

BULLETIN
1^{ER} SEMESTRE
2022

JUILLET
2022

PfO₂



BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂

n°2022-06 - 1^{er} semestre 2022 - Période analysée du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

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 10 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution 2022 (données PERIAL au 30/06/2022 - susceptibles d'évoluer)

| Paiement 25/04/2022 | Paiement 25/07/2022 | Paiement 25/10/2022 | Paiement 25/01/2023 | Fourchette de distribution 2022 prévisionnelle 8,25 € - 8,75 € / part soit un taux de distribution compris entre 4,30 % et 4,55 % | Pour rappel, le taux de distribution 2021 s'élevait à 4,59 % soit un dividende net de 8,82 € / part |
|---|---|---|---|---|--|
| 2,16 € brut / part * | 2,18 € brut / part * | - € brut / part * | - € brut / part * | | |
| 2,15 € net / part ** dont revenus financiers : 0,09 € *** | 2,15 € net / part ** dont revenus financiers : 0,15 € *** | - € net / part ** dont revenus financiers : - € *** | - € net / part ** dont revenus financiers : - € *** | | |
| 1 ^{er} acompte | 2 ^e acompte | 3 ^e acompte | 4 ^e acompte | | |

* Montant brut de fiscalité étrangère.

** Montant avant prélèvement obligatoire de 30 % ou 17,20 % (si option dispense) sur les revenus financiers.

*** Montant arrondi.

Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2021 - susceptibles d'évoluer)

| DURÉE | 5 ANS | 10 ANS | 15 ANS | ORIGINE |
|----------------------------------|--------|--------|---------------------------|---------|
| TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE** | 3,19 % | 5,22 % | HISTORIQUE INSUFFISANT | 5,27 % |

** 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 30/06/2022 - susceptibles d'évoluer)

26 563
ASSOCIÉS

206
IMMEUBLES

571
BAUX

991 241 M²
SURFACES LEVÉES

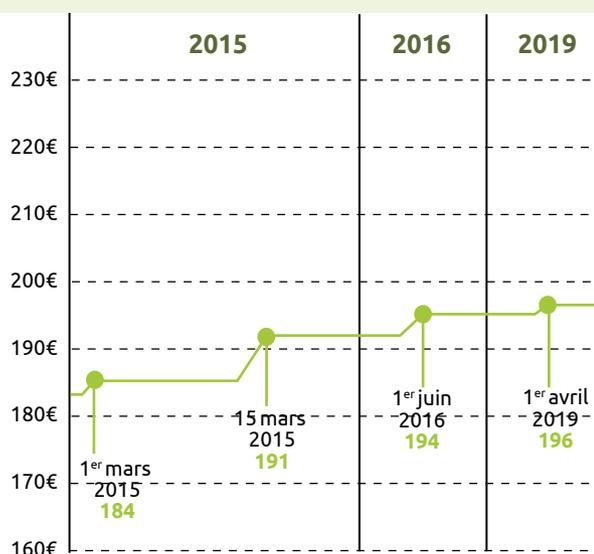
2,79 M€
DE CAPITALISATION



**RENDEZ-VOUS DANS VOTRE
ESPACE PRIVÉ ET
SUR PERIAL.COM POUR
DÉCOUVRIR LE RAPPORT
EXTRA FINANCIER 2021
DE PFO₂**



Évolution du prix de part de PFO₂



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

LE MOT DU GÉRANT

Après l'investissement dans le Resort Club Med Grand Massif situé à Samoens (74) au premier trimestre, PFO2 continue d'investir dans des immeubles emblématiques puisque que la SCPI a participé ce trimestre, aux côtés de la SCPI PFO et la SCI PERIAL Euro Carbone, deux autres fonds gérés par PERIAL Asset Management, à l'acquisition de la tour La Marseillaise. Situé au cœur du quartier Euroméditerranée, l'immeuble conçu par Jean Nouvel répond parfaitement aux nouveaux usages du bureau ainsi qu'aux exigences de PERIAL AM en matière de développement durable. Certifiée HQE Excellent, LEED Gold, La Marseillaise est connectée à la centrale géothermique fonctionnant à partir d'eau de mer Thassalia, permettant de réduire la consommation d'énergie de l'actif. L'acquisition de La Marseillaise fait l'objet d'un financement « vert », selon les principes de Green Loans publiés par la Loan Market Association, accordant un bonus financier sur le taux sur l'entièreté de la durée du prêt.

