

BULLETIN

2^{ÈME} SEMESTRE

2020

JANVIER
2021

PfO₂



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO₂
n°2020-12 - 1^{er} semestre 2020 Période analysée du 1^{er} juillet au 31 décembre 2020

Distribution 2020 (données PERIAL au 31/12/2020 - susceptibles d'évoluer)

Paiement 24/04/2020	Paiement 24/07/2020	Paiement 23/10/2020	Paiement 25/01/2021	Résultat distribué 2020 8,82 € / part	4,50% TAUX DE DISTRIBUTION 2020
2,10 € / part	2,10 € / part	2,20 € / part	2,42 € / part		
dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : 0,03 € *		
1^{er} acompte	2^e acompte	3^e acompte	4^e acompte		

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

Taux de rentabilité interne (TRI) (données PERIAL au 31/12/2020 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	5 ANS	10 ANS	ORIGINE
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**	3,46 %	5,23 %	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. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Chiffres clés (données PERIAL au 31/12/2020 - susceptibles d'évoluer)



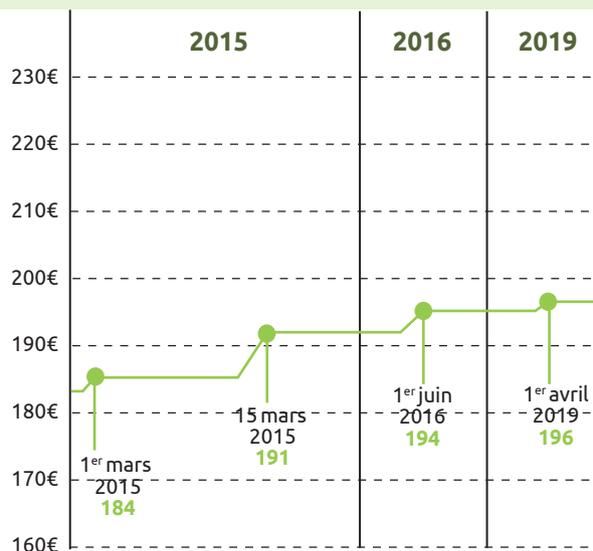
La SCPI PFO₂ obtient le label ISR Immobilier !

La SCPI PFO₂ a obtenu la labellisation ISR immobilier au mois de décembre 2020, en même temps qu'un autre fonds géré par PERIAL Asset Management, la SCI PERIAL Euro Carbone.

L'engagement sur la thématique environnementale de la SCPI PFO₂ depuis sa création en 2009 a largement porté ses fruits. Elle dispose désormais d'une capitalisation de plus de 2,5 Milliards d'euros. Avec 60 critères évalués en permanence sur plus de 200 immeubles ce sont plus de 12 000 critères ESG que la SCPI mesure et améliore sur son parc immobilier : l'impact de sa démarche ESG est ainsi renforcé.

Pour en savoir plus : <https://www.perial.com/scpi/pfo2/strategie-esg>

Évolution du prix de part de PFO₂



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

LE MOT DU GÉRANT

PFO₂ une des premières SCPI à obtenir la labellisation ISR

L'année 2020 s'est enfin achevée. Malgré toutes ses vicissitudes et le caractère unique de la crise qui nous a frappée, nous avons tenu le cap que nous avons fixé en fin d'année dernière pour PFO₂. Ainsi nous délivrons comme promis un dividende situé dans le haut de la fourchette revue lors du premier confinement. Nous avons ainsi versé au 4e trimestre un acompte sur dividende de 2,42€ par part, en hausse de plus de 10% par rapport à celui du 3T. Au final, sur l'année 2020 nous aurons versé un dividende de 8,82€ équivalent à un rendement de 4,5% sur le prix actuel de la part. C'est une performance solide dans une année où nous avons dû faire face à de nombreuses demandes de locataires. Ces bons résultats prouvent la résilience de PFO₂ face à la crise et la qualité de la gestion opérée par nos équipes.

Nous sommes également très fiers de vous annoncer l'obtention par PFO₂ du label ISR (Investissement Socialement Responsable) Immobilier, qui vient concrétiser un engagement environnemental fort, engagé

depuis la création du fonds en 2009, sur la réduction des consommations d'énergie des actifs détenus par votre SCPI. Il s'agit d'une des premières SCPI labellisées en France, et surtout de l'une des plus importantes en termes de capitalisation. Dans un monde à venir dans lequel les locataires seront toujours plus exigeants sur la qualité des immeubles qu'ils occupent, ce label prouve notre engagement à améliorer constamment notre patrimoine et à leur offrir des actifs répondant au plus près à leurs exigences.

