

# BULLETIN

## 2<sup>ND</sup> SEMESTRE

### 2023

JAN.  
2024

# PfO<sub>2</sub>



# PERIAL

ASSET MANAGEMENT

## BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO<sub>2</sub>

n°2023-12 - 2<sup>nd</sup> semestre 2023 - Période analysée du 1er juillet au 31 décembre 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 31/12/2023 - 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 = 7,89 € / PART

Paiement 25/04/2023	Paiement 25/07/2023	Paiement 25/10/2023	Paiement 25/01/2024
1 <sup>er</sup> acompte* <b>1,90 € / part</b>	2 <sup>ème</sup> acompte* <b>1,90 € / part</b>	3 <sup>ème</sup> acompte* <b>1,90 € / part</b>	4 <sup>ème</sup> acompte* <b>2,19 € / part</b>
dont revenus financiers : 0,01 € **	dont revenus financiers : 0,33 € **	dont revenus financiers : 0,12 € **	dont revenus financiers : 0,37 € **
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 %**

**TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024\* :  
ENTRE 4,40 % et 5,00 %**

\*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.

### 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*	<b>3,39 %</b>	<b>4,32 %</b>

\* Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 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 31/12/2023 - susceptibles d'évoluer)

**28 032**  
ASSOCIÉS

**2,44 Mds€**  
DE CAPITALISATION

**203**  
IMMEUBLES

**592**  
BAUX

**1 015 025 M<sup>2</sup>**  
SURFACES GÉRÉES

**2,77 Mds€**  
ACTIFS SOUS GESTION

## LE MOT DU GÉRANT

Chers Associés, tout d'abord, les équipes de PERIAL Asset Management ont le plaisir de vous adresser leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2024 ! 2023 aura été une année inédite pour le marché immobilier. L'été 2023, pour être plus précis, marque l'entrée de notre industrie dans un nouveau contexte de marché, auquel nous avons dû collectivement nous adapter.

Nous vous l'avons expliqué, les remontées rapides et successives des taux directeurs de la BCE ont provoqué un ajustement brutal du marché immobilier pour toutes les typologies d'actifs, et dans l'ensemble de la zone euro.

PERIAL Asset Management a effectué, conformément à la recommandation de l'AMF à toutes les Sociétés de Gestion, une valorisation exceptionnelle à mi-année 2023 du patrimoine de PFO<sub>2</sub> avec rigueur et en collaboration avec des experts indépendants.

Nos équipes ont effectué, grâce aux experts indépendants, un exercice de projection des expertises traditionnelles du 31 décembre, en tenant compte d'une baisse probable des marchés sur le second semestre. Cet exercice a eu pour conséquence la baisse du prix de la part de votre SCPI en septembre dernier.

Aujourd'hui, les campagnes d'expertises réglementaires de fin d'année sont finalisées et confirment la justesse du travail d'analyse réalisé il y a 6 mois. Ainsi, le prix de part de PFO<sub>2</sub> a été correctement fixé en septembre, comme pour toutes les SCPI gérées par PERIAL AM.

PFO<sub>2</sub> a néanmoins souffert du nouvel environnement de marché, avec notamment un nombre de demandes de retrait de parts important, émanant majoritairement d'investisseurs institutionnels contraints de réduire leur exposition aux marchés immobiliers.

Les capitaux collectés ne sont, pour le moment, pas suffisants pour satisfaire les demandes de retrait dans les délais habituels. Nos équipes sont mobilisées pour fluidifier la liquidité de PFO<sub>2</sub>, les parts en attente représentant au 31 décembre 2023 environ 4,8 % de la capitalisation de la SCPI.

Au regard du contexte immobilier actuel et des délais constatés pour vendre ses parts, nous conseillons donc aux Associés de les conserver et de bénéficier des dividendes et du rendement de leur produit d'épargne. Le dividende annuel 2023 de PFO<sub>2</sub> s'élève à 7,89 € nets par part, équivalent à un Taux de Distribution de 4,10 % (calculé sur le prix de part au 1er janvier 2023), en baisse par rapport à 2022 qui avait été soutenue par une distribution de Report A Nouveau.

