La News

OCT. 2021

PERIAL ASSET MANAGEMENT

PF NEWS - PFO$_2$
n°2021-09 - 3ème trimestre 2021
Période analysée du 1er juillet au 30 septembre 2021

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.

VOTRE ÉPARGNE

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 2021 *(données PERIAL au 30/09/2021 - susceptibles d'évoluer)*

1er acompte 23/04/2021	2e acompte 23/07/2021	3e acompte 25/10/2021	4e acompte 24/01/2022
2,10 € /part	**2,15 €** /part	**2,25 €** /part	**- €** /part
dont revenus financiers : 0,11 € *	dont revenus financiers : 0,06 € *	dont revenus financiers : 0,08 € *	dont revenus financiers : - € *

* Montants arrondis.
** Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Fourchette de distribution 2021 **prévisionnelle 8,40 € - 9,00 € /part**

4,50% **Taux de distribution** 2020 soit 8,82 €/part perçus**

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.

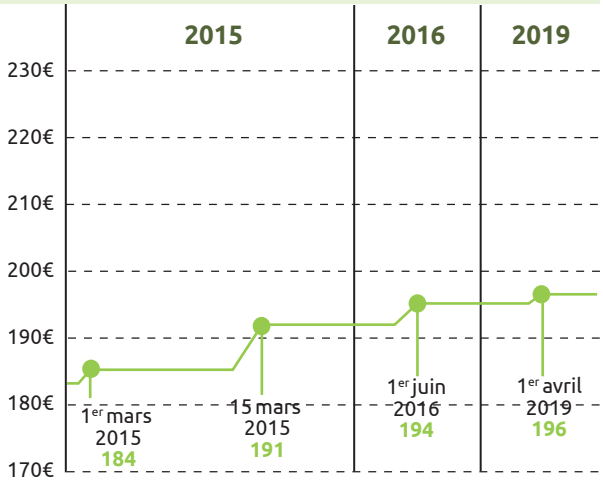
VOTRE SCPI EN UN COUP D'OEIL

- **221** IMMEUBLES
- **25 065** ASSOCIÉS
- **2 635 M€** CAPITALISATION
- **4,2 ans** WALB*
- **558** BAUX

* WALB : Durée moyenne ferme des baux

RENDEZ-VOUS DANS VOTRE ESPACE PRIVÉ ET SUR PERIAL.COM POUR DÉCOUVRIR LE RAPPORT EXTRA FINANCIER 2020 DE PFO$_2$

Évolution du prix de part de PFO$_2$



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

LE MOT DU GÉRANT

PFO_2, une stratégie environnementale récompensée

Après un 1er semestre record en termes de collecte, PFO_2 a continué sur sa lancée au 3ème trimestre 2021 avec plus de 46M€ de capitaux collectés.

Récompensée par la Victoire de la pierre-papier de la Meilleur SCPI labélisée ISR Immobilier gérant plus de 500 M€, lauréate du Trophée de la finance responsable 2021 décerné par Investissement Conseils, PFO_2 a reçu plusieurs récompenses ce trimestre. Elles mettent en évidence la qualité de la gestion opérée par PERIAL Asset Management, et la pertinence de sa stratégie de diminution des consommations d'énergie des immeubles et de prise en compte des critères ESG en général.

Acquisition notable ce semestre, déjà présentée au moment de la publication de votre dernier Bulletin d'information, PFO_2 détient désormais près de 50% de l'immeuble Les Porte d'Arcueil (94), siège France du groupe Orange. L'immeuble de bureaux dispose de prestations premium, déjà adaptées aux modes de travail actuels et de demain. Le Groupe Orange est un locataire particulièrement solide et vient d'y renouveler son bail pour une durée de 12 ans ferme, donnant ainsi une belle visibilité sur les revenus locatifs potentiels du fonds à ses investisseurs. La crise sanitaire que nous avons traversée, a accéléré les tendances existantes sur le marché du bureau, et notamment le développement du télétravail. Nous restons convaincus que le bureau occupe toujours et occupera demain une place centrale dans l'organisation du travail plus hybride, plus souple des entreprises. Il reste un lieu de créativité, de rencontres et d'échanges privilégié par les salariés, qui y travaillent également tous dans les mêmes conditions sanitaires et de confort.

Le niveau d'endettement de PFO_2 a légèrement progressé ce trimestre avec cette acquisition. Il s'élève désormais à 23,6 % et participe, grâce à « l'effet levier » induit par le montant actuel des taux d'intérêts, à la performance du fonds dans le cadre réglementaire d'un maximum de 40% de la valeur global des actifs de PFO_2.

PFO_2 s'est également séparée de 2 immeubles de commerce en régions pour 2,35M€. Ces actifs ne répondaient plus aux attentes du fonds.

Ces éléments et les bons fondamentaux de la SCPI PFO_2 que nous vous présentons ici nous permettent de rester parfaitement en phase avec la fourchette de distribution prévisionnelle annoncée pour 2021, comprise entre 8,40 € et 9 €. Par conséquent, nous avons décidé de verser pour le 3ème trimestre un acompte de dividende s'élevant à 2,25 €, en augmentation de 4,7 % par rapport au 2ème Trimestre 2021.

