

La News

OCT.
2021

PfO

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

PF NEWS - PFO

n°2021-09 - 3^{ème} trimestre 2021

Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021

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.

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 2021 (données PERIAL au 30/09/2021 - susceptibles d'évoluer)

1 ^{er} acompte 23/04/2021	2 ^e acompte 23/07/2021	3 ^e acompte 25/10/2021	4 ^e acompte 24/01/2022
10,00 € / part	10,50 € / part	11,50 € / part	- € / part
dont revenus financiers : 0,29 € *	dont revenus financiers : 0,10 € *	dont revenus financiers : 0,06 € *	dont revenus financiers : - € *

* Montants arrondis.

** Le Taux de Distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Fourchette
de distribution
2021
prévisionnelle
44 € - 48 €
/ part

4,24%
Taux de
distribution**
2020 soit
41€/part perçus

Taux de rentabilité interne (TRI) (données PERIAL au 31/12/2020 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**	3,71 %	3,85 %	6,20 %	7,57 %

** 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

144
IMMEUBLES

9 268
ASSOCIÉS

791 M€
CAPITALISATION

5,7 ans
WALB*

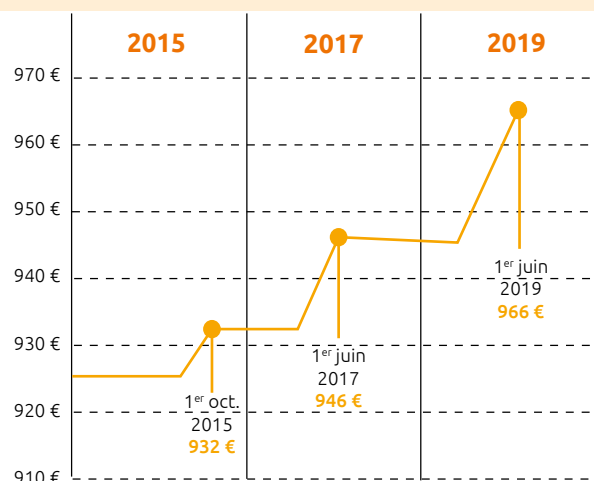
307
BAUX

* WALB : Durée moyenne ferme des baux

CONNECT
BY PERIAL AM

RAPPROCHEZ-VOUS
DE VOTRE CONSEILLER
ET OPTEZ POUR LA
SOUSCRIPTION EN LIGNE :
SIMPLE, RAPIDE
ET SÉCURISÉ

Évolution du prix de part de PFO



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

LE MOT DU GÉRANT

PFO, redressement confirmé

La reprise des activités touristiques cet été et le redémarrage de la mobilité des personnes à travers l'Europe permettent notamment d'envisager une reprise économique solide dans le temps. En effet, le FMI table désormais sur une croissance de 5 % pour l'ensemble de la Zone Euro en 2021 (contre 4,8 % initialement anticipés). Les prédictions de croissance ont également été révisées à la hausse pour la France à 6,25 %, contre 6 % auparavant.

Le marché locatif poursuit une bonne dynamique sur les trois premiers trimestres en France et dans les principales métropoles européennes. Le retour de la confiance des entreprises a eu un impact positif sur le dynamisme des transactions. La gestion active et volontariste menée par les équipes de PERIAL Asset Management depuis le début de la crise sanitaire porte ses fruits : le redressement de l'activité locative du patrimoine de la SCPI PFO, déjà constatée au précédent trimestre, se confirme. Le taux d'occupation financier atteint un ni-

veau de 91 %, avec un excellent taux d'occupation réel de près de 95 %.

Ce trimestre, la SCPI PFO a ainsi acquis un immeuble de bureau situé à Hoofddorp, au Pays-Bas, loué à Headfirst Group, le leader en recrutement au Benelux. L'actif bénéficie d'une très bonne localisation, à 5 minutes à pied de la gare de la ligne ferroviaire reliant l'aéroport de Schiphol, Amsterdam et Rotterdam.

Nous poursuivons la stratégie de financement bancaire des investissements de PFO, qui consiste à positionner, à terme, un niveau d'endettement d'environ 30% du patrimoine du fonds. Cette politique permet d'améliorer les performances financières potentielles de PFO, notamment grâce à une meilleure adéquation entre la collecte et les investissements réalisés et aux niveaux actuels des taux d'intérêts.

La SCPI PFO a été impactée par la crise sanitaire par l'exposition de son patrimoine sur des secteurs économiques fortement ralentis. Grâce à sa diversification et au bon

travail réalisé par nos équipes elle a néanmoins bien résisté. Avec l'amélioration de la conjoncture européenne, elle dispose désormais de belles perspectives de développement. Sa stratégie de diversification typologique et de diversification géographique reste particulièrement pertinente.

Comme nous l'avions fait au précédent trimestre, le troisième acompte sur dividende est évalué à la hausse et est porté à 11,5 € par part, contre 10 € l'année dernière sur la même période. Soit une augmentation de 15 %. Nous restons donc parfaitement en phase avec nos objectifs de distribution prévisionnels, compris entre 44 € et 48 € par part.

