

PfO₂



PFO₂ LES ACQUISITIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

DOCUMENT COMMERCIAL DESTINÉ
AUX CLIENTS PERIAL ASSET MANAGEMENT

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures.
La rentabilité d'un investissement dans une SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part, 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 ; le délai de retrait (vente) des parts dépend de l'existence de nouvelles souscriptions ; la SCPI ne garantit ni le rachat de vos parts ni la vente ni le prix de vente. En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de retrait, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement.



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

SAMOËNS (74), Resort Club Med Grand Massif

Les investissements déjà réalisés par la SCPI ne préjugent pas des investissements futurs



Caractéristiques

Date d'acquisition : Mars 2022

Adresse : 3868 Route du Plateau des Saix 74340 Samoëns - Haute Savoie

Prix d'acquisition : 128 M€ AEM

Description :

- Village de vacances localisé au pied des pistes d'une surface de 38 700 m² répartis sur 4 étages proposant 420 chambres
- 2 niveaux de sous-sol avec 177 places de stationnement
- 2 restaurants, 2 bars et un spa luxueux
- Classé 4 Tridents*
- Prix du « Best Ski Hôtel » délivré par les World Ski Awards en 2021

Durée moyenne des baux : 8 ans

Occupation : Club Med

- Présence dans 40 pays
- 65 complexes loisirs dont 14 en propriété, 41 en bail et 10 en management
- Poursuite du développement à Marbella, au Québec, en Chine et à Essaouira
- 1,043 Mds € de chiffres d'affaires en 2021

* système de notation des clubs, équivalent des étoiles pour les hôtels



Situation

L'actif se situe dans le domaine skiable du Grand Massif, 4^{ème} domaine skiable français reliant les stations de Flaine, Morillon, Samoëns, les Carroz et Sixt-Fer-à-Cheval. Le domaine propose une piste de ski alpin de 265 km et une piste de ski de fond de 137 km.

Parmi l'offre des stations de ski proposée en Haute-Savoie, situés entre 700 m et 2 500 m d'altitude, le Club Med se situe à 1 600 m d'altitude à proximité immédiate de l'école de ski ESF et des remontées mécaniques.

Desserte



Connexion directe avec l'Eurostar, le Thalys et le TGV Lyria



60 km de Genève
200 km de Lyon
500 km de Stuttgart
600 km de Paris



76 km de l'aéroport de Genève
200 km de l'aéroport de Lyon-Saint Exupéry
230 km de l'aéroport Sandro - Pertini de Turin Caselle

Note ESG
48/100



Stéphane Collange,
Directeur des investissements

Nous sommes fiers de compter le Club Med Samoëns parmi les actifs de PFO₂ ! C'est un établissement aux prestations haut-de-gamme qui bénéficie d'une activité hivernale comme estivale avec deux ouvertures par an, ce qui lui a permis de présenter un excellent taux d'occupation durant la crise sanitaire. Cette acquisition s'inscrit dans la volonté de diversification d'actif tout en conservant une approche visant à sécuriser les flux locatifs en sélectionnant les meilleurs opérateurs présentant les meilleures garanties comme Club Med. Cette acquisition représente notre première acquisition en hôtellerie de montagne.

MARSEILLE (13), La Marseillaise

Les investissements déjà réalisés par la SCPI ne préjugent pas des investissements futurs



Caractéristiques

Date d'acquisition : Mars 2022

Adresse : 2 bis Bd Euroméditerranée, Quai d'Arenc - 13 002 Marseille

Prix d'acquisition : 244 M€ AEM

Description :

- Immeuble de 38 000 m² répartis sur 33 niveaux : 34 318 m² de bureaux, 2 615 m² de RIE, 673 m² de commerces et 215 m² d'archives
- Plateaux de 1 300 m² par bâtiment divisibles en deux, faux plancher, faux plafond, climatisation par énergie thermique de la mer
- RIE, hall d'accueil de 12 m de haut, crèche, conciergerie, business event center (R+30/31) et commerces
- Conçue par Jean Nouvel, la tour a été élue 2ème plus beau gratte ciel en 2019 par Emporis Skyscraper award

Durée moyenne des baux : 6,4 ans

Occupation : Etat locatif mutualisé sur 15 locataires dont 4 représentent près de 75 % des loyers



Situation

Situé à proximité de deux lignes de tram, d'une station de TER et d'une ligne de métro, l'actif bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun. L'accessibilité routière et aéroportuaire est aussi de premier plan grâce à sa localisation en bordure de port mais aussi des axes A55 et A7 reliant l'aéroport Marseille Provence.

