

BULLETIN
1^{er} SEMESTRE
2024

JUILLET
2024

PfO₂



BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂

n°2024-06 - 1^{er} semestre 2024 - Période analysée du 1^{er} janvier au 30 juin 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 30/06/2024 - 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 = 3,90 € / PART

Paiement 25/04/2024	Paiement 25/07/2024	Paiement 25/10/2024	Paiement 25/01/2025
1 ^{er} acompte* 1,95 € / part	2 ^{ème} acompte* 1,95 € / part	3 ^{ème} acompte* - € / part	4 ^{ème} acompte* - € / part
dont revenus financiers: 0,31 € **	dont revenus financiers: 0,23 € **	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 2023

4,10 %

(Calculé sur la base du prix de part au 1^{er} janvier 2023)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024
compris entre

4,60 % et 5,00 %

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

Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2023 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	10 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	3,39 %	4,32%

* 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 30/06/2024 - susceptibles d'évoluer)



RETROUVEZ LE RAPPORT EXTRA-FINANCIER DE PFO₂



Cliquez ou flashez le QR code pour accéder au Rapport Extra-Financier de PFO₂



La Banque centrale européenne a acté le 6 juin dernier la première baisse des taux directeurs, après 2 années de hausses successives ayant affecté le marché immobilier. Bien que modeste (-0,25 %), cette baisse pourrait marquer le début d'un nouveau cycle économique. Si d'autres baisses étaient annoncées au cours du second semestre 2024, cela pourrait à moyen terme stimuler les valeurs immobilières en réactivant l'intérêt des investisseurs. Dans ce contexte et conformément à la recommandation de l'AMF à toutes les Sociétés de Gestion, PERIAL Asset Management a réalisé, avec des experts externes, une évaluation du portefeuille de la SCPI au 30 juin 2024. Cette expertise nous permet de maintenir le prix de part de la SCPI. Ainsi, la valeur du patrimoine de la SCPI affiche une baisse contenue (-2,9 %), confirmant une probable stabilisation à venir du marché immobilier.

Sur le marché de l'investissement immobilier, des signes positifs émergent après plusieurs mois de forte prudence de la part des investisseurs. Depuis le second trimestre 2024, nous observons un regain d'intérêt des acheteurs, comme en témoigne le nombre croissant d'offres spontanées et de propositions compétitives lors des appels d'offres. Ce phénomène indique que le marché entrevoit un potentiel point d'entrée.

Pour préserver les intérêts de nos associés, nous avons décidé en début d'année de ne pas engager de nouvelles ventes durant la période de faibles volumes échangés : seules des cessions prévues au plan de gestion ont été réalisées. Avec la reprise du marché, nous envisageons désormais des solutions pour céder

des actifs non-stratégiques de la SCPI, générant des plus-values potentielles. Ces mesures visent à optimiser le patrimoine et à procéder au remboursement des lignes de dettes les plus coûteuses. Conformément au plan de gestion défini, nous avons par exemple cédé ce semestre un immeuble situé à Biot (06) marqué par une vacance structurelle forte, pour 15 M€ hors droits. D'autres cessions d'immeubles pourraient encore être finalisées d'ici la fin de l'année 2024.

La Société de Gestion a décidé de doter le fonds de remboursement de la SCPI PFO₂ dans la limite d'un montant maximum de 30 M€, conformément à la résolution votée lors de l'Assemblée Générale 2023, sous la condition de la réalisation de prochaines cessions d'actifs immobiliers. En fonction du montant de la dotation, le fonds de remboursement permettra aux associés ayant effectué une demande de retrait qui ne serait pas satisfaite, de céder leurs parts à un prix réglementé (qui ne peut pas être supérieur à la valeur de réalisation et qui ne peut pas être inférieur à la valeur de réalisation décotée de 10%). Les conditions et les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement seront décrites dans la note d'information et les associés éligibles seront consultés exclusivement par e-mail.

Nous avons fixé un acompte sur dividende à 1,95€ par part ce trimestre, dans le prolongement de celui du 1er trimestre. Ainsi, l'acompte sur dividende est conforme à la trajectoire de distribution prévisionnelle communiquée en début d'année, dont nous remontons la borne basse pour la positionner entre 4,60 % et 5,00 %. Votre SCPI remplit son objectif

fondamental à savoir vous verser des revenus réguliers issus des loyers.

