

BULLETIN
2^{ÈME} SEMESTRE
2022

JAN.
2023

PfO₂



BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂

n°2022-12 - 2^{ème} semestre 2022 - Période analysée du 1^{er} juillet au 31 décembre 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 8 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution 2022 (données PERIAL au 31/12/2022 - susceptibles d'évoluer)

DISTRIBUTION NETTE = 8,29 € / PART				DISTRIBUTION BRUTE = 8,47 € / PART	
Paiement 25/04/2022	Paiement 25/07/2022	Paiement 25/10/2022	Paiement 25/01/2023		
1 ^{er} acompte* 2,15 € / part	2 ^{ème} acompte* 2,15 € / part	3 ^{ème} acompte* 2,15 € / part	4 ^{ème} acompte* 1,84 € / part	Distribution nette	8,29 €
dont revenus financiers : 0,09 € **	dont revenus financiers : 0,15 € **	dont revenus financiers : 0,08 € **	dont revenus financiers : 0,26 € **	dont distribution de résultat	7,71 €
1 ^{er} acompte	2 ^e acompte	3 ^e acompte	4 ^e acompte	dont distribution de plus-values	- €
* Montant avant prélèvement obligatoire de 30 % ou 17,20 % (si option dispense) sur les revenus financiers. ** Montant arrondi.				dont distribution de report à nouveau	0,58 €
				Fiscalité payée par le fonds	0,18 €
				dont fiscalité Europe	0,15 €
				dont fiscalité + values immobilières France	0,03 €
				Distribution brut	8,47 €

TAUX DE DISTRIBUTION 2022

Le taux de distribution 2022 s'élève à
4,32 %

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023*

Le taux de distribution prévisionnel 2023 est compris entre
4,00 % et 4,40 %

* 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 vacances.

Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2022 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	5 ANS	10 ANS	15 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	3,19%	4,87%	HISTORIQUE INSUFFISANT	5,24%

* 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.

Chiffres clés (données PERIAL au 31/12/2022 - susceptibles d'évoluer)

27 466
ASSOCIÉS

206
IMMEUBLES

583
BAUX

1 022 163 M²
SURFACES GÉRÉES

2,91 M€
DE CAPITALISATION

LE MOT DU GÉRANT

Retour en Italie et arrivée en Belgique et au Portugal : PFO₂ accélère sur l'Europe

Dans un contexte économique perturbé, les équipes de PERIAL Asset Management se sont attachées à continuer d'améliorer le portefeuille de la SCPI avec plus de 220 M€ investis au cours du 2^{ème} semestre 2022. Sur l'ensemble de l'année, les investissements s'élèvent à près de 500 M€, portant désormais le patrimoine de la SCPI au-dessus des 3 Mds € sous gestion.

Après l'acquisition de l'immeuble de bureaux Urban Cube situé à Milan au cours du 3^{ème} trimestre, la SCPI poursuit son déploiement. Au cours de ce 4^{ème} trimestre, la SCPI a ainsi investi deux nouveaux marchés européens. Grâce à l'acquisition d'une résidence senior en développement, la SCPI signe ce trimestre son premier investissement au Portugal. Louée à Domitys et livrée en 2024, cette acquisition vient renforcer la diversification typologique de PFO₂ sur le segment des résidences gérées. De plus, la SCPI pénètre pour la première fois le marché belge grâce à l'acquisition d'un immeuble neuf de bureaux dans l'agglomération de Bruxelles. Labelisé BREEAM Excellent et WELL

Gold, l'immeuble est entièrement loué à plusieurs locataires de qualité comme SAP, Capgemini ou Rémy Cointreau, sur la base de baux d'une durée ferme moyenne de 9 années. Il a été acquis pour un montant de 67 M€ pour un rendement net de 5,4 %.

L'amélioration de la qualité du portefeuille implique une rotation des actifs qui le compose. Cette stratégie dynamique de gestion de PERIAL AM se fonde sur le besoin de renouvellement continu des patrimoines immobiliers afin de maintenir leurs performances et leurs valorisations dans le temps. Pour le deuxième semestre 2022, près de 50 M€ d'immeubles du patrimoine de PFO₂ ont ainsi été cédés. Ces actifs avaient été identifiés comme non stratégiques par leur inadéquation avec les objectifs futurs du fonds, tant à cause de leurs caractéristiques intrinsèques que de la performance qu'ils génèrent.

