

BULLETIN

2^{ÈME} SEMESTRE

2021

JANVIER
2022

PfO₂



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂
n°2021-12 - 2^{ème} semestre 2021 Période analysée du 1^{er} juillet au 31 décembre 2021

Distribution 2021 (données PERIAL au 31/12/2021 - susceptibles d'évoluer)

Dividende net au 23/04/2021	Dividende net au 23/07/2021	Dividende net au 25/10/2021	Dividende net au 24/01/2022
2,10 € / part	2,15 € / part	2,25 € / part	2,32 € / part
dont revenus financiers : 0,11 € *	dont revenus financiers : 0,06 € *	dont revenus financiers : 0,08 € *	dont revenus financiers : 0,17 € *

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



Les SCPI s'appuient sur de nouveaux indicateurs de performance pour plus de transparence !

Le Taux de Distribution remplace le TDVM⁽¹⁾

A compter du 1^{er} janvier 2022, PERIAL Asset Management adopte les recommandations de l'ASPIM - l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier - pour la présentation de leurs indicateurs de performance. Ce nouveau mode de calcul permet d'harmoniser la présentation du rendement des SCPI non-investies, partiellement investies ou entièrement investies à l'international, puisqu'il s'exprime brut de fiscalité.

Comment se calcule le nouveau Taux de Distribution ?

DIVIDENDE BRUT
versé au titre de l'année n⁽²⁾

PRIX DE SOUSCRIPTION
au 1^{er} janvier de l'année n

» **2021**
Taux de Distribution : 4,59 %

Objectif de distribution 2022⁽³⁾



Le taux de rentabilité interne (TRI) évolue

Dans cette même logique, les taux de rentabilité interne (TRI) seront désormais présentés

BRUT DE FISCALITÉ

DURÉE	5 ANS	10 ANS	ORIGINE
TRI ⁽⁴⁾	3,19 %	5,22 %	5,27 %

⁽¹⁾ Taux de Distribution sur Valeur de Marché. Il correspond à la division : du dividende brut avant prélèvement libératoire versé pour l'année n par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer.

⁽²⁾ Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

⁽³⁾ Hypothèse de distribution arrêtée par la Société de Gestion qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement.

⁽⁴⁾ 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. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Chiffres clés (données PERIAL au 31/12/2021 - susceptibles d'évoluer)

25 567
ASSOCIÉS

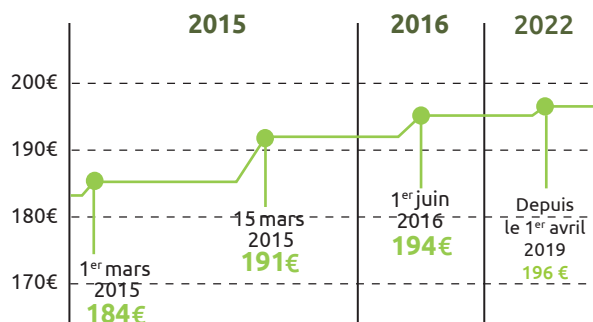
206
IMMEUBLES

539
BAUX

929 536M²
SURFACES LEVÉES

2,67 Mds€
DE CAPITALISATION

Évolution du prix de part de PFO₂



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

LE MOT DU GÉRANT

Déployer la stratégie responsable de PFO₂ en Europe en 2022

La stratégie déployée par PERIAL Asset Management pour la SCPI PFO₂ a démontré en 2021 toute sa robustesse et sa... modernité ! Un tour de force puisqu'elle a été imaginée dès 2009, alors que le marché de la SCPI ne s'était pas encore véritablement saisi des problématiques Environnementales, Sociétales et de Gouvernance (ESG). Aujourd'hui, avec plus de 2,6 Mds d'euros d'actifs sous gestion, PFO₂ fait partie du top 10 des capitalisations sur le marché. C'est également la plus importante SCPI en nombre d'immeubles gérés (un peu plus de 200) à être labellisée ISR Immobilier.