Nous continuons à améliorer le patrimoine de la SCPI avec une stratégie ESG ambitieuse, désormais axée sur la décarbonation de son patrimoine immobilier. En juin dernier, nous avons publié le rapport extra-financier de la SCPI, détaillant cette nouvelle stratégie et les raisons de cette évolution. Nous sommes convaincus que les performances extra-financières valorisent dans le temps le patrimoine immobilier et participent à la résilience des fonds, éléments que nous partageons avec nos experts pour faire émerger une méthodologie robuste de la valorisation verte. Nous vous invitons à consulter ce rapport, disponible sur le site internet Perial.com ou dans votre Espace privé.

Enfin, nous souhaitons vous remercier chaleureusement pour votre confiance témoignée lors du vote des résolutions de la dernière Assemblée Générale annuelle de la SCPI. Cette confiance est essentielle pour nous permettre de poursuivre notre mission de gestion efficace et d'amélioration continue du patrimoine de la SCPI et protéger sa distribution.

Vincent LAMOTTE, *Directeur Général Délégué PERIAL Asset Management*

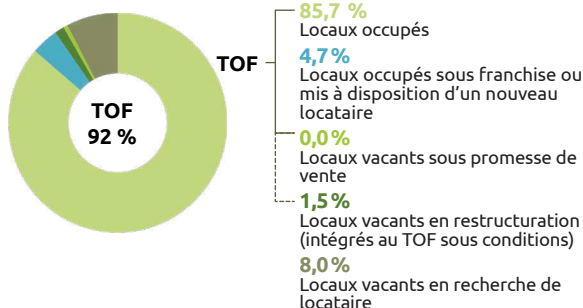
&

Rémi JUZANX, *Directeur Fund Management*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

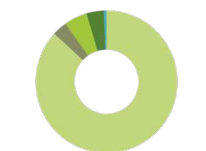
SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier au 30/06/2024



Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



86,5% Bureaux
3,5% Commerces
5,5% Hôtels, tourisme, loisirs
3,9% Santé et éducation
0,6% Logistique et Locaux d'Activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



38,6% Régions
36,7% Région Parisienne
21,8% Europe*
2,9% Paris

* Pays-Bas : 9,5% ; Allemagne : 4,4% ; Italie : 3,9% ; Belgique : 2,3% ; Espagne : 1,2% ; Portugal : 0,5%

Top 5 des immeubles*

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
ARCUEIL / LES PORTES D'ARCUEIL 1	ORANGE	4,9%
MARSEILLE / TOUR LA MARSEILLAISE	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE	4,7%
SAMOENS / CLUB MED	CLUB MED	4,6%
VAL DE FONTENAY / LE WAVE	BNP PARIBAS	2,8%
PARIS / LE MONTREAL	ESGCV	2,6%

TOP 5 : 19,6%

20 SUIVANTS : 35,1%

RESTE : 45,3%

5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
ORANGE	Télécommunication	4,5%
BNP PARIBAS - IMEX	Banque	3,1%
CLUB MED	Voyage et tourisme	2,7%
IL SOLE 24 ORE S.P.A.	Presse économique	2,6%
Métropole Aix Marseille Provence	Administration	2,6%

TOP 5 : 15,6%

20 SUIVANTS : 25,8%

RESTE : 58,6%

* 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 2023	2 ^E SEMESTRE 2023	1 ^{ER} SEMESTRE 2024
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	88 107 845 €	87 947 801 €	89 904 568 €

Activité locative du semestre



16 RELOCATIONS
6 075 m²



**TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS**
1,0 M€



25 LIBÉRATIONS
34 959 m²



**TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS**
6,77 M€



0 LIVRAISON
- m²



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

Focus baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

591 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

3,6 ANS

En détail

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

2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 16 RELOCATIONS

ELANCOURT / OMEGA PARC BAT 3

1640 FINANCE- 925 M² - 150 K€ HT HC

RENNES / URBAN QUARTZ

KURMI SOFTWARE- 613 M² - 134 K€ HT HC

2 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 25 LIBÉRATIONS

LYON / APICIL

APICIL TRANSVERSE - 12 039 M² -

2,5M€ HT HC

LA HAYE / POST OFFICE

1 LOVE STATIONSPOST BV- 4 807 M² - 817K€ HT HC

INFORMATIONS CLÉS

	AU 31/12/2023	AU 30/06/2024
CAPITAL NOMINAL	2 236 646 400	2 238 628 650 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	602 924 733	603 108 013 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	2 839 571 133	2 841 736 663 €
CAPITALISATION	2 445 400 064	2 447 567 324 €
NOMBRE DE PARTS	14 910 976	14 924 191

