRÉES | <br>854 M€<br>ACTIFS SOUS GESTION |
|------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------|---|-----------------------------------|

## DÉCOUVREZ LE RAPPORT EXTRA-FINANCIER DE PFO



Cliquez ou flashez le QR code pour accéder au Rapport Extra-Financier 2023 de PFO



La Banque centrale européenne a acté le 6 juin dernier la première baisse des taux directeurs après 2 années de hausses successives ayant affecté le marché immobilier. Bien que modeste (-0,25%), cette baisse pourrait marquer le début d'un nouveau cycle économique. Si d'autres baisses étaient annoncées au cours du second semestre 2024, cela pourrait stimuler à moyen terme les valeurs immobilières et relancer l'intérêt des investisseurs.

Dans ce contexte et conformément à la recommandation de l'AMF à toutes les Sociétés de Gestion, PERIAL Asset Management a réalisé, avec des experts externes, une évaluation du portefeuille de la SCPI au 30 juin 2024. Cette expertise nous permet de maintenir le prix de part de PFO. Ainsi, la valeur du patrimoine de la SCPI affiche seulement une légère baisse (-1,2%), confirmant une probable stabilisation à venir du marché immobilier.

Sur le marché de l'investissement immobilier, des signes positifs émergent après plusieurs mois de forte prudence de la part des investisseurs. Depuis le second trimestre 2024, nous observons un regain d'intérêt des acheteurs, comme en témoigne le nombre croissant d'offres spontanées et de propositions compétitives lors des appels d'offres. Ce

phénomène indique que le marché entrevoit un potentiel point d'entrée.

Pour préserver les intérêts de nos associés, nous avons décidé en début d'année de ne pas engager de nouvelles ventes durant la période de faibles volumes échangés : seules des cessions prévues au plan de gestion ont été réalisées. Avec la reprise du marché, nous envisageons désormais de céder des actifs non-stratégiques pour la SCPI, générant des plus-values potentielles significatives. Ces mesures visent à soutenir la distribution du fonds et à procéder au remboursement des lignes de dettes les plus coûteuses.

Au regard de ces éléments et de la bonne tenue locative de PFO qui affiche ce semestre un Taux d'Occupation Financier de 94,8%, nous avons fixé un acompte sur dividende à 12,0€ par part ce trimestre, dans le prolongement de la distribution du 1er trimestre. Votre SCPI remplit son objectif fondamental à savoir vous verser des revenus réguliers issus des loyers. Le versement éventuel de plus-values de cessions présentes dans votre SCPI devrait avoir lieu concomitamment à la distribution du 3e trimestre 2024. Ces perspectives nous permettent d'affiner notre fourchette de distribution prévisionnelle 2024 en remontant

sa limite basse pour la positionner entre 6,00% et 6,30%.

Nous continuons à améliorer le patrimoine de la SCPI avec une stratégie ESG ambitieuse, axée sur la résilience climatique des immeubles qui composent le patrimoine de la SCPI. En juin dernier, nous avons publié le rapport extra-financier, détaillant cette démarche et les résultats obtenus l'année précédente. Nous vous invitons à le consulter sur le site internet [Perial.com](http://Perial.com) ou dans votre Espace privé.

Enfin, nous souhaitons vous remercier chaleureusement pour votre confiance témoignée lors du vote des résolutions de la dernière Assemblée Générale annuelle de la SCPI. Cette confiance est essentielle pour nous permettre de poursuivre notre mission de gestion efficace et d'amélioration continue du patrimoine de la SCPI et protéger sa distribution.