Avec près de 20% de son patrimoine désormais localisé dans les grandes métropoles européennes (hors de France), la diversification géographique de PFO₂ s'est renforcée en 2021 et sera poursuivie tout au long de l'année 2022. La zone Euro propose un vaste terrain de prospection pour nos équipes d'investissements, à l'écart de tout risque de change. Par ailleurs, détenir des immeubles exploités par des locataires opérants sur différents marchés européens permet de renforcer la diversification du portefeuille et de bénéficier de baux plus longs qu'en France.

PFO₂ a également investi en France en 2021, et a notamment participé avec d'autres fonds du groupe à l'acquisition de l'immeuble Les Porte D'Arcueil (94). Une acquisition record pour PERIAL Asset Management, loué au Groupe Orange pour un bail de 12 ans, bénéficiant d'une localisation stratégique, disposant de prestations premium en matière de bien-être et de santé des utilisateurs et à l'impact environnemental limité.

Le montant du dividende brut 2021 s'élève à 9,00 € par part, soit 8,82 € par part une fois l'impôt prélevé sur les loyers étrangers. Le taux de distribution s'élève à 4,59%. Ce taux adopte le nouveau mode de calcul recommandé par l'ASPIIM - l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier – pour la présentation des indicateurs de performance des SCPI. Il permet d'harmoniser la présentation du rendement des SCPI non-investies, partiellement investies ou entièrement investies à l'international, puisqu'il s'exprime brut de fiscalité.

Dans le même temps, les valeurs d'expertises de PFO₂ ont bien résisté au contexte actuel avec une baisse contenue (-2,2% à périmètre constant) par rapport à 2021. La reprise économique globale et l'engouement de plus en plus prononcé des investisseurs pour des fonds à la gestion responsable nous permettent d'aborder

cette année avec confiance et pragmatisme face à une situation sanitaire qui reste incertaine.

PERIAL Asset Management a le plaisir d'accueillir Laurent Boissin en tant que Directeur Général Adjoint, notamment en charge du Fund Management. Avec son équipe, son rôle est de piloter la stratégie des fonds de l'ensemble de notre gamme. Ses près de 20 ans d'expérience des fonds d'investissements immobiliers et sa compétence européenne, éprouvée notamment au sein de BNP Paribas Real Estate, vont nous permettre d'atteindre nos objectifs et d'accélérer notre belle dynamique de croissance. Bienvenue !

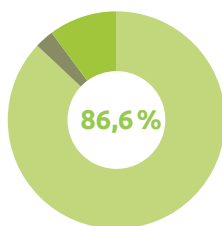
Je tenais également à vous remercier pour la réussite de l'opération d'appel aux dons réalisée avec notre partenaire Habitat et Humanisme pour le financement de la réhabilitation d'un foyer de jeunes travailleurs situé à Courbevoie (92). L'ensemble de nos équipes vous adresse, ainsi qu'à vos proches, ses meilleurs vœux pour l'année 2022. Nous sommes aujourd'hui comme toujours pleinement mobilisés pour accomplir notre ambitieux programme.

Eric Cosserat - Président Directeur Général de PERIAL AM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier⁽¹⁾ au 31/12/2021



89,5 %
taux d'occupation réel⁽²⁾

10,5 %
vacance Réelle

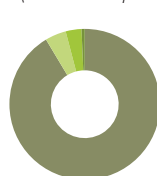
2,9 %
franchises de loyer

0 %
arbitrages

0 %
travaux

Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



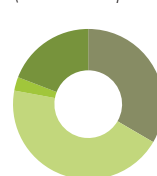
91,4 %
bureaux

4,5 %
commerces

3,4 %
enseignement

0,7 %
activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



44,5 %
région Parisienne

33,4 %
régions

19,2 %
europe

2,9 %
Paris

* Pays-Bas : 12,1 %, Allemagne : 4,4 %, Espagne : 1,3 %, Italie : 1,4 %

* Le Taux d'occupation financier (TOF) - présente le montant des loyers effectivement facturés rapporté au montant des loyers qui pourraient être facturés si la totalité du patrimoine était loué. Il permet d'évaluer la performance locative financière, et donc l'optimisation financière de la location du patrimoine.

