

BULLETIN
1^{ER} SEMESTRE
2023

JUILLET
2023

PfO₂



BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂

n°2023-06 - 1^{er} semestre 2023 - Période analysée du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

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 2023 (données PERIAL au 30/06/2023 - 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 = 3,80 € / PART

Paiement 25/04/2023	Paiement 25/07/2023	Paiement 25/10/2023	Paiement 25/01/2024
1 ^{er} acompte* 1,90 € / part	2 ^{ème} acompte* 1,90 € / part	3 ^{ème} acompte* - € / part	4 ^{ème} acompte* - € / part
dont revenus financiers: 0,01 € **	dont revenus financiers: 0,33 € **	dont revenus financiers: - € **	dont revenus financiers: - € **
1 ^{er} acompte	2 ^e acompte	3 ^e acompte	4 ^e acompte

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

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 %

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

DURÉE	5 ANS	10 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	3,19%	4,87%	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 30/06/2023 - susceptibles d'évoluer)

27 794 ASSOCIÉS	2,92 M€ DE CAPITALISATION	205 IMMEUBLES	564 BAUX	1 014 647 M² SURFACES GÉRÉES	3,16 Mds€ ACTIFS SOUS GESTION
---------------------------	-------------------------------------	-------------------------	--------------------	---------------------------------------------------	-----------------------------------------

**PERIAL AM RÉDUIT LE DÉLAI DE JOUISSANCE DES SCPI
PF GRAND PARIS, PFO ET PFO₂**

Les SCPI PF Grand Paris, PFO et PFO₂, gérées par PERIAL Asset Management, modifient leur délai de jouissance à compter du 1^{er} juillet 2023. Le délai de jouissance des trois SCPI est réduit au **1^{er} jour du 4^e mois** qui suit le mois de souscription, au lieu du 1^{er} jour du 6^e mois jusqu'à présent.

« Le nouveau cycle du marché immobilier est plus favorable aux investisseurs. Dans ces conditions, nos équipes ont la capacité de réduire les délais d'investissements de la collecte réalisée auprès des épargnants dans des immeubles de qualité et relatifs pour la performance des fonds. Il est naturel pour PERIAL AM d'adapter nos SCPI à ce nouvel environnement, au bénéfice des épargnants. »

Eric Cosserat, Président Directeur Général de PERIAL Asset Management.

LE MOT DU GERANT

Les tendances de marché constatées au début de l'année se confirment : après l'euphorie et les records de 2022, nous sommes entrés dans un nouveau cycle immobilier et un nouvel environnement économique. Le marché de l'immobilier reste pour l'instant figé face à ce nouveau contexte, marqué par des taux de financements en hausse et des volumes de transactions très faibles dans l'attente de plus de visibilité sur l'évolution des valeurs immobilières. Parallèlement, la résilience de l'économie européenne, le fléchissement de l'inflation et la bonne tenue du marché du travail européen devraient soutenir les niveaux de loyers dans les métropoles européennes où sont localisés les immeubles de PFO2.

Sur le premier semestre 2023, la SCPI PFO2 a collecté 61 M€ auprès des investisseurs, principalement utilisés pour le remboursement de lignes de crédit aboutissant à une diminution du ratio d'endettement de la SCPI, qui s'élève à 25,6% au 30 juin 2023. Cette collecte a également été utilisée pour servir les retraits, en hausse sur ce premier semestre 2023. Au 30 juin, il n'y a aucune part en attente de retrait. Néanmoins, en raison d'arbitrages réalisés par un petit nombre d'investisseurs institutionnels couplés à une diminution des montants de la collecte, les délais de traitement des demandes de retraits vont augmenter au cours du 2^e semestre.

Sur le plan immobilier, nous avons continué à travailler sur l'amélioration de l'activité locative du fonds.

Nos équipes d'Asset Manager ont par exemple finalisé 16 relocations, correspondant à une surface de plus de 12 000 m² pour 2,35 M€ ce semestre, contre 4 700 m² de libérations enregistrées sur la même période. Ce volume de libérations est en forte baisse par rapports aux précédents semestres. De plus, dans le cadre d'une stratégie d'arbitrages visant à céder un certain nombre d'immeubles non-stratégiques pour la SCPI, nos équipes ont également cédé un immeuble localisé à Marcq-en-Barœul (59) pour un montant de 8,8 M€.