Niveau d'endettement

TAUX D'ENDETTEMENT

30,6 %

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

2,8 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

3,3 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 2022	EXERCICE 2023
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	2 322 818 884 €	1 923 116 336 €
PAR PART	156,39 €	128,97 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	2 817 143 602 €	2 360 121 963 €
PAR PART	189,67 €	158,28 €

ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

Aucune acquisition n'a été réalisée ce semestre.

VENTE DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD*	DATE	NOTE
BIOT / LES ESPACES RENARD	12 074 m ²	BUREAUX	15 000 000 €	Juin 2024	Cession d'un actif 100% vacant
1 ACTIF	12 074 m ²		15 000 000 €		

* Hors droits.

INDICATEURS ESG

34,41 % Alignement à la taxinomie ⁽¹⁾ (Vs objectif 20 %)	49% Dette durable	Art. 9 Classification SFDR ⁽²⁾	31% Certification BREEAM In Use ⁽³⁾
---	-----------------------------	---	---

"Notre stratégie ESG vise à répondre à plusieurs enjeux et notamment au maintien de l'attractivité des immeubles de la SCPI auprès des locataires, dans une logique de résilience de la valeur"

Anne-Claire Barberi
Directrice RSE et Innovation



⁽¹⁾ Au 30/06/2024 | Retrouvez plus d'informations sur : <https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bdf>

⁽²⁾ Le règlement européen Sustainable Finance Disclosure (SFDR) entré en vigueur en mars 2021 vise à homogénéiser la publication d'informations extra-financières. Les fonds classés articles 9, répondent à l'obligation de divulgation les plus strictes, y compris des informations sur les objectifs d'investissement durable, les processus d'intégration de la durabilité et les performances ESG.

SOUSCRIPTION

Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART
164,00 €

NOMINAL
150,00 €
PRIME D'ÉMISSION
14,00 €



MINIMUM DE PARTS
À LA PREMIÈRE
SOUSCRIPTION
30



DATE D'OUVERTURE
DE SOUSCRIPTION
AU PUBLIC
5 août 2009



VALEUR
DE RETRAIT
150,06 €

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

13 427
PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE

2 202 028 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

2 014 050 €
NOMINAL

187 978 €
PRIME D'ÉMISSION

212
RETRAITS (PARTS)

1 037 532
NOMBRE DE PARTS
EN ATTENTE DE RETRAIT

RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 19 juin 2024. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le Rapport annuel 2023 de la SCPI qui vous a été adressé par courrier ou par voie électronique. Il est également disponible sur le site 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	3 774 434	97,52 %
Résolution 2	3 787 461	97,85 %
Résolution 3	3 773 645	97,50 %
Résolution 4	3 780 442	97,67 %
Résolution 5	3 739 099	96,61 %

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

NOMS	VOIX	RÉSULTATS
Pierre-Yves BOULVERT	1 154 378	Elu
SOGECAP représentée par Alexandre POMMIER	1 108 664	Elue
Max WATERLOT	1 088 140	Elu

Résolutions d'ordre ordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 7	3 779 057	97,64 %
Résolution 8	3 764 657	97,27 %
Résolution 9	3 720 060	96,11 %

Résolutions d'ordre extraordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 10	3 253 252	96,11 %
Résolution 11	3 257 725	96,24 %
Résolution 12	3 251 960	96,07 %
Résolution 13	3 363 285	69,82 %
Résolution 13	3 261 839	96,36 %

A la suite de l'Assemblée Générale, le Conseil de Surveillance n'a pas pu (ré)élire le Président et le Vice-Président du Conseil, faute de quorum. Le Conseil est appelé à (ré)élire son Président et son Vice-Président le 5 septembre 2024.

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, 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 disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois maximum précédents la période de compen-

sation 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 PFO₂ ne garantissent pas la revente des parts.

Plus
d'information
perial.com

