

BULLETIN

2nd SEMESTRE

2024

JANVIER
2025



BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO

n°2024-12 - 2nd semestre 2024 - Période analysée du 1^{er} juillet au 31 décembre 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 31/12/2024 - 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 = 51,70 € / 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* 12,00 € / part	3 ^{ème} acompte* 9,70 € / part +6,00 € / part de PV	4 ^{ème} acompte* 12,00 € / part
dont revenus financiers : 0,89€ **	dont revenus financiers : 0,81€ **	dont revenus financiers : 0,78 € **	dont revenus financiers : 0,64 € **
1 ^{er} acompte	2 ^{ème} acompte	3 ^{ème} acompte	4 ^{ème} acompte

* Montant avant prélèvement obligatoire de 30 % ou 17,20 % (si option dispense) sur les revenus financiers.

** Montant arrondi.

TAUX DE DISTRIBUTION 2024

6,27 %

(Calculé sur la base du prix de part au 1^{er} janvier 2024)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025***

entre **6,10 %** et **6,40 %**

*** Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance.

Taux de rentabilité interne (TRI) (données PERIAL au 31/12/2024 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	10 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	5,47 %	7,33 %

* Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 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 31/12/2024 - susceptibles d'évoluer)

11 725
ASSOCIÉS

778 M€
DE CAPITALISATION

133
IMMEUBLES

323
BAUX

372 437 M²
SURFACES GÉRÉES

857 M€
ACTIFS SOUS GESTION

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

4 postes de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir : 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 **15 mars 2025**.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer : « 1^{er} Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; 2^o 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 5 parts de la SCPI pour se porter candidat.

L'ÉDITO

Le second semestre 2024 a été une excellente illustration du déploiement de la stratégie opportuniste de PFO. Sur le plan des acquisitions d'abord, la SCPI a investi 5,3 M€ dans un ensemble immobilier d'activités situé à proximité immédiate de l'aéroport de fret de Saragosse, en Espagne. Cette acquisition qui présente un taux de rendement immobilier de 7,5 % avec un bail ferme de 10 ans auprès d'un locataire de premier plan, marque la volonté de la SCPI d'accroître son exposition européenne, tout en investissant dans des immeubles alternatifs et résilients.

La SCPI a également pu déployer sa stratégie d'arbitrages avec un objectif simple : vendre des immeubles plutôt situés en France dont la performance pèse sur le rendement de la SCPI et qui peuvent générer des plus-values de cessions. Deux actifs parisiens ont ainsi été cédés pour un total de 8,6 M€ et une plus-value de 4,7 M€, nous permettant d'avoir de la visibilité sur la capacité de distribution de la SCPI au cours des prochains semestres.

Notre gestion active s'est également traduite dans les expertises annuelles réglementaires, le patrimoine affichant une hausse de sa valeur de 0,7 % sur le 2nd semestre 2024. Elles confirment le maintien du prix de part de PFO, stable en 2024.

Ce résultat renforce les signaux encourageants constatés sur le marché immobilier européen, dont PFO, la SCPI la plus diversifiée et la plus européenne de la gamme, bénéficie pleinement.

Dans le cadre de notre engagement ESG, nous continuons de travailler sur l'amélioration de la résilience du patrimoine face au changement climatique en finalisant la cartographie de la vulnérabilité de notre portefeuille immobilier et en mettant en œuvre des plans d'investissement ciblés visant à réduire les risques liés aux événements climatiques. Le renouvellement de la labélisation ISR de PFO en décembre 2024 confirme la solidité de notre stratégie.

Au 31 décembre 2024, nous avons purgé 75 % du carnet d'ordre de PFO par rapport à la fin de l'année 2023. Il compte encore environ 9 000 parts en attente de retrait, représentant un montant de 7 M€. Le retour à une collecte nette positive attendue prochainement permettra d'accélérer notre stratégie d'acquisition dans un contexte de marché porteur.

La prise en compte de ces éléments nous a conduit à fixer l'acompte de dividende du quatrième trimestre à 12,00 € par part, portant la distribution

totale annuelle à 51,70 € en 2024, soit un taux de distribution de 6,27 % au titre de 2024. Pour 2025, les fondamentaux solides de la SCPI nous permettent de viser une fourchette de distribution en hausse, comprise entre 6,10 % et 6,40 %.

Nos équipes restent pleinement mobilisées pour continuer à faire de PFO une SCPI diversifiée, performante et résiliente, et forte d'un historique de plus de 25 ans.