La taille de PFO2 renforce la bonne mutualisation de son risque locatif et son taux d'encassement supérieur à 95% doit lui permettre de répercuter une partie de l'inflation sur l'indexation des loyers au cours des mois à venir. Au regard de ces éléments et du contexte, nous avons fixé un acompte sur dividende à 1,90€ par part au second trimestre, en ligne avec la distribution du 1^{er} trimestre. Au regard de la distribution à mi-année, de la bonne tenue de la situation locative de la SCPI avec un TOF en légère augmentation et qui s'élève à 93,4% au 30 juin 2023, nous maintenons la fourchette de taux de distribution prévisionnelle de PFO2 pour 2023 entre 4,00% et 4,40% par part.

A moyen terme, les équipes de PERIAL Asset Management vont poursuivre la stratégie de diversifications géographique et typologique de PFO2. Le nouvel environnement de taux doit permettre

d'acquérir des actifs relatifs pour la performance du fonds. Associée au plan d'arbitrage, cette stratégie vise l'amélioration des fondamentaux de la SCPI et le renforcement de notre stratégie de sobriété énergétique.

Ce trimestre, PERIAL Asset Management a également reçu la certification ISO 14001 sur ses activités d'acquisition, de gestion durable et de cession d'actifs immobiliers pour l'ensemble des fonds gérés. Cette certification traduit notre fort engagement sur les thématiques environnementales et RSE. Elle nous honore et nous engage pour les années à venir. Enfin, l'ensemble des équipes de PERIAL Asset Management tient également à vous remercier pour la confiance que vous nous avez renouvelée en votant l'ensemble des résolutions que nous avons soumises à votre vote lors de nos assemblées générales annuelles.

Le nouveau format déployé cette année avec un Webinaire de préparation aux Assemblées Générales et une Assemblée Générale plus courte mais placée sous le signe des échanges et du dialogue est un succès, qui sera renouvelé.

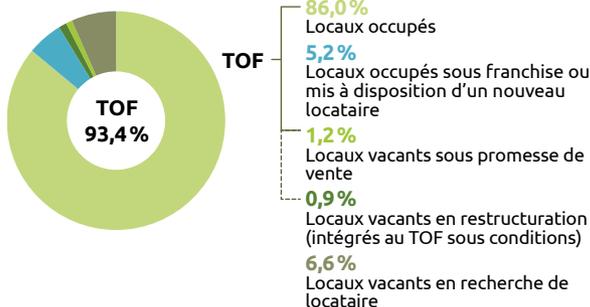
Eric Cosserat

Président-Directeur Général de PERIAL AM

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

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier au 30/06/2023



Taux d'occupation physique : 90,0 %

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	4,1%
VAL DE FONTENAY (94) / LE WAVE	BNP PARIBAS	2,7%
LA HAYE (PB) / POST OFFICE	POST NL	2,7%

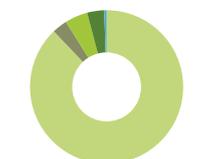
TOP 5 : 19,7%

+20 : 34,9%

RESTE : 45,4%

Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



- 87,9% Bureaux
- 3,2% Commerces
- 4,8% Hôtels, tourisme, loisirs
- 3,6% Santé et éducation
- 0,5% Logistique et Locaux d'Activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



- 38,4% Régions
- 37,4% Région Parisienne
- 21,6% 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	4.3%
BNP Paribas	Service financier	2.9%
Club Med	Hébergement Touristique	2.6%
Métropole Aix Marseille Provence	Etablissement public FR	2.4%
IL SOLE 24 ORE S.P.A.	Presse économique	2.4%

TOP 5 : 14,7%

+20 : 25,7%

RESTE : 59,6%

* En % de la valeur d'expertise hors droits

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

Évolution des loyers encaissés

	1 ^{ER} SEMESTRE 2022	2 ^E SEMESTRE 2022	1 ^{ER} SEMESTRE 2023
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	78 595 076 €	77 616 647 €	76 834 832 €