Le patrimoine immobilier de la PFO₂ a prouvé sa résilience cette année encore. Ainsi, les valeurs d'expertises sont en légère baisse dans le contexte compliqué, à 1,6 % à périmètre constant.

Le montant du 4^{ème} acompte de dividende de la SCPI s'élève à 1,84 € net par part, permettant d'atteindre un dividende 2022 de 8,29 € par part équivalent à un Taux de Distribution de 4,32 %, conformément aux prévisions de performance annoncées.

En parallèle, nous poursuivons le travail sur les futures acquisitions du portefeuille à des taux de rendements cibles relatifs, sur des immeubles certifiés et conformes aux nouveaux besoins des utilisateurs, situés dans les métropoles de la zone Euro. Au regard de ces éléments et du contexte, nous avons fixé une fourchette de dividende prévisionnelle 2023 comprise entre 4,00 % et 4,40 % par part. Ces prévisions seront affinées au cours de l'année et notamment à la fin du premier semestre. D'ici là, toutes les équipes de PERIAL Asset Management se joignent à moi pour vous adresser leurs meilleurs vœux pour l'année 2023 !

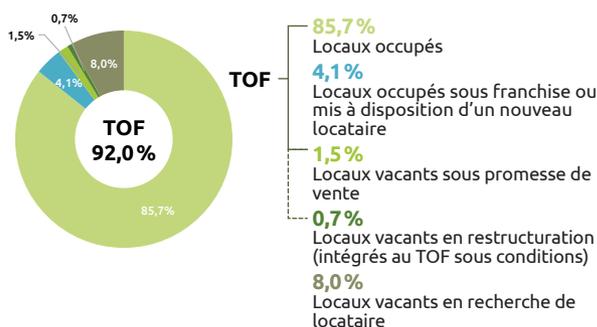
Laurent Boisson

Gérant de PFO₂

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

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier au 31/12/2022



Top 5 des immeubles*

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
MARSEILLE (13) / LA MARSEILLAISE	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE	5,3%
ARCUEIL (94) / LES PORTES D'ARCUEIL 1	ORANGE	4,9%
SAMOENS (74) / CLUB MED	CLUB MED	4,0%
VAL DE FONTENAY (94) / LE WAVE	BNP PARIBAS	2,7%
LA HAYE (PB) / POST OFFICE	POST NL	2,7%

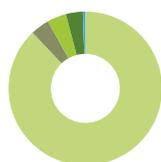
TOP 5 : 19,6%

+20 : 34,8%

RESTE : 45,5%

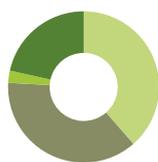
Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



87,9% Bureaux
4,0% Commerces
4,0% Hôtels, tourisme, loisirs
3,6% Santé et éducation
0,5% Logistique et Locaux d'Activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



38,6% Régions
37,3% Région Parisienne
21,5% Europe*
2,6% Paris

* Pays-Bas : 10,1% ; Allemagne : 4,0% ; Italie : 3,6% ; Belgique : 2,1 % ; Espagne : 1,3% ; Portugal : 0,4 %

5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
Orange	Télécommunication	4,1%
Club Med	Hébergement Touristique	3,6%
BNP Paribas	Service financier	3,0%
Métropole Aix Marseille Provence	Etablissement public FR	2,5%
IL SOLE 24 ORE S.P.A.	Presse économique	2,5%

TOP 5 : 15,7%

+20 : 26,1%

RESTE : 58,2%

* En % de la valeur d'expertise hors droits

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



- **Milan (IT), Urban Cube**

Immeuble de bureaux de 15 877 m²

Prix AEM de 79,2 M€

L'actif a obtenu la certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) niveau Gold pour l'utilisation efficace de ses ressources énergétiques et eau. Il dispose aussi de la certification Shell.

Acquis en Juillet 2022

- **Vilamoura (PT)**

VEFA - livraison prévue au premier trimestre 2025

Résidence senior de 13 000 m²

Prix AEM de 48,0 M€

Certification visée : BREEAM Very Good

Acquis en Octobre 2022

- **Nantes (44), Odyssea**

Immeuble de bureaux de 8 386 m²

Prix AEM de 29,8 M€

Labélisé HQE niveau Très Bon

Acquis en Décembre 2022

- **Bruxelles (BEL), Onyx**

Immeuble de bureaux de 16 202 m²

Prix AEM de 67,1 M€

Certifié BREEAM niveau Excellent

Acquis en Décembre 2022

VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
VITROLLES/COUPE-RIGNE	1 374 m ²	BUREAUX	1 350 000 €	déc-22
SAINT HERBLAIN/LA FREGATE	3 702 m ²	BUREAUX	7 000 000 €	déc-22
CLAMART/LE PANORAMIC	12 295 m ²	BUREAUX	34 000 000 €	sept-22
NIMES/AXONE	5 363 m ²	BUREAUX	8 187 500 €	juil-22
4 ACTIFS	22 734 m²		50 537 500 €	

* Hors droits.