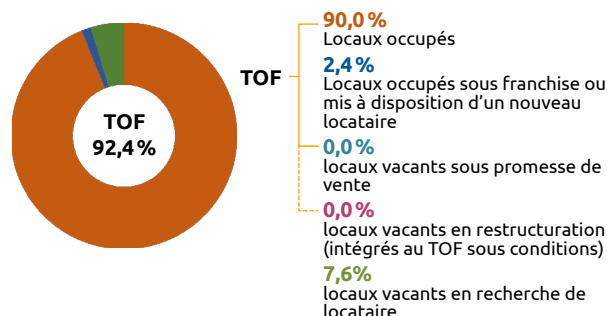
Vincent LAMOTTE, Directeur Général Délégué &

Rémi JUZANX, Directeur Fund Management

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier au S2 2024



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	7,6%
MARSEILLE/SAINT FERREOL	SPODIS / JD SPORT	4,0%
HOOFDDORP/BLUE WATER	BLUEWATER ENERGY SERVICE BV	3,6%
MARSEILLE/TOUR LA MARSEILLAISE	METROPOLE AIX MARSEILLE	3,2%
ESSEN/MAXSTRASSE	KORIAN	3,1%

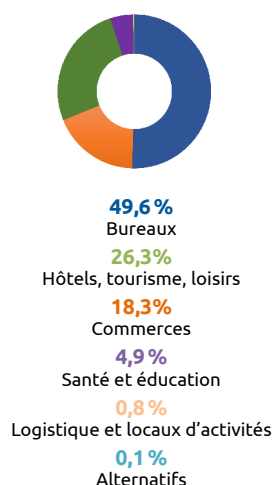
TOP 5 : 21,6 %

20 SUIVANTS : 37,6 %

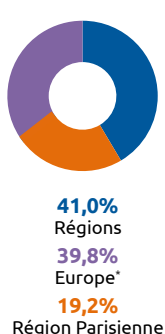
RESTE : 40,8 %

Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



Répartition géographique (en valeur d'expertise)



* Pays-Bas : 13,9 % ; Allemagne : 12,6 % ; Espagne : 11,1 % ; Italie : 2,2 %

5 principaux locataires*

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
HOTUSA VICELO HOTELS SL	Hôtellerie	6,8%
BLUEWATER ENERGY SERVICE B.V.	Matériel de forage offshore	4,3%
PEUGEOT AUTOMMO-BILI ITALIA SPA	Constructeur automobile	3,1%
KORIAN Deutschland AG	EHPAD	2,5%
BRUNEL	Recrutement	2,1%

TOP 5 : 18,9 %

20 SUIVANTS : 27,0 %

RESTE : 54,1 %

* En % de la VVHD

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

Évolution des loyers encaissés

	2 ND SEMESTRE 2023	1 ^{ER} SEMESTRE 2024	2 ND SEMESTRE 2024
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	29 422 322 €	30 773 939 €	29 737 185 €

Activité locative du semestre



9 RELOCATIONS
7 063 m²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS
1,1 M€



9 LIBÉRATIONS
7 334 m²



TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS
1,5 M€



0 LIVRAISON
- M²



TOTAL DES LOYERS
DE LA LIVRAISON
- K€

Focus baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

323 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

5,6 ANS

En détail

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

3 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 9 RELOCATIONS

MARSEILLE / MONTRE

GIMS - 2 082 M² - 324 K€ HT HC

AIX / CENTRAIX

EFAP RHONE ALPES - 1 488 M² - 283 K€ HT HC

MONTIGNY / CAMPUS

EURO SURETE PROTECTION - 1 539 M² - 212 K€ HT HC

3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 9 LIBÉRATIONS

AIX / CENTRAIX

YNOV - 738 M² - 327 K€ HT HC

MARSEILLE / LA MARSEILLAISE

ORANGE - 3445 M² - 294 K€ HT HC

MOUGINS / NATURA 4

ALPF - 121 M² - 274 K€ HT HC

INFORMATIONS CLÉS

	AU 30/06/2024	AU 31/12/2024
CAPITAL NOMINAL	574 386 800€	574 386 800 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	253 550 215 €	255 375 119 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	827 937 015 €	829 761 919€
CAPITALISATION	777 631 360 €	777 631 360 €
NOMBRE DE PARTS	883 672	883 672

	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 €

Niveau d'endettement

TAUX D'ENDETTEMENT

30,4 %

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

2,6 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

2,7 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.