Cependant, le résultat net de votre SCPI s'est amélioré en 2023 par rapport à 2022 en dépit d'un contexte de marché adverse. Pour 2024, la fourchette de

distribution est comprise entre 4,40 % et 5,00 % (calculé sur la base du prix de part au 1er janvier 2024).

L'année qui s'ouvre est une année de stabilisation et d'atterrissage des valeurs sur le marché du bureau, auquel PFO<sub>2</sub> reste fortement exposée. Nos équipes travaillent à réduire les charges de la SCPI et à améliorer ses revenus locatifs.

Nous inscrivons également le patrimoine de PFO<sub>2</sub> dans une trajectoire environnementale toujours plus exigeante et valorisante. Cette démarche doit nous permettre de régénérer et d'améliorer le patrimoine de PFO<sub>2</sub> et de positionner la SCPI dans les meilleures conditions pour investir à nouveau, une fois les problématiques de liquidité dépassées.

Le renouvellement du label ISR de PFO<sub>2</sub> en décembre 2023 valide également un premier cycle de trois ans, et l'ouverture d'un nouveau. Nous avons aujourd'hui pour ambition de prolonger notre stratégie environnementale pour adapter nos objectifs aux

évolutions de ces grands enjeux et à notre environnement réglementaire.

Ces objectifs vous seront soumis prochainement et doivent permettre à la SCPI pionnière du marché sur les problématiques environnementales de le rester dans les années à venir.

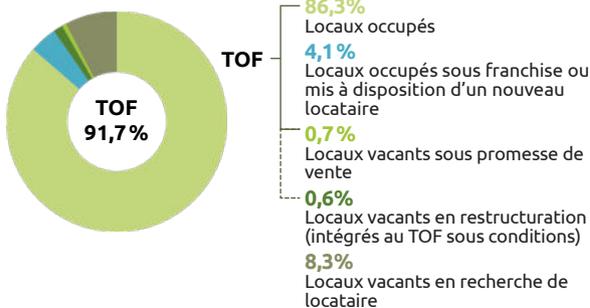
**Rémi Juzanx**

*Gérant de PFO<sub>2</sub>*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier au 31/12/2023



### Top 5 des immeubles\*

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
MARSEILLE / LA MARSEILLAISE	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE	5,0%
ARCUEIL / LES PORTES D'ARCUEIL 1	ORANGE	5,0%
SAMOENS / CLUB MED	CLUB MED	4,4%
VAL DE FONTENAY / THE WAVE	BNP PARIBAS	2,7%
PARIS / LE MONTREAL	ESGCV	2,6%

TOP 5 : 19,7 %

+20 : 34,7 %

RESTE : 45,4 %

### Composition du patrimoine au 31/12/2023

#### 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)



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

\* Pays-Bas : 9,4% ; Allemagne : 4,2% ; Italie : 3,8% ; Belgique : 2,3 % ; Espagne : 1,3% ; Portugal : 0,5 %

### 5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
Orange	Télécommunication	4,2%
Club Med	Hébergement Touristique	3,6%
BNP Paribas	Service financier	2,8%
Métropole Aix Marseille Provence	Etablissement public FR	2,6%
IL SOLE 24 ORE S.P.A.	Presse économique	2,6%

TOP 5 : 15,8 %

+20 : 26,1 %

RESTE : 58,1 %

\* 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 \*

	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2022	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2023	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2023
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	77 616 647 €	88 107 845 €	87 947 801 €

(\*Les loyers encaissés ont été considérés par transparence, en intégrant les loyers des entités contrôlées directement par la SCPI)