La qualité du patrimoine détenu par PFO₂ se traduit également par des valeurs d'expertise au 31 décembre 2020 quasiment identiques avec celles de fin 2019 (-0,8%). Tous au long de l'année nous avons continué d'acquiescer des actifs de qualité, tous loués à des locataires de premier plan et situés dans des marchés profonds des grandes métropoles de l'Union Européenne (Barcelone, La Haye, Paris, Utrecht, Rennes, Marseille). Nous avons ainsi acquis 7 actifs en 2020, pour un montant de plus de 300 M€.

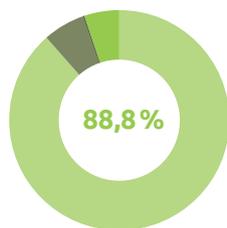
Il est très difficile de faire des prévisions pour 2021. Personne ne sait combien de temps cette pandémie durera et quels seront ses impacts sur l'économie réelle. Néanmoins nous pouvons nous y préparer. Grâce à sa taille de plus de 2,5 milliards d'€ et la qualité de son patrimoine, nous avons confiance dans la résilience de PFO₂. Nous fixons donc une nouvelle fourchette de dividende ambitieuse pour 2021, située entre 8,40€ et 9€ par part. Dans un monde aussi incertain, le travail de votre société de gestion est donc fondamental pour sélectionner les actifs les plus attractifs correspondant aux nouvelles demandes des locataires et valoriser le patrimoine existant. C'est au nom de l'ensemble des équipes de PERIAL Asset Management que je vous adresse, ainsi qu'à vos proches, tous mes vœux pour 2021. Nous sommes aujourd'hui pleinement mobilisés pour accomplir notre ambitieux programme.

Yann VIDEOCOQ

Gérant de PFO₂

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier au 31/12/2020



94,4%
taux d'occupation réel

5,6%
franchises de loyer

5,6%
vacance Réelle

0%
arbitrages

0%
travaux

Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



91,5%
bureaux

5,1%
commerces

2,7%
enseignement

0,7%
activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



40,2%
région Parisienne

37,3%
régions

19,5%
europe

2,9%
Paris

Top 5 des immeubles

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
VAL DE FONTENAY / THE WAVE	BNP PARIBAS	3,7%
LA HAYE / POST NL	POST NL	3,0%
IVRY / LE FLAVIA	FNAC DARTY	2,9%
AMSTERDAM / ADAM SMITH	AEGON NEDERLAND N.V	2,9%
PARIS / LE MONTREAL	ESGCV	2,7%

TOP 5 : 15,2%

+20 : 36,7%

RESTE : 48,2%

5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
BNP PARIBAS	BANQUE- ASSURANCE	3,4%
FNAC DARTY	DISTRIBUTION SPÉCIALISÉE	2,6%
AYMING	CONSEIL ENTREPRISES	2,6%
ESGCV	ENSEIGNEMENT	2,4%
LAFARGE	MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION	2,1%

TOP 5 : 13,1%

+20 : 23,2%

RESTE : 63,7%

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 2019	1 ^{ER} SEMESTRE 2020	2 ^E SEMESTRE 2020
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	63 591 367,54 €	60 811 222,16 €	69 598 513 €
TAUX D'OCCUPATION*	89,1 %	87,9 %	87,4 %

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

Activité locative du semestre



19 RELOCATIONS
10 022 m²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS
1,8 M€



14 LIBÉRATIONS*
10 488 m²



TOTAL DES LOYERS
DES LIBÉRATIONS
1,6 M€



0 LIVRAISON
- M²



TOTAL DES LOYERS
DE LA LIVRAISON
- €

Durée ferme moyenne des baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

580 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

3,4 ANS

En détail

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

3 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARI MI LES 19 RELOCATIONS

LEVALLOIS PERRET (92)

RS2I - 811 m² - 298 K€ HT HC

MONTBONNOT (38)

SPIE ICS - 1 887 m² - 255 K€ HT HC

VILLEURBANNE (69)

DELAWARE CONSULTING - 1 138 m² - 195 K€ HT HC

3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARI MI LES 14 LIBÉRATIONS*

NANTES (44)*

EURIAL - 4 729 m² - 523 K€ HT HC

SURESNES (92)

BOLLE BRANDS FRANCE - 1 532 m² - 306 K€ HT HC

VILLEURBANNE (69)

TUNNELING EQUIPMENT - 1 344 m² - 202 K€ HT HC

* Libération EURIAL sur le parc du Perray (9 baux au total)