** Le Taux d'occupation réel (TOR) - Ce taux présente le rapport entre la surface du patrimoine loué et la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Top 5 des immeubles

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
ARCUEIL / PORTE D'ARCUEIL 1	ORANGE	5,4%
VAL DE FONTENAY / THE WAVE	BNP PARIBAS	3,4%
LA HAYE / POST NL	POST NL	3,2%
PUTEAUX / VILLAGE 4	ORANGE	2,8%
IVRY/LE FLAVIA	FNAC	2,8%

TOP 5 : 17,6 %

+20 : 35,0 %

RESTE : 47,4 %

5 principaux baux

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

BAUX	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
ORANGE	TELECOMMUNICATIONS	4,6%
BNP PARIBAS	BANQUE- ASSURANCE	3,4%
FNAC	DISTRIBUTION SPÉCIALISÉE	2,6%
POST NL	POSTE	2,5%
ESGCV	ENSEIGNEMENT	2,4%

TOP 5 : 15,5 %

+20 : 25,4 %

RESTE : 59,1 %

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

	2 ^E SEMESTRE 2020	1 ^{ER} SEMESTRE 2021	2 ^E SEMESTRE 2021
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	69 598 513 €	78 314 960 €	72 031 375 €
TAUX D'OCCUPATION*	87,4 %	89,0 %	87,2 %

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

Durées moyennes des baux

WALB ⁽¹⁾	WALT ⁽²⁾
4,2 ANS	6,3 ANS

⁽¹⁾ Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance

⁽²⁾ Durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail

Activité locative du semestre



18 RELOCATIONS
9 552 m²



TOTAL DES LOYERS DES RELOCATIONS
1,9 M€



26 LIBÉRATIONS*
41 940 m²



TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS
7,6 M€



0 LIVRAISON
- M²



TOTAL DES LOYERS DE LA LIVRAISON
- €

En détail

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

3 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMIS LES 18 RELOCATIONS

GUYANCOURT (78)

IVECO - 2 589 m² - 500 K€ HT HC

ANTIBES (06)

ASTEK TECHNOLOGY - 1 188 m² - 190 K€ HT HC

IVRY (94)

INIT - 744 m² - 186 K€ HT HC

3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMIS LES 26 LIBÉRATIONS*

ST PRIEST (01)

MYLAN - 9 776 m² - 1 320 K€ HT HC

ST MAURICE (93)

VEOLIA ENVIRONNEMENT - 4 965 m² - 1 241 K€ HT HC

VILLENEUVE D'ASCQ (59)

BOUYGUES - 5 451 m² - 763 K€ HT HC

INFORMATIONS CLÉS

	AU 30/06/2021	AU 31/12/2021
CAPITAL NOMINAL	1 990 650 300,00 €	2 045 711 400 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	515 876 448,14 €	535 349 583 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	2 506 526 748,14 €	2 581 060 983 €
CAPITALISATION	2 601 116 392,00 €	2 673 062 896 €
NOMBRE DE PARTS	13 271 002	13 638 076

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2020
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	1 948 259 050 €	2 098 608 988 €
PAR PART	167,70 €	164,62 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	2 332 136 424 €	2 518 842 936 €
PAR PART	200,75 €	197,58 €

Niveau d'endettement

En période de taux bas, 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

22,5 %

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,4 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4,5 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



PERIAL ESG SCORE
Note ESG
55/100

LES PORTES D'ARCUEIL

ARCUEIL (94)

Bureaux détenus indirectement par PF Grand Paris, PFO₂ et PERIAL Euro Carbone à travers l'OPCI Majestral II

Surface : 22 367 m²

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 164,5 M€

Certifié HQE Exploitation Gestion Durable - Niveau Excellent et HQE Exploitation Bâtiment Durable - Niveau Bon