Durée ferme moyenne des baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

564 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

4,2 ANS

Activité locative du semestre



16 RELOCATIONS
12 304 m²



TOTAL DES LOYERS DES RELOCATIONS
2,35 M€



11 LIBÉRATIONS
4 751 m²



TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS
994 K€



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)

1 RELOCATION SIGNIFICATIVE PARI LES 16 RELOCATIONS

TOULOUSE / MESPLE
SCALIAN - 4 096 m² - 582 k€ HT HC

1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE PARI LES 11 LIBÉRATIONS

RUEIL-MALMAISON / RCOM
QUADIENT - 859 m² - 270 K€ HT HC

INFORMATIONS CLÉS

	AU 31/12/2022	AU 30/06/2023
CAPITAL NOMINAL	2 227 975 200 €	2 233 307 250 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	595 871 460 €	602 086 823 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	2 823 846 660 €	2 835 394 073 €
CAPITALISATION	2 911 220 928 €	2 918 188 140 €
NOMBRE DE PARTS	14 853 168	14 888 715

Niveau d'endettement

TAUX D'ENDETTEMENT
25,6 %

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
3,9 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 2021	EXERCICE 2022
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	2 183 898 469 €	2 322 818 884 €
PAR PART	160,13 €	156,39 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	2 648 689 047 €	2 817 143 602 €
PAR PART	194,21 €	189,67 €

ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

Aucune acquisition n'a été réalisée ce semestre.

VENTE DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD*	DATE	NOTE
MARCQ EN BAROEUL / LE MARC'Q	5 659 m ²	BUREAUX	8 800 000 €	Février 2023	Immeuble présentant une vacance structurelle importante non adapté aux besoins actuels des utilisateurs
1 ACTIF	5 659 m ²		8 800 000 €		

* Hors droits.

INDICATEURS ESG

20,2 %

Alignement à la taxinomie⁽¹⁾
(Vs objectif 20 %)

41,8 %

Parts des actifs avec certification environnementale

38 %

Dettes durables

Art. 9

Classification SFDR



PERIAL ESG Score



Obtenu en 2020

⁽¹⁾ Au 30/06/2023 | Retrouvez plus d'informations sur : https://resources.taloen.fr/resources/documents/8494_TAXINOMIE_2023_VDF.pdf

⁽²⁾ Performance ESG moyenne pondérée par la VVHD des actifs

RENDEZ-VOUS DANS VOTRE
ESPACE PRIVÉ ET
SUR PERIAL.COM POUR
DÉCOUVRIR LE RAPPORT
EXTRA FINANCIER 2022
DE PFO₂ !



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

310 469
**PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE**

60 851 924 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

46 570 350 €
NOMINAL

14 281 574 €
PRIME D'ÉMISSION

274 922
RETRAITS (PARTS)

0
**NOMBRE DE PART
EN ATTENTE DE RETRAIT**

RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 22 juin 2023. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel 2022 de la SCPI qui vous a été adressé par courrier ou par voie électronique. Il est également disponible sur le site www.perial.com et dans votre espace privé : <https://compte.perial.com/login>. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-dessous.

Résolutions d'ordre ordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 1	3 944 562	99,57 %
Résolution 2	3 947 103	99,64 %
Résolution 3	3 939 625	99,45 %
Résolution 4	3 944 675	99,57 %
Résolution 5	3 903 293	98,53 %

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

NOMS	VOIX	RÉSULTATS
Philippe HAGUET	1 533 844	réélu
Thibaud VINCENDON	1 450 202	réélu
SCI DANTZIG IMMO représentée par Nicolas POIRIER COUTANSAIS	1 419 438	élu

Résolutions d'ordre ordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 7	3 905 808	98,59 %

Résolutions d'ordre extraordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 8	3 855 294	98,93 %
Résolution 9	3 836 666	98,45 %
Résolution 10	3 845 130	98,67 %
Résolution 11	3 867 899	99,26 %

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

- **Présidente** : Damien VANHOUTTE
- **Vice-Président** : Philippe HAGUET

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 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 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 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 SCPI PFO₂ ne garantit pas la revente des parts.

Plus
d'information
perial.com

