

# PF NEWS

AVRIL  
2024

# PfO<sub>2</sub>



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PFO2

n°2024-04 - 1<sup>er</sup> trimestre 2024 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 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 31/03/2024 - 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 = 1,95 € / PART

Paiement 25/04/2024	Paiement 25/07/2024	Paiement 25/10/2024	Paiement 25/01/2025
1 <sup>er</sup> acompte* 1,95 €/part	2 <sup>ème</sup> acompte* - €/part	3 <sup>ème</sup> acompte* - €/part	4 <sup>ème</sup> acompte* - €/part
dont revenus financiers: 0,31 € **	dont revenus financiers: - € **	dont revenus financiers: - € **	dont revenus financiers: - € **
1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>e</sup> acompte	3 <sup>e</sup> acompte	4 <sup>e</sup> 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 1er janvier 2023)

#### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024

compris entre  
**4,40 % et 5,00 %**

Calculé sur la base du prix de part actuel)

### 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 31/03/2024 - susceptibles d'évoluer)

<b>28 088</b> ASSOCIÉS	<b>2,45 M€</b> DE CAPITALISATION	<b>203</b> IMMEUBLES
<b>588</b> BAUX	<b>1 014 002 M<sup>2</sup></b> SURFACES GÉRÉES	<b>2,78 Mds€</b> ACTIFS SOUS GESTION

### Conditions de souscription et de retrait

<b>PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART</b> <b>164,00 €</b>	<b>VALEUR DE RETRAIT</b> <b>150,06 €</b>	<b>NOMBRE DE PARTS EN AT-TENTE DE RETRAIT</b> <b>961 356</b>
---	---	---

\*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](http://www.perial.com) ou sur simple demande: PERIAL Asset Management • Service relations clientèle • tel : +33 (0)1 56 43 11 11

### Une ambition environnementale à la dynamique renouvelée

La stratégie environnementale de PFO2 évolue et passe d'une démarche de performance énergétique à une stratégie de décarbonation.

**Nouvel objectif en vigueur depuis le 01/01/2024 :  
Alignement à une trajectoire carbone de décarbonation 1,5°C de l'Accord de Paris à horizon 2030.**



# LE MOT DU GÉRANT

Lors de sa création en 2009, PFO<sub>2</sub> était la 1<sup>ère</sup> SCPI à vocation environnementale du marché. Depuis, et avec la création du label ISR en 2021, beaucoup de SCPI ont choisi de défendre cette thématique. Si PERIAL Asset Management est fortement engagée sur ces problématiques, c'est parce que nous avons la conviction que la stratégie extra-financière de la SCPI est porteuse de valeurs à long terme.

C'est pourquoi nous souhaitons aller plus loin via la mise en œuvre d'une nouvelle stratégie environnementale. Innovante sur le marché des SCPI et axée sur la décarbonation, elle vise un alignement avec la trajectoire de limitation du réchauffement climatique à 1,5 °C des Accords de Paris. En répondant aux besoins des locataires en matière de bureaux bas-carbone, cette démarche doit améliorer à moyen terme la valorisation du patrimoine de la SCPI.

Dans le contexte que nous traversons, le travail d'asset management, c'est-à-dire la gestion et la maximisation de la valeur du patrimoine de la SCPI PFO<sub>2</sub>, est le cœur de notre métier. Nos équipes sont actives et mobilisées. Cela se traduit donc par cette volonté de garder notre avance sur les normes environnementales, mais aussi, au quotidien, par une optimisation des délais de relocations ou des négociations significatives lors de libérations.

A titre d'exemple : 6M€ (dont 4,4 M€ pour PFO<sub>2</sub>) ont été négociés lors d'une libération anticipée d'un immeuble ce trimestre, immeuble pour lequel nous avons reçu rapidement plusieurs marques d'intérêt. Cette indemnité sera progressivement distribuée aux associés au cours des prochains trimestres. Un travail de fond a également été

entrepris afin de réduire les charges de la SCPI. Ces différentes actions devraient nous permettre de continuer à optimiser la performance financière de PFO<sub>2</sub>.

Par ailleurs, les conclusions des experts indépendants qui ont analysé, au 31 décembre 2023 le patrimoine de PFO<sub>2</sub> est conforme aux projections réalisées en septembre dernier. Ainsi, le prix de PFO<sub>2</sub> reflète bien la valeur de son patrimoine.

Les actions menées sur ces premiers mois et nos anticipations de marché, nous permettent de proposer un premier acompte sur dividendes de 1,95 € par part au titre du premier trimestre 2024. Ce montant, en hausse par rapport à celui versé au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, est conforme à la fourchette de distribution prévisionnelle communiquée en début d'année. Ainsi, votre SCPI conserve son objectif fondamental : vous verser des revenus réguliers issus des loyers.

