

PF NEWS

AVRIL
2025

PfO₂



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

PF NEWS - PFO2

n°2025-04 - 1^{er} trimestre 2025 - Période analysée du 1^{er} janvier au 31 mars 2025

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 2025 (données PERIAL au 31/03/2025 - 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 = 1,90 € / PART

Paie ment 25/04/2025	Paie ment 25/07/2025	Paie ment 25/10/2025	Paie ment 25/01/2026
1 ^{er} acompte* 1,90 € / part	2 ^{ème} acompte* - € / part	3 ^{ème} acompte* - € / part	4 ^{ème} acompte* - € / part
dont revenus financiers : 0,25 € **	dont revenus financiers : - € **	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 2024

4,91 %

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

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025***

compris entre

4,60 % et 5,00 %

(Calculé sur la base du prix de part actuel)

***Avertissement : Hypothèse de marché arrêtée par la SGP qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement. Investir en SCPI est un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de 8 ans, le capital et les revenus ne sont pas garantis et la liquidité n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes de la SCPI ou s'il existe une contrepartie à l'achat.

Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2024 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	10 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*	3,31%	4,37%

* 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 31/03/2025- susceptibles d'évoluer)

28 314
ASSOCIÉS

2,40 M€
DE CAPITALISATION

197
IMMEUBLES

578
BAUX

985 018 M²
SURFACES GÉRÉES

2,64 Mds€
ACTIFS SOUS GESTION

Conditions de souscription et de retrait



PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART

164,00 €



VALEUR
DE RETRAIT

150,06 €



PRIX DU FONDS DE
REMBOURSEMENT T1 25 :

109,81 €



NOMBRE DE PARTS EN
ATTENTE DE RETRAIT

1 037 448



Le parrainage by PERIAL AM : parrainez vos proches, on vous récompense !

Partagez votre expérience PERIAL AM avec vos proches et recevez 1% du montant de la 1^{ère} souscription de vos filleuls, directement sur votre compte bancaire.

Pour en savoir plus, rendez-vous dans la rubrique « Parrainage » de votre Espace Privé, ou rapprochez-vous de votre conseiller en investissements !

*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

L'ÉDITO

Dans la continuité des signaux positifs observés à la fin de l'année dernière, le marché immobilier démontre une certaine résilience face au contexte économique et géopolitique actuel. De nouvelles incertitudes, liées notamment à la stratégie commerciale du gouvernement américain et à des perspectives de croissance en deçà des attentes, devraient inciter la Banque Centrale Européenne à conserver une trajectoire de baisse des taux favorable au soutien de l'activité.

Dans cet environnement de baisse de taux, de forte volatilité du marché action et d'érosion des rendements obligataires, l'immobilier redevient attractif pour les investisseurs, qui restent néanmoins sélectifs. Ils se tournent vers les actifs les plus qualitatifs, notamment les bureaux modernes, bien situés, et alignés avec les critères ESG.

Le marché européen a montré des signes de reprise encourageants au 1^{er} trimestre 2025, avec une hausse des investissements de +5,6 % par rapport au 1^{er} trimestre 2024. La croissance des loyers dans les secteurs en tension, comme la logistique, les locaux d'activités ou l'hôtellerie, soutient les rendements et oriente les stratégies vers des immeubles offrant une performance à long terme.

Dans ce contexte PFO₂ a confirmé au cours de ce premier trimestre 2025 la stabilité du prix de sa part à la suite des valeurs d'expertises annuelles de fin 2024. Pour mémoire, PERIALAM a lancé dès

2024 une démarche innovante pour mieux intégrer la valeur verte dans l'évaluation de ses actifs. Cette approche, initiée sur quelques immeubles de votre SCPI, va être élargie en 2025 à un plus grand nombre d'immeubles.

Nous avons également été actifs dans la gestion de la liquidité des parts en attente du fonds permettant de solder 91 440 parts (13,7 M€ à la valeur de retrait). Au total, depuis la mise en place du fonds de remboursement en octobre 2024, plus de 263 000 parts en attente ont été liquidées (40 M€ en valeur de retrait). Ce dispositif continue de jouer son rôle, en apportant une réponse à ceux d'entre vous qui souhaitent céder leurs parts.

