

BULLETIN

2^{ÈME} SEMESTRE

2021

JANVIER
2022



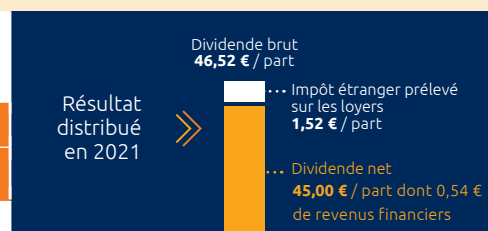
BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO

n°2021-12 - 2^{ème} semestre 2021 Période analysée du 1^{er} juillet au 31 décembre 2021

Distribution 2021 (données PERIAL au 31/12/2021 - susceptibles d'évoluer)

Dividende net au 23/04/2021	Dividende net au 23/07/2021	Dividende net au 25/10/2021	Dividende net au 24/01/2022
10,00 € / part	10,50 € / part	11,50 € / part	13,00 € / part
dont revenus financiers : 0,29 € *	dont revenus financiers : 0,10 € *	dont revenus financiers : 0,06 € *	dont revenus financiers : 0,09 € *

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



Les SCPI s'appuient sur de nouveaux indicateurs de performance pour plus de transparence !

Le Taux de Distribution remplace le TDVM⁽¹⁾

A compter du 1^{er} janvier 2022, PERIAL Asset Management adopte les recommandations de l'ASPI - l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier – pour la présentation de leurs indicateurs de performance. Ce nouveau mode de calcul permet d'harmoniser la présentation du rendement des SCPI non-investies, partiellement investies ou entièrement investies à l'international, puisqu'il s'exprime brut de fiscalité.

Comment se calcule le nouveau taux de distribution ?

DIVIDENDE BRUT
versé au titre de l'année n⁽²⁾

PRIX DE SOUSCRIPTION
au 1^{er} janvier de l'année n

» **2021**
Taux de Distribution : 4,82 %

Objectif de distribution 2022 ⁽³⁾



Le taux de rentabilité interne (TRI) évolue

Dans cette même logique, les taux de rentabilité interne (TRI) seront désormais présentés **BRUT DE FISCALITÉ**

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TRI ⁽⁴⁾	3,78 %	3,91 %	5,79 %	7,53 %

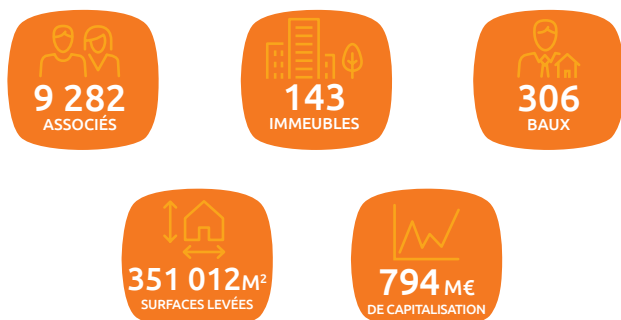
⁽¹⁾ Taux de Distribution sur Valeur de Marché. Il correspond à la division : du dividende brut avant prélèvement libératoire versé pour l'année n par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer.

⁽²⁾ Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

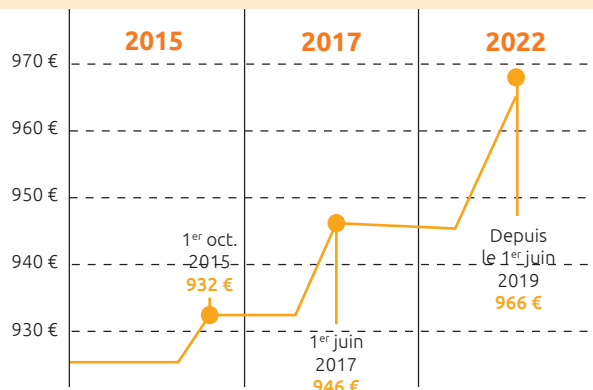
⁽³⁾ Hypothèse de distribution arrêtée par la Société de Gestion qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement.

⁽⁴⁾ 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 31/12/2021 - susceptibles d'évoluer)



Évolution du prix de part de PFO



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

LE MOT DU GÉRANT

Confirmer le rebond de PFO en 2022

Diversification et Europe. Alors que la reprise économique européenne et le redémarrage de la mobilité des personnes à travers l'Europe ont permis le redressement de l'activité locative de la SCPI PFO au cours du second semestre de l'année 2021, l'ambition affichée par nos équipes pour 2022 est claire et se résume en deux mots : diversification et Europe.

Aujourd'hui localisé à 36% en zone euro hors de France, le patrimoine de la SCPI PFO a vocation à atteindre un ratio de 60% des immeubles localisés dans les métropoles dynamiques européennes à horizon 2025. Cet objectif accompagne ainsi une tendance forte de notre marché. D'abord parce que la zone Euro propose un vaste terrain de prospection pour nos équipes d'investissements, protégée du risque de change. D'autre part, détenir des immeubles exploités par des locataires divers (entreprises, Hôtels, commerces...) localisés sur différents marchés européens permet de renforcer la diversification des investissements et de bénéficier de baux plus long qu'en France.