L'immeuble se situe dans le quartier Euroméditerranée. Avec 200 000 m² de commerces et plus d'1 000 000 m² de bureaux et d'activités, Euroméditerranée est aujourd'hui le principal pôle d'activités tertiaires situé en centre ville d'Europe du Sud.

Desserte



350 m de la station de tramway « Arenc Le Silo »
450 m de la station TER « Arenc Euroméditerranée »
900 m de la station de métro « National »



3,3 km de l'autoroute A7
3,5 km de l'autoroute A55

Note ESG
60/100



Stéphane Collange,
Directeur des investissements

Immeuble livré en 2018, répondant aux standards actuels, loué à 15 locataires (WALB 6,4 ans)
Actif idéalement situé au sein de la métropole de Marseille, il bénéficie du dynamisme du quartier Euroméditerranée ainsi que d'une très bonne desserte en transports en commun.

La métropole Aix-Marseille a par ailleurs signé un premier trimestre locatif 2022 record avec 50 710 m² placés de bureaux. Les taux d'occupation sont d'ailleurs proches de 100% pour la majorité des immeubles de la zone.

MILAN (IT), Urban Cube

Les investissements déjà réalisés par la SCPI ne préjugent pas des investissements futurs



Caractéristiques

Date d'acquisition : Juillet 2022

Adresse : Viale Sarca 223 - Milan

Prix d'acquisition : 79,2 M€ AEM

Description :

- Immeuble neuf de 16 500 m² réparti en R+11 avec 2 niveaux de sous-sol offrant environ 100 places de parking
- L'ensemble immobilier compte plus de 5000 m² de jardins et terrasses et un rooftop de 900 m²
- 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

WALB : 8,5 ans

Occupation : Un locataire - Ile Sole 24 Ore, 1^{er} journal économique et financier d'Italie



Situation

L'immeuble de bureaux est situé dans le quartier de Bicocca au Nord-Est de Milan, anciennement connu pour son passé industriel et son université. Ce quartier se déploie à proximité et dans le rayonnement d'anciennes zones industrielles faisant l'objet de plan d'aménagement urbain : Milanosesto et Scalo Greco-Pirelli.

Desserte



350 m de Duomo, piazza del Duomo

450 m de la station TER « Arenc Euroméditerranée »

900 m de la station de métro « National »



3,3 km de l'autoroute A7

3,5 km de l'autoroute A55

Note ESG
58/100

“

Stéphane Collange,
Directeur des investissements

L'acquisition d'« Urban Cube » signe le retour de la SCPI PFO2 en Italie et particulièrement à Milan, cinq ans après sa première sur le territoire. Elle illustre notre confiance sur ce marché européen dynamique au sein de Bicocca, premier marché consolidé de Milan après le CBD. Il bénéficie d'un environnement mixte consolidé (résidentiel, étudiant, tertiaire), attractif pour de nombreux sièges sociaux par son accessibilité et sa proximité immédiate avec le centre-ville. Cet actif s'inscrit parfaitement dans notre stratégie ESG de par son environnement, ses services et la qualité de cet immeuble neuf certifié lead Gold Core and Shell.

VILAMOURA (PORTUGAL)

Les investissements déjà réalisés par la SCPI ne préjugent pas des investissements futurs



Caractéristiques

Date d'acquisition : Novembre 2022

Adresse : Rua das Oliveiras, Vilamoura, Portugal

Prix d'acquisition : 48,0 M€ AEM

Description :

- Résidence sénior d'une surface de 13 000 m² répartis en R+3
- 164 places de stationnement
- 159 appartements allant du studio au T3 premium de plus de 100 m²
- Espaces communs de qualité notamment un espace bien-être avec spa, deux piscines (intérieure et extérieure), une salle de sport, deux bars dont un rooftop et un restaurant
- Livraison prévue au premier trimestre 2025
- Certification visée : BREEAM Very Good

WALB : 15 ans

Occupation : Un locataire - Domitys. Avec plus de 190 résidences ouvertes et en construction, DOMITYS, leader des résidences services seniors en France est implanté sur tout le territoire français, en Belgique, en Italie et à l'île Maurice.



Situation

Située dans la station balnéaire réputée de Vilamoura, dans la région de l'Algarve au sud du Portugal, cette résidence touristique s'inscrit dans un grand projet de redéveloppement urbain mixte qui comprendra à la fois des bâtiments à usage résidentiel, de l'hébergement de tourisme, des commerces et des loisirs.