PFO₂ continue également la gestion active de son patrimoine avec la cession d'un immeuble de plus de 5 000 m² situé à Saint-Priest (69). D'autres ventes seront finalisées d'ici la fin de l'année 2025.

Ces opérations visent à concentrer le patrimoine sur des immeubles durables et porteurs de performance à long terme et à réduire le risque locatif global du portefeuille en cédant des immeubles non stratégiques ou matures. Au titre du 1^{er} trimestre 2025, l'acompte sur dividende s'élève à 1,90 € par part. Notre objectif en 2025 est de conserver un dividende stable sur l'ensemble de l'année.

La fourchette cible est fixée entre 4,60 % et 5,00 %. Nos priorités n'ont pas changé et nous conservons les objectifs définis dès 2024 : continuer à améliorer la liquidité du fonds en alimentant le fonds de remboursement, poursuivre nos efforts de relocation des surfaces vacantes, réduire le niveau d'endettement du fonds en particulier les lignes d'emprunt les plus coûteuses et réduire les charges immobilières.

Un focus particulier sera fait sur les possibilités offertes par l'évolution de la réglementation dans l'exploitation des énergies renouvelables dans les immeubles que nous gérons et l'émergence de la valeur verte, de plus en plus recherchée par les acteurs du marché et qui participe à la valorisation des immeubles.

Vous recevrez courant du mois de mai votre convocation à l'Assemblée Générale de la SCPI, accompagnée de son rapport annuel. Comme l'an dernier, nous organiserons un webinar quelques jours avant l'Assemblée Générale, animé par nos équipes et qui sera l'occasion de vous présenter les points clés à l'ordre du jour. Nous vous encourageons vivement à y participer pour préparer ensemble ce moment important dans la vie de PFO₂.

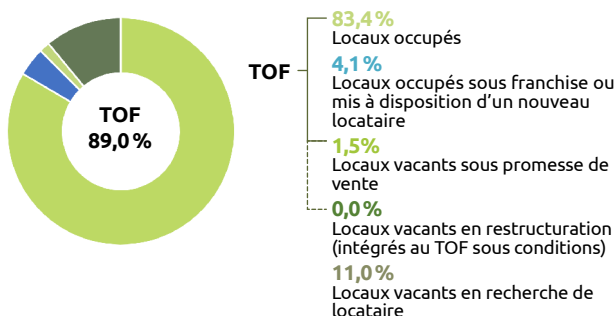
Vincent LAMOTTE, Directeur Général Délégué &

Rémi JUZANX, Directeur Fund Management

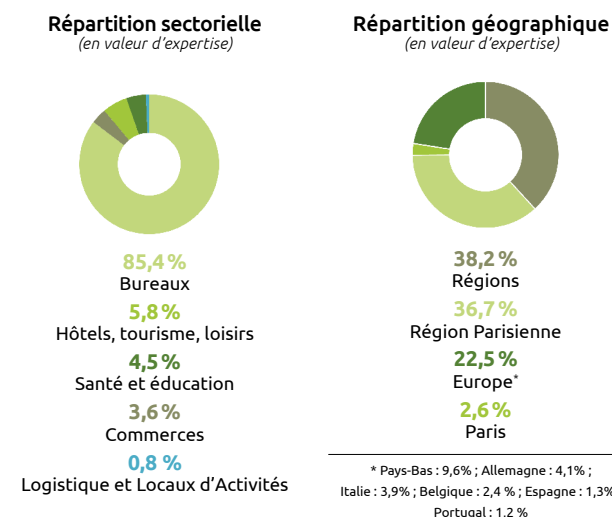
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INFORMATIONS CLÉS

Taux d'occupation financier au 31/03/2025



Composition du patrimoine au 31/03/2025



Niveau d'endettement au 31/03/2025

TAUX D'ENDETTEMENT

31,4 %

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
SAMOENS / CLUB MED	CLUB MED	4,9%
ARCUEIL / LES PORTES D'ARCUEIL 1	ORANGE	4,9%
MARSEILLE / TOUR LA MARSEILLAISE	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE	4,8%
LA HAYE / POST OFFICE	POST NI HOLDING B.V	2,8%
VAL DE FONTENAY / LE WAVE	BNPP	2,8%

TOP 5 : 20,2%

+20 : 35,1%

RESTE : 44,7%

5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
Orange	Télécommunication	4.8%
BNP Paribas	Service financier	3.3%
Club Med	Hébergement Touristique	2.9%
AMPM	Administration	2.8%
IL SOLE 24 ORE S.P.A.	Presse économique	2.7%