labélisation ISR de PFO2, nos équipes ont par ailleurs publié au mois de juin le nouveau Rapport extra-financier de la SCPI. Disponible dans votre Espace privé et sur le site perial.com, vous y découvrirez le suivi des performances Environnementales Sociétales et de Gouvernance (ESG) des immeubles du patrimoine.

Les plus de 147 M€ de collecte brute du premier semestre vont permettre aux équipes de PERIAL AM de continuer à investir dans les métropoles de la zone Euro et de renforcer la part d'immeubles situés hors de France. Un plan d'arbitrage important a également été élaboré en 2022 pour continuer à renouveler le patrimoine de la SCPI dont la capitalisation s'élève désormais à plus de 2,7 Mds d'€. La taille de la SCPI renforce la mutualisation de son risque locatif. Dans le contexte actuel, les SCPI ont également l'avantage de pouvoir indexer le prix des loyers de leurs immeubles en fonction d'un indice de référence qui sert de bouclier face à l'inflation.

C'est en prenant en compte ces éléments que nous avons fixé un acompte de dividende à 2,15€ par part au second trimestre, dans la lignée de celui distribué au 1^{er} trimestre. Au regard de la distribution à mi-année, nous avons décidé de maintenir la fourchette de dividendes prévisionnelle de PFO2 pour 2022 entre 8,25€ et 8,75€ par part.

Enfin, PFO2 a tenu le 22 juin 2022 sa première Assemblée générale physique depuis deux ans. L'année dernière et la précédente en effet, la crise sanitaire nous avait empêché de nous rassembler. A cette occasion, l'ensemble des résolutions que nous avons soumises à votre vote ont été adoptées à la majorité (voir le détail des votes par ailleurs). Ces résultats sont le reflet de la confiance que vous accordez à nos équipes et nous vous en remercions.

Laurent Boissin

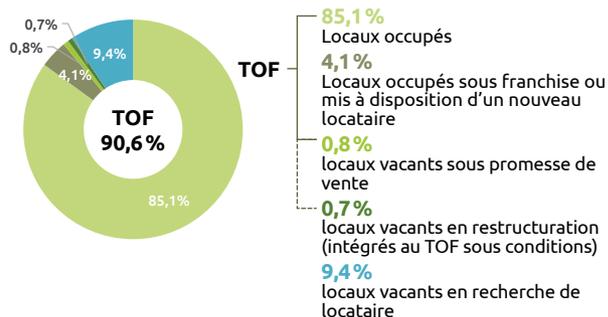
Gérant de PFO2

Les performances du passé ne préjugent pas des performances du futur.

Dans le cadre du renouvellement de la

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier au 30/06/2022



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 | 5,5% |
| ARCUEIL (94) / LES PORTES D'ARCUEIL 1 | ORANGE | 4,9% |
| SAMOENS (74) / CLUB MED | CLUB MED | 4,1% |
| VAL DE FONTENAY (94) / LE WAVE | BNP PARIBAS | 3,1% |
| LA HAYE (PB) / POST OFFICE | POST NL | 2,9% |

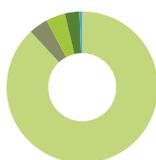
TOP 5 : 20,4%

+20 : 34,4%

RESTE : 45,2%

Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



- 88,1% Bureaux
- 4,1% Commerces
- 4,1% Hôtels, tourisme, loisirs
- 3,1% Santé et éducation
- 0,6% Logistique et Locaux d'Activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