Éric Cosserat
Président-Directeur Général de PERIAL Asset Management

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

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures

LES PORTES D'ARCUEIL

ARCUEIL (94)

Bureaux détenus indirectement par PF Grand Paris, PFO_2 et PERIAL Euro Carbone à travers l'OPCI Majestal II

Surface : **22 367 m²**

Type : **Bureaux**

Prix d'acquisition : **158,7 M€**

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

Locataire principal : Orange

Date : **Juillet 2021**

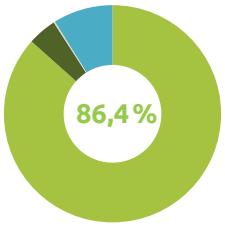
« L'acquisition des « Portes d'Arcueil I » est l'illustration parfaite de la stratégie d'investissement des fonds de PERIAL AM à plusieurs niveaux. Il correspond aux nouvelles attentes des utilisateurs : une localisation stratégique, disposant de prestations premium en matière de bien-être et de santé, 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 TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
BESANCON/ CHÂTEAU FARINE	670 m²	COMMERCE	1 100 000 €	juil.-21
QUETIGNY	1 048 m²	COMMERCE	1 250 000 €	juil.-21

VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL AU 30/09/2021

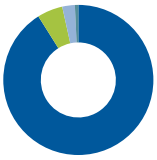
Taux d'occupation financier au 30/09/2020



91,0 %
taux d'occupation réel
9,0 %
vacance Réelle
4,4 %
franchises de loyer
0,2 %
arbitrages
0,0 %
travaux

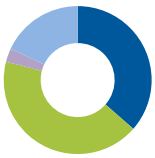
Composition du patrimoine

Répartition sectorielle
(en valeur d'expertise)



92,0 % bureaux
4,5 % commerces
2,8 % enseignement
0,7 % activités

Répartition géographique



45,8 % région Parisienne
33,8 % province
17,8 % europe*
2,6 % Paris

* Allemagne : 4,2 % , Espagne : 0,7 %, Italie : 1,3 %, Pays-Bas : 11,6 %

** 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.*

*** 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.*

Activité locative du trimestre

5 RELOCATIONS
2 275 m²

TOTAL DES LOYERS DES RELOCATIONS
370 888 €

13 LIBÉRATIONS
19 344 M²

TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS
4 672 170 €

0 LIVRAISON
- M²

TOTAL DES LOYERS DE LA LIVRAISON
- €

En détail

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

2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 5 RELOCATIONS

IVRY ATRIUM (94) - INIT -
744 m² - 186 K€ HT HC

NANTES PERRAY (44) - ISO NANTES -
1 140 m² - 119 K€ HT HC

3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 13 LIBÉRATIONS

SAINT MAURICE (94) - LE DUFY
VEOLIA - 4 965m²

IVRY (94) - ATRIUM
EDEIS - 1 348m²

AMSTERDAM (NL) - ADAM SMITH
FIN DE GL - 6 881 m²

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	TAUX D'INTÊRET MOYEN	DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE
23,6 %	1,3 %	3,9 ANS

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

ACTUALITÉS

Mise en place de BeeOtels sur 4 sites PAM

PERIAL Asset Management a participé à la mise en place de BeeOtels, des hôtels à abeilles solitaires en partenariat avec la Société BEEODIVERSITY sur quatre sites de la SCPI PFO_2. Les objectifs de cette démarche participative sont nombreux :

- L'identification des espèces d'abeilles solitaires présentes localement,
- Mesurer l'impact des actions d'amélioration de la biodiversité locale,
- Sensibiliser les locataires au respect de la faune.

PFO_2 multi-récompensée

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2021 — PfO_2

LES TROPHÉES DE LA FINANCE RESPONSABLE — INVESTISSEMENT CONSEILS — SCPI - 2021

Trophées de la Finance Responsable
Top SCPI :

- Top d'or du « Grand Prix du jury »
- Top d'or dans la catégorie « Relation associés »

Victoir de la Pierre Papier 2021

- Meilleure SCPI labellisée ISR - Actifs supérieurs à 500 M€

Évolution des dividendes par part

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

	2020	2021
1er acompte (paiement le 23/04) dont revenus financiers	2,10 € 0,00 €**	2,10 €* 0,11 €**
2e acompte (paiement le 23/07) dont revenus financiers	2,10 € 0,00 €**	2,15 €* 0,02 €**
3e acompte (paiement le 25/10) dont revenus financiers	2,20 € 0,00**	2,25 €* 0,08 €**
4e acompte (paiement le 24/01) dont revenus financiers	2,42€ 0,03€**	-
TOTAL	8,82 €	-

* Après prélèvements sociaux de 17,20 % sur les revenus financiers : 2,25 €

* Après prélèvement obligatoire de 30,00 % sur les revenus financiers : 2,25 €

** Montants arrondis.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'INTÉGRALITÉ DE CES CONDITIONS FIGURE DANS LA NOTE D'INFORMATION DE PFO_2.

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 PFO_2 ne garantit pas la revente des parts.

Plus d'information **perial.com**

PERIAL ASSET MANAGEMENT

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

Société de gestion : **PERIAL Asset Management SAS unipersonnelle** • Agrément AMF du 22/07/2014 : **GP-07000034** • SIREN **775 696 446** • Adresse : 34 rue Guersant - 75017 Paris • Service Clients : **+33 (0)1 56 43 11 11** • **infos@perial.com** • www.perial.com • PFO_2 : **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** • Adresse : 34 rue Guersant - 75017 Paris • Tél. : 01 56 43 11 11 • Immatriculation RCS : **513 811 638** • N° Visa AMF : **13-20 du 30/07/2013 (actualisé en mai 2016)** • Capital maximal statutaire : **2 100 000 000 €** • Date de création : **21/07/2009** • Durée de constitution : **20/07/2108**