Parallèlement, nos équipes commerciales ont été fortement mobilisées dans un contexte de collecte ralentie pour proposer des solutions de liquidité aux investisseurs institutionnels en demande de retrait, dont les volumes de parts en attente pénalisent la fluidité des remboursements.

Autre décision importante qui doit permettre de dynamiser le fonds, le délai de jouissance de la SCPI PFO<sub>2</sub> a été réduit de 4 mois pour être fixée au 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la date d'enregistrement de toute souscription.

Autre innovation créatrice de valeur, nous avons inauguré au mois d'avril un premier espace FACTORIES by PERIAL AM & Régus, situé dans un im-

meuble codétenu par PFO<sub>2</sub> avec la SCPI Pf Grand Paris. Cette initiative imaginée avec IWG, leader mondial de l'hybridation du travail, illustre la volonté de notre société de gestion d'offrir toujours plus de services aux usagers des immeubles que nous gérons et de répondre à l'évolution de leurs besoins. Elle permet également de fidéliser les occupants de nos immeubles et d'améliorer leur taux d'occupation, donc d'impacter positivement le TOF de la SCPI.

Enfin, vous recevrez au cours du mois de mai vos convocations à l'Assemblée Générale de la SCPI, accompagnées par son rapport annuel. Comme l'année dernière, nous vous convierons également à un webinaire organisé par nos équipes. Placé quelques jours avant la tenue de l'Assemblée Générale, je vous invite à y participer pour que nous puissions préparer ensemble cet important rendez-vous annuel pour la vie de PFO<sub>2</sub>.

**Rémi Juzanx**  
Directeur Fund Management  
de PERIAL AM



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## RAISON D'ÊTRE ET STRATÉGIE



### Une stratégie "verte" en avance sur son temps

Avec un objectif de performances énergétiques intégré à sa stratégie de gestion dès 2009, la SCPI PFO<sub>2</sub> est une SCPI de référence labélisée ISR.

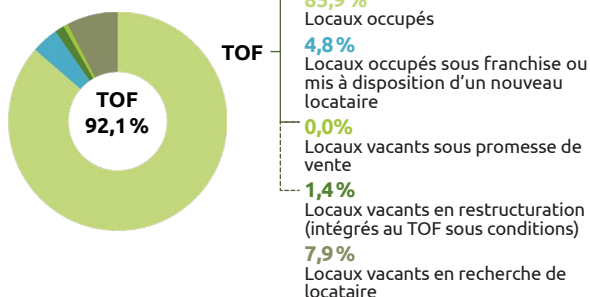


### Une ambition environnementale

Face aux évolutions de la réglementation et pour rester pionnière sur la résolution des problématiques environnementales, PERIAL AM a défini un nouvel objectif toujours ambitieux et mesurable.

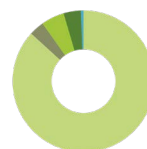
## INFORMATIONS CLÉS

## Taux d'occupation financier au 31/03/2024



## Composition du patrimoine au 31/03/2024

### Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



- 86,7% Bureaux
- 3,5% Commerces
- 5,3% Hôtels, tourisme, loisirs
- 3,9% Santé et éducation
- 0,6% Logistique et Locaux d'Activités

### Répartition géographique (en valeur d'expertise)



- 2,8% Régions
- 36,8% Région Parisienne
- 21,5% Europe\*
- 38,9% Paris

\* Pays-Bas : 9,3% ; Allemagne : 4,2% ; Italie : 3,8% ; Belgique : 2,3% ; Espagne : 1,3% ; Portugal : 0,6%

## Niveau d'endettement au 31/03/2024

**TAUX D'ENDETTEMENT**  
29,9 %

**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).

### 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	5,0%
ARCUEIL (94) / LES PORTES D'ARCUEIL 1	ORANGE	5,0%
SAMOENS (74) / CLUB MED	CLUB MED	4,4%
VAL DE FONTENAY / LE WAVE	BNPP	2,7%
PARIS (75) / LE MONTREAL	ESGCV	2,6%

TOP 5: 19,7%

+20: 34,7%

RESTE: 45,6%

### 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	3.2%
Club Med	Hébergement Touristique	2.8%
IL SOLE 24 ORE S.P.A.	Presse économique	2.6%
Métropole Aix Marseille	Etablissement public FR	2.6%

TOP 5: 15,5%

+20: 25,9%

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.

## Activité locative du trimestre



10 RELOCATIONS  
3 810 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS DES RELOCATIONS  
637 k€



16 LIBÉRATIONS  
30 557 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS  
6,1 M€

Valeur de Réalisation / Reconstitution**	EXERCICE 2022	EXERCICE 2023
<b>VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)</b>	2 322 818 884 €	1 923 116 336 €
<b>PAR PART</b>	156,39 €	128,97 €
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	2 817 143 602 €	2 360 121 963 €
<b>PAR PART</b>	189,67 €	158,28 €

\*\*Les campagnes d'expertises annuelles de nos fonds sont achevées.  
Le prix de parts de la SCPI PFO2 est bien positionné dans le tunnel de reconstitution et reflète la valeur du patrimoine au 31/12/2023.