Desserte



400 m de l'arrêt de bus « Vilamoura Laranjeira »



2,4 km de Vilamoura Beach
27,2 km de Faro
28 km de l'aéroport de Faro

Note ESG
52/100

“

Stéphane Collange,
Directeur des investissements

Première signature portugaise pour PERIAL Asset Management ! Nous sommes ravis d'appréhender ce nouveau marché européen aux côtés d'un exploitant de référence comme DOMITYS. Cette opération s'inscrit parfaitement dans la stratégie du fonds qui vise des actifs du secteur de l'hébergement géré. Pour cette première, nous avons retenu le projet Vilamoura qui en plus d'être vertueux sur le plan environnemental, l'est aussi sur le plan sociétal. Cette résidence touristique à destination des seniors répond dans la région, comme dans le pays, à un manque d'offre de structures d'accueil pour les seniors. Avec cet immeuble, nous répondons donc à un besoin réel du territoire

NANTES (44), Odyssea

Les investissements déjà réalisés par la SCPI ne préjugent pas des investissements futurs



Caractéristiques

Date d'acquisition : Décembre 2022

Adresse : Rue Océane 44800 Saint Herblain

Prix d'acquisition : 29,8 M€ AEM

Description :

- Immeuble de bureaux livré au T4 2020 d'une surface de 8 228 m² répartis en R+9
- 157 places de stationnement, parkings moto et vélo
- Plateaux lumineux divisibles de 200 à 1 230 m²
- Grandes terrasses végétalisées
- Labélisé HQE niveau très bon

WALB : 7,7 ans

Occupation : Etat locatif mutualisé sur 10 locataires dont 3 représentent 56 % du loyer.



Situation

L'immeuble de bureaux est localisé à Saint-Herblain au pied du centre commercial Atlantis dans un quartier dynamique. Il dispose d'une localisation stratégique à proximité de la voie rapide N444 et de nombreux transports en commun (bus et tramway).

Desserte



1,3 km de l'arrêt de tramway « François Mitterrand »
Lignes de bus 93 et 50 **au pied de l'immeuble**



2 km de la Rocade

Note ESG
46/100

“

Stéphane Collange,
Directeur des investissements

Après l'acquisition d'Ilink l'année dernière pour le compte de notre SCI PERIAL Euro Carbone, cette nouvelle signature illustre une nouvelle fois notre engagement à privilégier des bâtiments responsables par le choix des matériaux, la qualité de la ventilation et d'isolation notamment, dans des quartiers dynamiques de la région Nantaise.

BRUXELLES (BEL), Onyx

Les investissements déjà réalisés par la SCPI ne préjugent pas des investissements futurs



Caractéristiques

Date d'acquisition : Décembre 2022

Adresse : Hermeslaan 9, Machelen Bruxelles Belgique

Prix d'acquisition : 67,1 M€ AEM

Description :

- Immeuble de bureaux de 16 202 m² en R+5 et R-3 pensé pour répondre aux derniers standards internationaux en termes de normes environnementales et de services proposés aux occupants
- 473 places de stationnement dont 70 électrifiées, 9 places deux-roues et un local vélo de 82 places
- Un restaurant inter-entreprises
- Labélisé BREEAM Excellent et Well Gold

WALB : 9 ans

Occupation : 7 locataires dont Capgemini, Seco, SAP, Signature by Regus, CBRE, Rémy Cointrau et The House of Marketing



Situation

Onyx est situé au coeur de Diegem, un des marchés les plus performants de Bruxelles, à proximité immédiate du nouveau siège de l'OTAN et des transports en commun.

Desserte



200 m de l'arrêt de Tramway Eurocontrol
200 m de l'arrêt Haren 3M Toyota du bus 471
500 m de l'arrêt de tramway Bourget
1,5 km de la gare de Diegem
2 km de la gare de Bordet



A 3 min du périphérique de Bruxelles et des axes routiers E19, E40 et E411
A 4 min de l'aéroport de Bruxelles

Note ESG
62/100



Stéphane Collange,
Directeur des investissements

Doté des dernières certifications technologiques et environnementales et situé en plein cœur d'une des capitales européennes les plus dynamiques, l'immeuble Onyx répond parfaitement à la stratégie de notre SCPI PFO2 investissant dans des marchés dynamiques en Europe sur des immeubles performants et répondant aux attentes des utilisateurs.