INFORMATIONS CLÉS

	AU 30/09/2020	AU 31/12/2020
CAPITAL NOMINAL	1 846 191 450,00 €	1 912 231 350,00 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	466 311 940,50 €	488 359 841,28 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	2 340 576 225,30 €	2 400 591 191,28 €
CAPITALISATION	2 412 356 828,00 €	2 498 648 964,00 €
NOMBRE DE PARTS	12 307 943	12 748 209

	AU 31/12/2018	AU 31/12/2019
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	1 684 411 759,56 €	1 948 259 049,83 €
PAR PART	163,44 €	167,70 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	2 024 783 695,92 €	2 332 136 424,22 €
PAR PART	196,46 €	200,75 €

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 30 % de la valeur globale des actifs qu'elle possède.

TAUX D'ENDETTEMENT

18,5 %

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,4 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4,7 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

POST BUILDING

LA HAYE (PAYS-BAS)

Typologie : **Bureaux**

Surface : **25 000 m²**

Prix d'acquisition : **100 M€**

2 locataires (PostNL, Fosbury & Son)

Durée ferme du bail : **15 ans**

Date d'acquisition : **Décembre 2020**

Le mot du gérant

« Ces dernières transactions illustrent la stratégie offensive de PERIAL Asset Management sur la scène européenne en 2020 ainsi que sa volonté de diversification et de mutualisation du risque au sein des grandes métropoles européennes. Dans le contexte actuel, nous avons renforcé plus que jamais nos critères de sélection notamment sur la qualité et la résilience des locataires, l'emplacement et l'accessibilité. Tous les immeubles sont classés Energy Label A en termes de performance énergétique, le siège de PostNL devra bénéficier d'une certification BREEAM Very Good et WELL Gold, correspondant à nos objectifs en termes de performances énergétiques et environnementales mais aussi de santé et de bien-être des utilisateurs. »

TOTEM

MARSEILLE (13)

Typologie : **Bureaux**

Surface : **14 476 m² - 238 emplacements de parking**

Prix d'acquisition : **66,5 M€**

15 locataires

Date d'acquisition : **Décembre 2020**

Le mot du gérant

« Avec cette acquisition, PFO₂ poursuit sa stratégie d'investissement au sein des grandes métropoles européennes dans les marchés locatifs les plus résilients comme celui d'Euroméditerranée représentant le 1^{er} quartier d'affaire en centre-ville d'Europe du Sud. »

BOLIVIA 250

BARCELONE (ESP)

Typologie : **Bureaux**

Surface : **3 520 m²**

Prix d'acquisition : **15 040 000 €**

Date d'acquisition : **Juillet 2020**

Certifié Lead Gold

Le mot du gérant

« Cette transaction constitue l'entrée de PERIAL AM sur le marché des bureaux en Espagne. Cette opération clé en main démontre le dynamisme important du secteur Nord du 22 @, qui est devenu au cours des 12 derniers mois une véritable zone d'attraction tant pour les investisseurs nationaux et internationaux que pour les utilisateurs. »

VENTES DU SEMESTRE

Aucune vente n'a été réalisée ce semestre

PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE PFO₂



Pour 100 € investis dans PFO₂



0,59 kgCO₂e d'émissions de GES induites

(quantités de gaz à effet de serre émises du fait des consommations énergétiques des immeubles)

11 200 kgCO₂e
Empreinte carbone d'un Français en 2018

(ADEME)

20 kgCO₂e
Empreinte carbone pour 100€ gérés par la NEF
(banque la moins carbonnée en France)



19 kgCO₂e pour un trajet de 100 km en voiture thermique (1 passager)



43 kgCO₂e pour 1 kg de bœuf



186 kgCO₂e pour un trajet de 1 000 km en avion (1 passager)

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'OUVREURE
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

789 137
PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE

154 670 852 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

118 370 550 €
NOMINAL

36 300 302 €
PRIME D'ÉMISSION

159 624
RETRAITS (PARTS)

0
NOMBRE DE PART
EN ATTENTE DE RETRAIT

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance de 2021 : 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 **1^{er} mars 2021**.

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.

ACTUALITÉS



Multi-récompenses pour PERIAL Asset Management et ses SCPI en 2020

- Victoire d'Or pour PERIAL Asset Management dans la catégorie des sociétés de Gestion les plus transparentes pour la deuxième année consécutive.
- Victoire d'argent pour PFO dans la catégorie SCPI diversifiée.
- Top Or 2020 dans la catégorie SCPI Eco-Responsable pour la SCPI PFO₂
- Enfin, PF Grand Paris meilleure SCPI de bureaux.

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