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

Chiffres-clés du semestre

21 829
PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE

19 209 520 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

14 188 850 €
NOMINAL

5 020 670 €
PRIME D'ÉMISSION

21 829
RETRAITS (PARTS)

9 075
NOMBRE DE PARTS
EN ATTENTE DE RETRAIT

ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

La SCPI PFO poursuit ses investissements en Europe avec l'achat d'un ensemble immobilier d'activité situé dans la zone industrielle de Saragosse, en Espagne, pour un montant de 5,3M€ Acte En Main et un rendement de 7,50 %*. L'opération a pris la forme d'un "sale and lease back" ** signé avec un locataire de qualité et un bail d'une durée ferme de 10 ans.

En savoir plus :



*Le rendement d'un immeuble s'obtient en divisant le loyer annuel par le prix d'achat de l'immeuble et en multipliant le résultat par 100.

** Transaction financière au cours de laquelle une entité vend un actif et le récupère en location pour une longue durée.



VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE	
PARIS / LOBINEAU	265 m ²	VENTE EN BLOC	3 000 000 €	Déc-24	Cession d'un actif mature et non stratégique permettant de réaliser une plus-value
PARIS / TURIN	392 m ²	VENTE EN BLOC	5 600 000 €	Sept-24	Cession d'un actif mature et non stratégique permettant de réaliser une plus-value
2 ACTIFS	657 m ²		8 600 000 €		

INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

Focus sur la résilience climatique



Qu'est-ce que c'est ?

Capacité d'un écosystème à résister aux chocs et à surmonter les altérations dues à une perturbation interne ou externe.



Pourquoi avoir retenu la résilience climatique comme objectif pour PFO ?

Avoir une stratégie de résilience permet de :

- anticiper les conséquences des aléas climatiques sur l'actif, ses occupants et son environnement
- réduire les coûts associés à la survenance de ces aléas
- à moyen-long terme, maintenir la valeur des actifs du fonds



Quelques exemples d'actions d'adaptation aux aléas climatiques

- Végétalisation des surfaces verticales et horizontales
- Blanchiment des surfaces extérieures
- Déplacement de locaux techniques (hors zone inondable)
- Mise en place de plans d'urgence avec les property managers et les locataires
- Installation de détecteurs d'inondation sur les équipements critiques (ex : ascenseurs)

Objectif 2025 :

Mettre en œuvre un plan d'actions d'amélioration de la résilience climatique du fonds



- Evaluer l'exposition aux risques climatiques
 - Réaliser une étude technico-économique
 - Déployer des procédures de gestion des risques
- Pour 100% des actifs du fonds PFO

Evaluer la vulnérabilité des actifs soumis à un risque fort



Résultats 31/12/24 :

Objectif atteint à plus de 80%



• Etudes technico-économiques 2024 finalisées et une autre vague est planifiée pour 2025

• Des travaux d'adaptation ont été arbitrés pour la période 2025-2029 du fonds PFO



Résilience climatique

15 audits ont été réalisés en 2024, permettant de définir des travaux réduisant l'impact des aléas climatiques puis de le généraliser au patrimoine en travaillant par familles d'actifs.



Taux d'avancement décret tertiaire

Sur le patrimoine ayant fait l'objet d'un audit, plus de **62%** des actifs (en nombre) sont déjà conformes à l'échéance 2030. Pour les autres, ils font l'objet d'un plan de travaux déjà intégré au budget annuel (ex : pilotage du fonctionnement des équipements - GTB, changement des équipements de chauffage, de climatisation, de ventilation, remplacement des éclairages par des LED, amélioration de l'isolation, changement des vitrages...)

INDICATEURS ESG

27,0 %

Alignement à la taxonomie⁽¹⁾
(vs objectif 5 %)

**Depuis
Fév. 2023**

Labellisation ISR

49 %

Dette durable

Art. 8

Classification SFDR⁽²⁾

⁽¹⁾ Au 31/12/2024 | Le règlement européen « Taxonomie » met en place une classification des activités économiques en utilisant des critères scientifiques, afin d'aider les investisseurs à reconnaître les activités durables, c'est-à-dire « vertes ».

⁽²⁾ Le règlement européen Sustainable Finance Disclosure (SFDR) entré en vigueur en mars 2021 vise à homogénéiser la publication d'informations extra-financières. Les placements dits « Article 8 » déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux.

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 dis-

ponibles 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 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 société de gestion et la SCPI PFO ne garantissent pas la revente des parts.

Plus
d'information
perial.com