- 40,4% Région Parisienne
- 39,6% Régions
- 17,4% Europe*
- 2,7% Paris

* Pays-Bas : 11,0% ; Allemagne : 4,0% ; Italie : 1,2% ; Espagne : 1,2%

5 principaux locataires*

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

| ENTREPRISE LOCATAIRE | SECTEUR | % REVENU LOCATIF |
|----------------------------------|-------------------------|------------------|
| Orange | Télécommunication | 4,3% |
| Club Med | Hébergement Touristique | 3,8% |
| BNP Paribas | Service financier | 3,2% |
| Métropole Aix Marseille Provence | Etablissement public FR | 2,5% |
| FNAC | Commerce de gros | 2,5% |

TOP 5 : 16,3%

+20 : 25,0%

RESTE : 58,7%

* En % de la VVHD

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

Évolution des loyers et du taux d'occupation financier moyen

| | 1 ^{ER} SEMESTRE 2021 | 2 ^E SEMESTRE 2021 | 1 ^{ER} SEMESTRE 2022 |
|--|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS | 78 314 960 € | 72 031 375 € | 78 595 076 € |
| TAUX D'OCCUPATION* | 89,0 % | 87,2 % | 90,6 % |

* Rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué.

Activité locative du semestre



20 RELOCATIONS
13 553 m²



TOTAL DES LOYERS DES RELOCATIONS
2,4 M€



23 LIBÉRATIONS
44 247 m²



TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS
7,8 M€



0 LIVRAISON
- M²



TOTAL DES LOYERS DE LA LIVRAISON
- €

Durée ferme moyenne des baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

571 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

4,3 ANS

En détail

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

2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMIS LES 20 RELOCATIONS

VILLENEUVE-D'ASCQ (59)
Ere Park - Mondial Relay - 5 479 m²
740 K€ HT HC

UTRECHT (NL)
Winthont - Normec 1 B.V. - 1 440 m²
361 K€ HT HC

4 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMIS LES 23 LIBÉRATIONS

CLAMART (92)
Le Panoramic - Lafarge Holcim France - 12 295 m² - 2 446 K€ HT HC

BIOT (06)
Les Espaces Renard - Amadeus - 12 074 m² - 1 932 K€ HT HC

TOULOUSE (31)
Mesple - EDF - 3 943 m² - 513 K€ HT HC

PAPENDORP (PB)
Deloitte - Deloitte - 2 372 m² - 463 K€ HT HC

INFORMATIONS CLÉS

| | AU 31/12/2021 | AU 30/06/2021 |
|--|-----------------|--------------------|
| CAPITAL NOMINAL | 2 045 711 400 € | 2 137 199 850 € |
| PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT | 535 349 583 € | 565 745 584,92 € |
| TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS | 2 581 060 983 € | 2 702 945 434,92 € |
| CAPITALISATION | 2 673 062 896 € | 2 792 607 804 € |
| NOMBRE DE PARTS | 13 638 076 | 14 247 999 |

| | EXERCICE 2020 | EXERCICE 2021 |
|--|-----------------|-----------------|
| VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET) | 2 098 608 988 € | 2 183 898 469 € |
| PAR PART | 164,62 € | 160,13 € |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | 2 518 842 936 € | 2 648 689 047 € |
| PAR PART | 197,58 € | 194,21 € |

Niveau d'endettement

Le recours à l'endettement permet à la SCPI de bénéficier de « l'effet de levier » au moment de ses acquisitions, et donc d'améliorer la rentabilité générée par les immeubles qu'elle acquiert. Pour garantir la bonne gestion de la SCPI, ce ratio d'endettement est encadré et ne peut pas dépasser statutairement 40 % de la valeur globale des actifs qu'elle possède.

TAUX D'ENDETTEMENT
27,9 %

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN
1,5 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE
3,9 ANS

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

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



RESORT CLUB MED GRAND MASSIF

SAMOËNS (74)

Surface : 38 700 m² répartis sur 4 étages proposant 420 chambres et 117 places de stationnement

Type : Village de vacances

Prix d'acquisition : 128 M€

Classé 4 Tridents ; Prix du « Best Ski Hôtel » délivré par les World Ski Award 2021