## Focus baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

592 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

4,1 ANS

## Activité locative du semestre



24 RELOCATIONS  
13 812 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS  
2,0 M€



19 LIBÉRATIONS  
23 549 m<sup>2</sup>



TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS  
3,2 M€



0 LIVRAISON  
- M<sup>2</sup>



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 PARMI LES 24 RELOCATIONS

**LE BOURGET / M<sup>2</sup>**  
STOP & WORK - 1 430 m<sup>2</sup> - 276 k€ HT HC

### 1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE PARMI LES 19 LIBÉRATIONS

**ROUEN / MARCO POLO**  
BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST  
7 906 m<sup>2</sup> - 767 K€ HT HC

## INFORMATIONS CLÉS

	AU 30/06/2023	AU 31/12/2023
CAPITAL NOMINAL	2 233 307 250 €	2 236 646 400
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	602 086 823 €	602 924 733
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	2 835 394 073 €	2 839 571 133
CAPITALISATION	2 918 188 140 €	2 445 400 064
NOMBRE DE PARTS	14 888 715	14 910 976

## Focus endettement

**TAUX D'ENDETTEMENT**  
29,4 %

**TAUX D'ENDETTEMENT  
MAXIMAL STATUTAIRE**  
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**  
2,71 %

**DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE**  
3,4 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
TOULOUSE / ST MARTIN DU TOUCH	1 852 m <sup>2</sup>	BUREAUX	2 410 000 €	Juillet 2023	Immeuble présentant une vacance structurelle importante non adapté aux besoins actuels des utilisateurs
BOULOGNE / SAINT MARTIN	1 725 m <sup>2</sup>	COMMERCE	2 325 000 €	Octobre 2023	Immeuble présentant un risque locatif élevé et non adapté à la stratégie de la SCPI
<b>2 ACTIFS</b>	<b>3 577 m<sup>2</sup></b>		<b>4 735 000 €</b>		

\* Hors droits.

# INDICATEURS ESG

**21,3 %**

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

**24 %**

Parts des actifs  
avec certification  
environnementale <sup>(3)</sup>

**56 %**

Dettes durables

**Art. 9**

Classification SFDR



PERIAL ESG Score



Renouvelée en décembre 2023

<sup>(1)</sup> Au 31/12/2023 | Retrouvez plus d'informations sur :  
<https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bddbf>

<sup>(2)</sup> Performance ESG moyenne pondérée par la VVHD des actifs

<sup>(3)</sup> Part des actifs de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ayant une certification *BREEAM In-Use Very Good a minima*

RENDEZ-VOUS DANS VOTRE  
ESPACE PRIVÉ ET  
SUR PERIAL.COM POUR  
DÉCOUVRIR LE RAPPORT  
EXTRA FINANCIER  
DE PFO<sub>2</sub> !



# 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](http://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

**41 207**  
PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE

**7 471 068 €**  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

**6 181 050 €**  
NOMINAL

**1 290 018 €**  
PRIME D'ÉMISSION

**18 946**  
RETRAITS (PARTS)

**720 223**  
NOMBRE DE PARTS  
EN ATTENTE DE RETRAIT

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3 postes de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir : ces mandats viennent à expiration lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle.

Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le **29 mars 2024**.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer : « 1° Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; 2° Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires ». Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale. La fiche de renseignement est disponible sur votre Espace Privé, accessible sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com), ou sur simple demande à la société de gestion.

### Conditions d'éligibilité :

Pour être éligible en qualité de membre du Conseil de surveillance, trois conditions doivent être réunies :

- L'associé ne peut cumuler plus de 7 mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI (ayant leur siège social en France) et ce quelle que soit la société de gestion. Lorsque l'associé est une personne morale, cette règle s'applique au représentant de ladite personne morale ;
- L'associé, personne physique ou représentant d'une personne morale, doit être âgé de 76 ans révolus au plus lors de l'élection ; et
- L'associé doit posséder au moins 30 parts de la SCPI pour se porter candidat.

# ACTUALITÉS

## SCPI : un cycle nouveau, des fondamentaux constants

par Eric Cosserat

Momentum, nouveau paradigme, nouveau cycle... Quelle que soit l'expression, le constat est partagé par les acteurs de l'épargne immobilière : la fin de l'ère du « taux zéro » s'est imposée à notre marché à grande vitesse, et avec brutalité...

Flashez le QR code pour accéder à la tribune du Président Directeur Général de PERIAL Asset Management



## 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)