Locataire principal : Orange

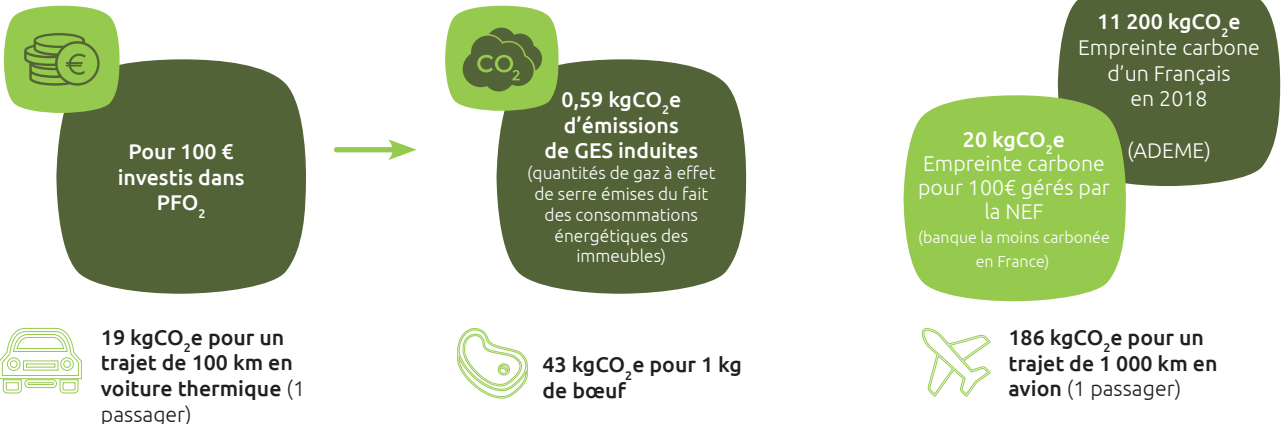
Date : Juillet 2021

« L'acquisition des « Portes d'Arcueil I » est l'illustration parfaite de la stratégie d'investissement des fonds de PERIAL AM à plusieurs niveaux. Il correspond aux nouvelles attentes des utilisateurs : une localisation stratégique, disposant de prestations premium en matière de bien-être et de santé, à l'impact environnemental limité. La présence d'Orange qui vient récemment de renouveler son bail pour une durée de 12 ans ferme permet par ailleurs une belle visibilité des revenus locatifs de l'immeuble »

VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
PARC DU PERRYAY	13 968 m ²	BUREAUX	18 950 000 €	déc.-21
DARDILLY / JUBIN	3 957 m ²	BUREAUX	7 800 000 €	déc.-21
MAUREPAS/ CHEVREUSE	2 656 m ²	BUREAUX	7 400 000 €	déc.-21
BESANCON/ CHÂTEAU FARINE	670 m ²	COMMERCE	1 100 000 €	juil.-21
QUETIGNY	1 048 m ²	COMMERCE	1 250 000 €	juil.-21
5 actifs	22 299 m ²		36 500 000 €	

PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE PFO₂



Sources :

Chiffres valables pour l'année 2017 (périmètre bureaux en France). Etude Carbone 4 réalisée en 2020 sur la base des données de consommation de 2009 à 2017
 Ecolab, ADEME 2021

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

522 400
PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE

102 390 400 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

78 360 000 €
NOMINAL

24 030 400 €
PRIME D'ÉMISSION

155 326
RETRAITS (PARTS)

0
NOMBRE DE PART
EN ATTENTE DE RETRAIT

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de 2022 : 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 28 février 2022.

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, 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 10 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 50 parts de la SCPI pour se porter candidat.

ACTUALITÉ

Les Associés des SCPI et PERIAL Asset Management font un don de plus de 35 000 € à l'Association Habitat & Humanisme

En décembre 2021, les Associés des SCPI PERIAL Asset Management se sont mobilisés pour participer au financement de la rénovation d'un foyer de jeunes travailleurs à Courbevois (92) mené par l'association d'Habitat & Humanisme. Ainsi, 35 540€ ont été collectés (20 450€ de dons des Associés et 15 000€ d'abondement de PERIAL Asset Management). Ces dons vont permettre la rénovation de 28 logements du Foyer « Les Hypoquets », et vont également favoriser l'accès au numérique des occupants grâce à l'installation de la fibre et d'outils informatiques modernes. Un grand merci aux Associés !



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 statuaire.

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