TOP 5 : 16,5%

+20 : 27,1%

RESTE : 56,4%

* En % de la Valeur Vénale Hors Droits

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

Relocations du trimestre



11 RELOCATIONS
5 750 m²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS
1 M€



21 LIBÉRATIONS
17 561 m²



TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS
5,5 M€

Focus Baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

578 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

3,6 ANS

En détail

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

3 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 11 RELOCATIONS

FRANCE CENTRE COMPANY 51 - 808 m² - 226 K€

SEGULA HOLDING - 519 m² - 190 K€

NXO - 1 235 m² - 180 K€

3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 21 LIBÉRATIONS

SEGULA TECHNOLOGIES - 3 612 m² - 1,8 M€

AXA GIE - 2 173 m² - 968 K€

COMPASS GROUP FRANCE - 2 641 m² - 650 K€

Valeur de Réalisation / Reconstitution

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2024
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	1 923 116 336 €	1 800 182 223 €
PAR PART	128,97 €	122,01 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	2 360 121 963 €	2 251 870 302 €
PAR PART	158,28 €	152,62 €

INDICATEURS ESG

25 %

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

Art. 9

Classification SFDR⁽²⁾

51 %

Dettes durables⁽³⁾

39 %

Certification BREEAM
In Use⁽⁴⁾



Objectif ISR respecté pour
2024 :

SCPI PFO₂ alignée sur la trajectoire 1,5°C de l'Accord de Paris jusqu'à 2030

(1) Retrouvez plus d'informations sur : <https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bdcdf>

(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 8 selon le règlement SFDR intègrent de manière contraignante des caractéristiques environnementales et/ou sociales dans leur stratégie d'investissement.

(3) PERIAL AM a mis en place un cadre de financement durable, visant à aligner conditions de financement des actifs avec la performance ESG dudit actif ou du fonds détenteur. Pour plus d'informations : <https://www.perial.com/sites/default/files/2024-03/perial-sustainability-linked-loan-framework.pdf>

(4) La certification BREEAM-In-Use évalue la performance d'un bâtiment en exploitation et sa résilience au changement climatique en passant au crible une dizaine de thématiques parmi lesquelles la gestion de l'eau (traitement des eaux usées, récupération de l'eau de pluie), le paysage et l'écologie locale, les matériaux de construction, la gestion de l'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables, le niveau de pollution. Niveau Very Good a minima des actifs de bureaux > 5 000 m²

EXEMPLE DE TRAVAUX RÉALISÉS SUR LE PATRIMOINE

Exemple de travaux réalisés : Les Portes d'Arcueil (94)

Le but des travaux était le remplacement de la production frigorifique.
Les travaux ont duré 6 mois pour une livraison en mars 2025.

Détail des actions mises en place :

- Remplacement des 6 groupes froids existants (2 par bâtiment) par des groupes froids à vis de dernière génération
- Remplacement des pompes de charge et de distribution par des pompes à débit variable, en fonction des besoins des locataires

Bilan environnemental :

- Gain énergétique 1 542 MWh (19,75% de gains) soit près de 310 000 € par an
- Gain carbone 122 tCO₂eq/an

Bilan financier :

- Certificats d'économies d'énergie = 41 000 € TTC
- Retour sur investissement des travaux = 5 ans (montant CAPEX vs économie d'énergie)



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PFO2 se tiendra le 12 juin 2025 au siège de PERIAL AM (première convocation). Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée Générale mixte, elle se tiendra le **19 juin 2025 à 16 heures à la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris Ile-de-France au 10 rue du Débarcadère – 75852 Paris CEDEX 17 (seconde convocation)**. Vous recevrez prochainement votre convocation, ainsi que le rapport annuel 2024 de votre SCPI.

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 :

	IFI/PART RÉSIDENT	IFI/PART NON RÉSIDENT
PFO ₂	145,84 €	106,88 €

VENTE DU TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE	
SAINT PRIEST / URBAN EAST APAVE	5 286 m ²	BUREAUX	8 330 000 €	Mars - 25	Cession d'un immeuble de bureaux non stratégique
1 ACTIF	5 286 m ²		8 330 000 €		

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 10 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