Locataire principal : Club Med

Date d'acquisition : Mars 2022

Le mot de 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, notre première en hôtellerie de montagne, s'inscrit dans notre volonté de diversifier la typologie de nos actifs. Elle vise à sécuriser les flux locatifs de PFO₂ en sélectionnant les meilleurs opérateurs offrant des garanties de premier plan comme le Club Med. »



LA MARSEILLAISE MARSEILLE (13)

Indivision : PFO₂ 70 % - PFO 15 % - PEC 15 %

Surface : 38 000 m² répartis sur 33 niveaux

Type : Mixte - bureaux, commerces, RIE et archives

Prix d'acquisition : 244 M€

15 locataires, parmi lesquels la Métropole Aix-Marseille occupant la moitié du bâtiment, le Groupe Orange, la CEPAC Caisse d'Epargne, Haribo Ricqlès ZAN, le Groupe Constructa, Financière du Steir, la ville de Marseille, Sodexo, Swiss Life AM et plusieurs commerces

Date d'acquisition : Juin 2022

Le mot de Eric Cosserat, Président Directeur Général de PERIAL Asset Management :

« L'acquisition de La Marseillaise illustre parfaitement la stratégie d'investissement de PERIAL AM. La qualité de l'immeuble et sa localisation privilégiée dans une métropole dynamique, véritable trait d'union entre l'Europe et la méditerranée, en font une opération de choix pour la valorisation du patrimoine de nos fonds. »

VENTES DU SEMESTRE

| SITUATION | SURFACE | TYPE | PRIX DE VENTE HD | DATE |
|--|----------------------------|----------|--------------------|---------|
| SAINT PRIEST (69) / URBAN EAST-EDEN | 4 128 m ² | BUREAUX | 8 510 000 € | juin-22 |
| TOURCOING (59) / SPEEDY | 273 m ² | COMMERCE | 430 000 € | juin-22 |
| CHALON S/SAONE (71) / SPEEDY | - | TERRAIN | 10 000 € | mai-22 |
| 3 ACTIFS | 4 401 M² | | 8 950 000 € | |

SOUSCRIPTION

Conditions



**PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART**
196,00 €

NOMINAL
150,00 €
PRIME D'ÉMISSION
46,00 €



**MINIMUM DE PARTS
À LA PREMIÈRE
SOUSCRIPTION**
30



**DATE D'OUVERTURE
DE SOUSCRIPTION
AU PUBLIC**
5 août 2009



**VALEUR
DE RETRAIT**
179,34 €

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

750 380
**PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE**

147 074 480 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

112 557 000 €
NOMINAL

34 517 480 €
PRIME D'ÉMISSION

140 457
RETRAITS (PARTS)

0
**NOMBRE DE PART
EN ATTENTE DE RETRAIT**

RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 22 juin 2022. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel de la SCPI 2021 qui vous a été adressé par courrier. Il est également disponible sur le site www.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 | 4 463 334 | 98,84% |
| Résolution 2 | 4 462 314 | 98,81% |
| Résolution 3 | 4 464 263 | 98,86% |
| Résolution 4 | 4 461 473 | 98,79% |
| Résolution 5 | 4 423 468 | 97,95% |
| Résolution 7 | 4 435 561 | 98,22% |
| Résolution 10 | 4 458 228 | 98,722% |

Résolutions d'ordre extraordinaire.

| RÉSOLUTIONS | VOIX | % |
|--------------|-----------|---------|
| Résolution 8 | 4 063 722 | 97,413% |
| Résolution 9 | 4 064 155 | 97,424% |

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

| NOMS | VOIX | RÉSULTATS |
|--|-----------|-----------|
| STAF INVEST représentée par Damien VANHOUTTE | 1 798 136 | réélu |
| SPIRICA représentée par Ugoline DURUFLE | 1 435 724 | élu |
| LAFFITTE INVESTISSEMENT représentée par David LENFANT | 1 371 590 | élu |

A la suite de l'assemblée générale, les membres du conseil de surveillance ont élu le président et vice-président :

- **Président :** Damien VANHOUTTE
- **Vice-Président :** Philippe HAGUET

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 sixième 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 76 €, TVA en sus, (actuellement 91,20 € TTC) 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