Éric Cosserat

Président-Directeur Général de PERIAL Asset Management

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

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



TAURUSAVENUE 18

HOOFDDORP (PAYS-BAS)

Surface : 3 607 m²

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 17 M€

Sièges sociaux de multinationales - Asics, Disney, Danone, L'Oréal

Date : Juillet 2021

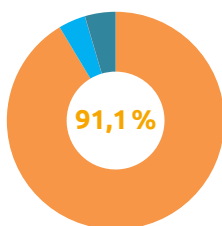
« Cette nouvelle acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement de notre SCPI PFO qui se concentre sur des localisations centrales et dynamiques. Cet immeuble se situe au cœur du « Park 20/20 », quartier tertiaire de référence de la banlieue d'Amsterdam. Il garantit un haut niveau de services à ses utilisateurs et propose une performance environnementale exemplaire : un critère clef aujourd'hui pour les investisseurs comme les locataires. »

VENTES DU TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
MANDELIEU/SIAGNE	3 529 m²	ACTIVITE	3 600 000 €	juil.-21
BOULOGNE/TILLEULS	554 m²	BUREAUX	4 505 000 €	sept.-21
VAULX-EN-VELIN / ZOLA	465 m²	BUREAUX	450 000 €	sept.-21

VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL AU 30/09/2021

Taux d'occupation financier au 30/09/2021*



95,3 %
taux d'occupation réel**

4,7 %
vacance Réelle

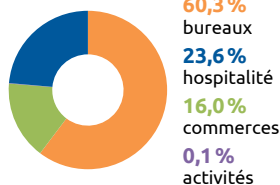
4,2 %
franchises de loyer

0,0 %
arbitrages

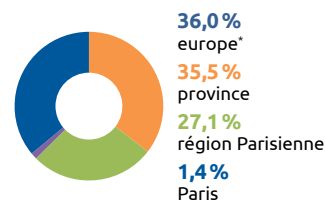
0,0 %
travaux

Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



Répartition géographique



Allemagne : 13,4 %, Espagne : 2,7 %, Italie : 2,3 %, Pays-Bas : 17,6 %

* Taux d'occupation financier (TOF) - présente le montant des loyers effectivement facturés rapporté au montant des loyers qui pourraient être facturés si la totalité du patrimoine était loué. Il permet d'évaluer la performance locative financière, et donc l'optimisation financière de la location du patrimoine.

** Taux d'occupation réel (TOR) - Ce taux présente le rapport entre la surface du patrimoine loué et la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Activité locative du trimestre



7 RELOCATIONS
4 190 m²



**TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS**
825 755 €



4 LIBÉRATIONS
1 696 m²



**TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS**
293 091 €



0 LIVRAISON
- M²



**TOTAL DES LOYERS
DE LA LIVRAISON**
- €

En détail

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

2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 7 RELOCATIONS

PARIS / TURIN (75) - BRAND IMAGE -
392 m² - 274 K€ HT HC

VALBONNE / ESPACE SOPHIA (06) -
DENGER - 1 352 m² - 203 K€ HT HC

1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE PARMI LES 4 LIBÉRATIONS

MONTPELLIER / MILLENAIRE (34) -
RECTORAT DE MONTPELLIER -
843 m² - 143 K€ HT HC

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

Niveau d'endettement

En période de taux bas, 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**
33,2 %

**TAUX D'INTÉRÊT
MOYEN**
1,25 %

**DURÉE
RÉSIDUELLE
MOYENNE**
4 ANS

ACTUALITÉS



La Société Brandimage devient le nouveau locataire de l'h tel particulier Nowa.

Au cœur du quartier vivant de l'Europe et du 8^{ème} arrondissement de Paris, l'immeuble Nowa, hôtel particulier de 413 m² en R+4, incarne un immeuble contemporain à l'architecture classique signé Constance Guisset. A la fois fonctionnel et évolutif, il propose 3 open-space, 2 grandes salles de réunion et 3 espaces de pause modernes et agréables.

« Nous sommes ravis d'accueillir la Société Brandimage qui va pouvoir vivre une réelle expérience au sein de l'immeuble NOWA. Redéveloppé pour le compte de la SCPI PFO avec l'aide des studios Constance Guisset et Art+1, NOWA renouvelle les codes de bureaux du 21^{ème} siècle, moderne, efficient et serviciel », Dimitri Maillard, Directeur de la Gestion des Actifs Immobiliers de PERIAL Asset Management.

Évolution des dividendes par part

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

	2020	2021	
1 ^{er} acompte (paiement le 23/04) dont revenus financiers	10,00 € * 0,00 € **	10,00 € * 0,26 € **	* Après prélèvements sociaux de 17,20 % sur les revenus financiers : 11,50 €
2 ^e acompte (paiement le 23/07) dont revenus financiers	8,00 € * 0,00 € **	10,50 € * 0,10 € **	* Après prélèvement obligatoire de 30,00 % sur les revenus financiers : 11,50 €
3 ^e acompte (paiement le 25/10) dont revenus financiers	10,00 € * 0,00 € **	11,50 € * 0,06 € **	** Montants arrondis.
4 ^e acompte (paiement le 24/01) dont revenus financiers	13,00 € * 0,36 € **	-	Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
TOTAL	41,00 €	-	

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 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