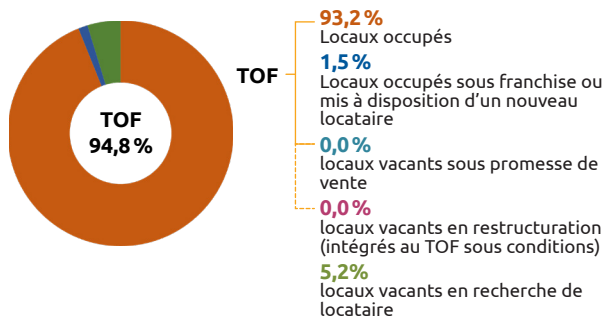
Vincent LAMOTTE, Directeur Général Délégué &

Remi JUZANX, Directeur Fund Management

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

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier au 30/06/2024



### Top 5 des immeubles\*

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

| TOP 5                          | PRINCIPAUX LOCATAIRES       | POIDS |
|--------------------------------|-----------------------------|-------|
| SITGES                         | HOTUSA - VICLO HOTELS SL    | 7,5%  |
| MARSEILLE/SAINT FERREOL        | BASIC-FIT FRANCE            | 4,1%  |
| HOOFDDORP/BLUE WATER           | BLUEWATER ENERGY SERVICE BV | 3,8%  |
| MARSEILLE/TOUR LA MARSEILLAISE | METROPOLE AIX MARSEILLE     | 3,2%  |
| ESSEN/MAXSTRASSE               | KORIAN                      | 3,0%  |

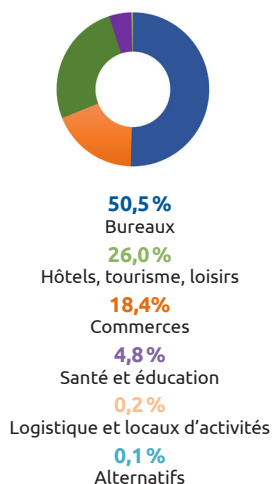
TOP 5 : 21,6 %

20 SUIVANTS : 37,9 %

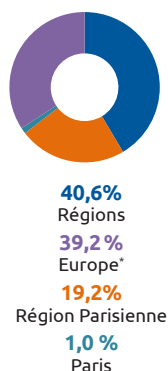
RESTE : 40,6 %

### Composition du patrimoine

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



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



\* Pays-Bas : 14,2% ; Allemagne : 12,5% ; Espagne : 10,3% ; Italie : 2,2%

### 5 principaux locataires\*

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

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

TOP 5 : 18,9 %

20 SUIVANTS : 26,6 %

RESTE : 54,5 %

\* En % de la VVHD

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

## Évolution des loyers encaissés

|                                 | 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2023 | 2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2023 | 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2024 |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS | 29 259 583 €                  | 29 422 322 €                 | 30 773 939 €                  |

## Focus baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

326 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

5,5 ANS

## Activité locative du semestre



12 RELOCATIONS  
4 172 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS  
776 K€



12 LIBÉRATIONS  
14 292 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS  
2,6 M€



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



TOTAL DES LOYERS  
DE LA LIVRAISON  
- K€

## En détail

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

### 2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 12 RELOCATIONS

APSIDE - 1000 M<sup>2</sup> - 144 K€ HT HC

KODEMADE - 524 M<sup>2</sup> - 112 K€ HT HC

### 2 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 12 LIBÉRATIONS

LYON APICIL - 5 159 M<sup>2</sup> - 1 M€ HT HC

ESSEN RUHR FORUM (FIN DE GARANTIE  
LOCATIVE) - 4 136 M<sup>2</sup> - 517K€

## INFORMATIONS CLÉS

|                                   | AU 31/12/2023 | AU 30/06/2024 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| CAPITAL NOMINAL                   | 574 386 800 € | 574 386 800 € |
| PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT | 248 240 394 € | 253 550 215 € |
| TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS      | 822 627 194 € | 827 937 015 € |
| CAPITALISATION                    | 853 627 152 € | 777 631 360 € |
| NOMBRE DE PARTS                   | 883 672       | 883 672       |

## Niveau d'endettement

### TAUX D'ENDETTEMENT

30,1 %

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

### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

2,64 %

### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

3,3 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 semestre.

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 semestre.

|                                   | 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 €      | 868,50 €      |

## ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

Aucune acquisition n'a été réalisée ce semestre.

## VENTE DU SEMESTRE

Aucune vente n'a été réalisée ce semestre.