Cette trajectoire ne nous empêchera pas de

saisir de belles opportunités en France, et notamment dans les grandes villes en Régions.

Après une année passée à régénérer le patrimoine de la SCPI en opérant notamment un des cessions d'immeubles en France ou en réduisant la part du bureau dans la composition du patrimoine de PFO, nous avons fixé votre dividende 2021 brut à 46,52 € par part, soit 45 € par part une fois l'impôt prélevé sur les loyers étrangers. Le taux de distribution de PFO s'élève à 4,82%. Ce taux adopte le nouveau mode de calcul recommandé par l'ASPI - l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier – pour la présentation des indicateurs de performances de SCPI. Il permet d'harmoniser la présentation du rendement des SCPI non-investies, partiellement investies ou entièrement investies à l'international, puisqu'il s'exprime brut de fiscalité.

Le contexte de reprise économique global, et notamment au niveau européen, nous incite à poursuivre notre stratégie de diversification typologique et géographique pour améliorer l'activité locative du fonds et nous permettre d'atteindre nos objectifs de distribution.

PERIAL Asset Management a le plaisir d'accueillir Laurent Boissin en tant que Directeur Général Adjoint, notamment en charge du Fund Management. Avec son équipe, son rôle est de piloter la stratégie des fonds de l'ensemble de notre gamme. Ses près de 20 ans d'expérience des fonds d'investissements immobiliers et sa compétence européenne, éprouvée notamment au sein de BNP Paribas Real Estate, vont nous permettre d'atteindre nos objectifs et d'accélérer notre belle dynamique de croissance. Bienvenue !

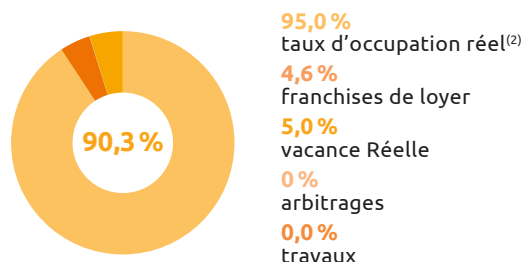
Je tenais également à vous remercier pour la réussite de l'opération d'appel aux dons réalisée avec notre partenaire Habitat et Humanisme pour le financement de la réhabilitation d'un foyer de jeunes travailleurs situé à Courbevoie (92). L'ensemble de nos équipes vous adresse, ainsi qu'à vos proches, ses meilleurs vœux pour l'année 2022. Nous sommes pleinement mobilisés pour accomplir notre ambitieux programme.

Eric Cosserat - Président Directeur Général de PERIAL AM

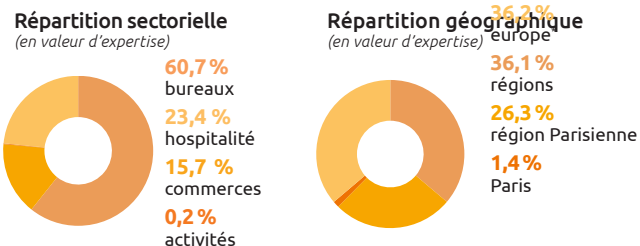
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier⁽¹⁾ au 31/12/2021



Composition du patrimoine



* Pays-Bas : 17,3 %, Allemagne : 13,7 %, Espagne : 2,7 %, Italie : 2,5 %

⁽¹⁾ Le 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.

⁽²⁾ Le 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.

Top 5 des immeubles

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
HOOFDDORP / BLUEWATER	BLUEWATER	4,3%
AMERSFOORT / DE CONDUCTEUR	NATUURMONUMENTEN	3,7%
ESSEN	CURANUM AG (KORIAN)	3,5%
ESSEN / RUHR FORUM	RWE POWER AG	3,2%
PARIS/ YVOIRE	POLE EMPLOI	3,0%

TOP 5 : 17,7 %

+20 : 38,6 %

RESTE : 43,7 %

5 principaux baux

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

BAUX	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
BLUEWATER ENERGY	MATÉRIEL DE FORAGE OFFSHORE	4,2%
PEUGEOT	CONSTRUCTION DE VÉHICULES AUTOMOBILES	3,1%
CURANUM AG	EHPAD	2,8%
GS STAR	HOTELLERIE	2,7%
APICIL	MUTUELLE ASSURANCE SANTÉ	2,2%

TOP 5 : 15,0 %

+20 : 26,7 %

RESTE : 58,3 %

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

	2 ^E SEMESTRE 2020	1 ^{ER} SEMESTRE 2021	2 ^E SEMESTRE 2021
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	22 233 080 €	21 683 273 €	25 922 067 €
TAUX D'OCCUPATION*	92,2 %	90,7 %	90,7 %