Évolution des loyers encaissés

	2 ^E SEMESTRE 2021	1 ^{ER} SEMESTRE 2022	2 ^E SEMESTRE 2022
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	72 031 375 €	78 595 076 €	77 616 647 €

Durée ferme moyenne des baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

583 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

4,1 ANS

Activité locative du semestre



34 RELOCATIONS
21 214 m²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS
4,0 M€



25 LIBÉRATIONS
15 432 m²



TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS
2,3 M€



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)

3 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 34 RELOCATIONS

PAPENDORP / DELOITTE (P-B)

ASCOM - 2 373 m² - 539 K€ HT HC

ANTONY / PARC 1 (92)

DORMAKABA - 1 298 m² - 337 K€ HT HC

LYON / CRAB (69)

COSPIRIT GROUP - 1 500 m² - 288 K€ HT HC

2 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 25 LIBÉRATIONS

ORSAY / PARC (91)

WESTINGHOUSE - 5 119 m² - 563 K€ HT HC

LYON / ADENINE (69)

MGEN - 1 436 m² - 215 K€ HT HC

INFORMATIONS CLÉS

	AU 30/06/2022	AU 31/12/2022
CAPITAL NOMINAL	2 137 199 850 €	2 227 975 200 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	565 745 585 €	595 871 460 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	2 702 945 435 €	2 823 846 660 €
CAPITALISATION	2 792 607 804 €	2 911 220 928 €
NOMBRE DE PARTS	14 247 999	14 853 168

Niveau d'endettement

TAUX D'ENDETTEMENT

27,2 %

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

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

2,03 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4,0 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 trimestre.

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 trimestre.

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2021
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	2 098 608 988 €	2 183 898 469 €
PAR PART	164,62 €	160,13 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	2 518 842 936 €	2 648 689 047 €
PAR PART	197,58 €	194,21 €

SOUSCRIPTION

Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART
196,00 €

NOMINAL
150,00 €
PRIME D'ÉMISSION
46,00 €



MINIMUM DE PARTS
À LA PREMIÈRE
SOUSCRIPTION
30



DATE D'OUVERTURE
DE SOUSCRIPTION
AU PUBLIC
5 août 2009



VALEUR
DE RETRAIT
179,34 €

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

742 510
PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE

145 531 960 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

111 376 500 €
NOMINAL

34 155 460 €
PRIME D'ÉMISSION

137 341
RETRAITS (PARTS)

0
NOMBRE DE PART
EN ATTENTE DE RETRAIT

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de 2023 : 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 **1^{er} mars 2023**.

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 10 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 50 parts de la SCPI pour se porter candidat.

COMMUNIQUONS DE FAÇON PLUS RESPONSABLE !

Dans le cadre de l'amélioration de nos pratiques de communication pour les rendre plus responsables, **nous souhaitons notamment limiter notre consommation de papier**. Les convocations aux Assemblées générales des SCPI, accompagnées des Rapports Annuels de vos fonds, sont des leviers d'actions pertinents. **Nous avons donc besoin de vous !**
Pour nous permettre de digitaliser notre communication :



rendez-vous dans votre Espace privé accessible depuis le site www.perial.com



rejoindre la section Mon profil



dans l'encadré Vos préférences de contact : cocher la case nous autorisant à vous convoquer aux Assemblées Générales des SCPI par voie digitale.

Ce petit geste individuel peut avoir un impact collectif non négligeable. Merci !

L'INTÉGRALITÉ DE CES CONDITIONS FIGURE DANS LA NOTE D'INFORMATION DE PFO2.

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 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 SCIPI doivent être effectuées par acte authentique exclusivement, la validité des dons manuels qui porteraient sur des parts de SCIPI 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 SCIPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une « US person ».

La SCIPI PFO2 ne garantit pas la revente des parts.

Plus
d'information
perial.com