## Focus Baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

588 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

3,7 ANS

## En détail

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

### 1 RELOCATION SIGNIFICATIVE PARMIS LES 10 RELOCATIONS

**RENNES / URBAN QUARTZ**  
KURMI SOFTWARE - 613 m<sup>2</sup>

### 1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE PARMIS LES 16 LIBÉRATIONS

**LYON / APICIL**  
APICIL - 12 039 m<sup>2</sup>

"Cette libération anticipée a fait l'objet de la négociation d'une indemnité qui sera redistribuée aux associés de la SCPI au cours de l'année."

Rémi Juzanx

Directeur Fund Management de PERIAL AM

## INDICATEURS ESG

**35 %**

Alignement à la taxinomie<sup>(1)</sup>  
(Vs objectif 20 %)

**49 %**

Dettes durables

**Art. 9**

Classification SFDR<sup>(2)</sup>

**30 %**

Certification BREEAM In Use<sup>(3)</sup>

"Cette dynamique 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



<sup>(1)</sup> Au 31/03/2024 | Retrouvez plus d'informations sur :

<https://www.taloe.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bddbf>

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> a minima Very Good des bureaux de +5000 m<sup>2</sup>

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PFO2 se tiendra, sur première convocation le mardi 11 juin 2024 au siège de la SCPI. Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée Générale mixte, elle se tiendra sur seconde convocation le : **mercredi 19 juin 2024**. Vous recevrez prochainement votre convocation, ainsi que le rapport annuel 2023 de votre SCPI.

Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée Générale sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance qui leur sera adressé courant mai 2024, avec la convocation à l'Assemblée Générale.

# IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les contribuables concernés par l'IFI doivent évaluer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. La valeur à prendre en considération sur les parts de SCPI est calculée à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. Pour faciliter votre déclaration, PERIAL Asset Management détaille dans le tableau ci-dessous les valorisations à prendre en considération pour la SCPI PFO2 après application des Ratios immobiliers applicables en France et à l'étranger :

	VALEUR DE RETRAIT	RATIO IFI RÉSIDENTS	RATIO IFI NON RÉSIDENTS	IFI/PART RÉSIDENT	IFI/PART NON RÉSIDENT
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	150,06 €	96%	74%	143,92 €	111,02 €

## ACTUALITÉS

### NOUVEAU DÉLAI DE JOUISSANCE POUR PFO2

Le délai de jouissance de PFO2 a été fixé **au 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la date d'enregistrement de la souscription** le 1<sup>er</sup> mars dernier. Dans le contexte immobilier actuel, les équipes de PERIAL Asset Management harmonisent les délais de jouissance de la gamme de SCPI gérées pour les adapter aux conditions spécifiques des marchés cibles et d'adéquation entre collecte et investissements pour chacun des fonds.

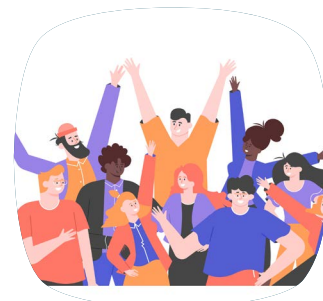
Pour en savoir plus, cliquez ou flashez le QR code :



### PERIAL AM LANCE SON PROGRAMME "PARRAINAGE BY PERIAL AM"

Ce tout nouveau service vise à récompenser les clients qui recommandent les SCPI PERIAL AM à leurs proches ! Pour chaque parrainage validé, PERIAL AM offrira au parrain associé 1 % du montant de la 1<sup>ère</sup> souscription de son filleul, quelque que soit la SCPI, directement sur son compte bancaire.

Pour en savoir plus, cliquez ou flashez le QR code :



### OUVERTURE DU PREMIER SITE FACTORIES AU BOURGET (93)

Pour répondre à l'essor de la demande pour le travail hybride, PERIAL Asset Management s'est associé à IWG, leader mondial des espaces de travail flexible pour créer une offre de tiers lieux implantés dans les immeubles du parc immobilier géré par PERIAL Asset Management.

Un an après la création de l'offre d'espaces de travail "FACTORIES by PERIAL AM & REGUS", l'ouverture de ce premier site au mois d'avril 2024 au Bourget (93) vient concrétiser le partenariat entre PERIAL AM ET IWG, deux leaders de l'immobilier dans leurs domaines.

Pour en savoir plus, cliquez ou flashez le QR code :



# 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 PFO<sub>2</sub> ne garantit pas la revente des parts.

Plus  
d'information  
[perial.com](http://perial.com)