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

Durées moyennes des baux

WALB ⁽¹⁾	WALT ⁽²⁾
5,6 ANS	7,5 ANS

⁽¹⁾ Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance

⁽²⁾ Durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail

Activité locative du semestre



14 RELOCATIONS
5 768 m²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS
1,14 M€



11 LIBÉRATIONS
4 256 m²



TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS
669 K€



0 LIVRAISON
- M²



TOTAL DES LOYERS
DE LA LIVRAISON
- K€

En détail

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

1 RELOCATION SIGNIFICATIVE PARMI LES 14 RELOCATIONS

PARIS / TURIN (75)

BRAND IMAGE - 392 M² - 274 K€ HT HC

3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 11 LIBÉRATIONS

MARSEILLE (13)

RESTAURANT COLLECTIVE CASINO - 611 M² - 122 K€ HT HC

BUSSY ST GEORGES (77)

SOM - 649 M² - 97 K€ HT HC

MONTPELLIER (34)

RECTORAT DE MONTPELLIER - 843 M² - 97 K€ HT HC

INFORMATIONS CLÉS

	AU 30/06/2021	AU 31/12/2021
CAPITAL NOMINAL	532 594 400 €	534 370 200 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	221 721 959 €	223 465 621 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	754 316 359 €	757 835 821 €
CAPITALISATION	791 517 216 €	794 156 328 €
NOMBRE DE PARTS	819 376	822 108

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
26,3 %

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN
1,3 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE
3,8 ANS

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2020
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	646 755 958 €	655 288 781 €
PAR PART	838,14 €	807,53 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	780 165 867 €	799 018 560 €
PAR PART	1 011,02 €	984,66 €

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

ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



TAURUSAVENUE 18

HOOFDDORP (PAYS-BAS)

Surface : 3 607 m²

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 16,9 M€

Date : Juillet 2021

Certifié BREEAM Excellent et Energy Label-A

« Cette nouvelle acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement de notre SCPI PFO qui se concentre sur des localisations durablement dynamiques et vertueuses. Cet immeuble se situe au cœur du « Park 20/20 », quartier tertiaire de référence de la banlieue d'Amsterdam qui abrite notamment les sièges de multinationales comme Asics, Disney, Danone et l'Oréal. 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 SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
ERMONT / ARMAND	6 331 m ²	BUREAUX	10 875 000 €	déc.-21
VAULX-EN-VELIN / ZOLA	465 m ²	BUREAUX	450 000 €	sept.-21
MANDELIEU/ SIAGNE	3 529 m ²	ACTIVITE	3 600 000 €	juil.-21
BOULOGNE/ TILLEULS	554 m ²	BUREAUX	4 505 000 €	sept.-21
4 ACTIFS	10 879 M ²		19 430 000 €	

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 ou sur simple demande : PERIAL Asset Management • Service relations clientèle • tel : +33 (0)1 56 43 11 11

Chiffres-clés du semestre

12 325
PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE

11 905 950 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

8 011 250 €
NOMINAL

3 894 700 €
PRIME D'ÉMISSION

9 593
RETRAITS (PARTS)

0
NOMBRE DE PART
EN ATTENTE DE RETRAIT

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

4 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de 2022 : ces mandats viennent à expiration lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle.

Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 28 février 2022.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer :

« 1° Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; 2° Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires ». Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale. **La fiche de renseignement est disponible sur votre Espace Privé, accessible sur le site www.perial.com, ou sur simple demande à la société de gestion.**

Conditions d'éligibilité :

Pour être éligible en qualité de membre du Conseil de surveillance, trois conditions doivent être réunies :

- L'associé ne peut cumuler plus de 7 mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI (ayant leur siège social en France) et ce quelle que soit la société de gestion. Lorsque l'associé est une personne morale, cette règle s'applique au représentant de ladite personne morale ;
- L'associé, personne physique ou représentant d'une personne morale, doit être âgé de 76 ans révolus au plus lors de l'élection ; et
- L'associé doit posséder au moins 10 parts de la SCPI pour se porter candidat.

ACTUALITÉ

Les Associés des SCPI et PERIAL Asset Management font un don de plus de 35 000 € à l'Association Habitat & Humanisme

En décembre 2021, les Associés des SCPI PERIAL Asset Management se sont mobilisés pour participer au financement de la rénovation d'un foyer de jeunes travailleurs à Courbevoie (92) mené par l'association d'Habitat & Humanisme. Ainsi, 35 540€ ont été collectés (20 450€ de dons des Associés et 15 000€ d'abondement de PERIAL Asset Management). Ces dons vont permettre la rénovation de 28 logements du Foyer « Les Hypoquets », et vont également favoriser l'accès au numérique des occupants grâce à l'installation de la fibre et d'outils informatiques modernes. Un grand merci aux Associés !



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 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