## INDICATEURS ESG

|  |                                       |                                |   |
|--|---------------------------------------|--------------------------------|---|
| <b>27,01 %</b><br>Alignement<br>à la taxinomie <sup>(1)</sup><br>(Vs objectif 5 %) | <b>Fév. 2023</b><br>Labellisation ISR | <b>48 %</b><br>Dettes durables | <b>Art. 8</b><br>Classification SFDR <sup>(2)</sup> |
|--|---------------------------------------|--------------------------------|---|

*" Notre stratégie ESG 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

<sup>(1)</sup> Au 30/06/2024 | Retrouvez plus d'informations sur : <https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bddd>

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> a minima Very Good des bureaux de +5000 m<sup>2</sup>

# SOUSCRIPTION

## Conditions



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

NOMINAL  
**650,00 €**  
PRIME D'ÉMISSION  
**230,00 €**



MINIMUM DE PARTS  
À LA PREMIÈRE  
SOUSCRIPTION

**5**



DATE D'OUVERTURE  
DE SOUSCRIPTION  
AU PUBLIC

**1 oct. 2015**



VALEUR  
DE RETRAIT  
**796,40 €**

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

**23 990**  
PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE

**21 111 200 €**  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

**15 593 500 €**  
NOMINAL

**5 517 700 €**  
PRIME D'ÉMISSION

**23 990**  
RETRAITS (PARTS)

**22 307**  
NOMBRE DE PARTS  
EN ATTENTE DE RETRAIT

# RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 19 juin 2024. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le Rapport annuel 2023 de la SCPI qui vous a été adressé par courrier ou par voie électronique. Il est également disponible sur le site [Perial.com](http://Perial.com) et dans votre Espace Privé : <https://compte.perial.com/login>. Les résolutions ont été adoptées à la majorité, selon le détail

### Résolutions d'ordre ordinaire.

| RÉSOLUTIONS  | VOIX    | %       |
|--------------|---------|---------|
| Résolution 1 | 220 114 | 98,33 % |
| Résolution 2 | 221 528 | 98,96 % |
| Résolution 3 | 220 814 | 98,64 % |
| Résolution 4 | 220 521 | 98,51 % |
| Résolution 5 | 217 170 | 97,01 % |

### Résolutions d'ordre extraordinaire.

| RÉSOLUTIONS   | VOIX    | %       |
|---------------|---------|---------|
| Résolution 11 | 142 419 | 95,06 % |
| Résolution 12 | 141 895 | 94,71 % |
| Résolution 13 | 137 899 | 92,04 % |
| Résolution 14 | 138 258 | 92,28 % |
| Résolution 15 | 144 470 | 96,42 % |

### Résolutions d'ordre ordinaire

| RÉSOLUTIONS   | VOIX    | %       |
|---------------|---------|---------|
| Résolution 7  | 220 812 | 98,64 % |
| Résolution 8  | 219 551 | 98,08 % |
| Résolution 9  | 217 673 | 97,24 % |
| Résolution 10 | 139 979 | 93,43 % |

### Résolution n°6 - Nomination des deux membres du Conseil de Surveillance :

| NOMS              | VOIX   | RÉSULTATS |
|-------------------|--------|-----------|
| Valérie JACQUEMIN | 44 619 | élue      |
| Dany PONTABRY     | 27 454 | élue      |

A la suite de l'Assemblée Générale, les membres du Conseil de Surveillance ont élu le président et vice-président :

- **Présidente** : Madame Dany PONTABRY
- **Vice-Président** : Monsieur Frédéric 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 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, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait.

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 pour chaque période de compensation concernée (ou des fonds disponibles

provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours), 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 hors taxe. 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 (ou par des fonds disponibles provenant des souscriptions au cours des douze (12) derniers mois précédents la période de compensation en cours), le remboursement pourra être réalisé, sur décision de la Société de Gestion, par prélèvement sur le fonds de remboursement, dès lors que ce fonds serait constitué et suffisamment doté. Dans ce cas, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10 % hors taxe, 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 3 ci-dessus 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 société de gestion et la SCPI PFO ne garantissent pas la revente des parts.

Plus  
d'information  
[perial.com](http://perial.com)

