

# La News

AVRIL  
2023

# PfO<sub>2</sub>



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PFO<sub>2</sub>

n°2023-03 - 1<sup>er</sup> trimestre 2023 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 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 31/03/2023 - susceptibles d'évoluer)

#### DISTRIBUTION NETTE = 1,90 € / PART

Paiement 25/04/2023	Paiement 25/07/2023	Paiement 25/10/2023	Paiement 25/01/2024
1 <sup>er</sup> acompte* 1,90 €/part	2 <sup>ème</sup> acompte* - /part	3 <sup>ème</sup> acompte* - € /part	4 <sup>ème</sup> acompte* - € /part
dont revenus financiers : 0,01 € **	dont revenus financiers : - € **	dont revenus financiers : - € **	dont revenus financiers : - € **
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 2022**  
Le taux de distribution 2022 s'élève à  
**4,32 %**

**TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023**  
Le taux de distribution prévisionnel 2023 est compris entre  
**4,00 % et 4,40 %**

### Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2022 - susceptibles d'évoluer)

DURÉE	5 ANS	10 ANS	ORIGINE
<b>TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE*</b>	<b>3,19%</b>	<b>4,87%</b>	<b>5,24%</b>

\* 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 31/03/2023 - susceptibles d'évoluer)

**27 765**  
ASSOCIÉS

**2,9 Mds€**  
DE CAPITALISATION

**205**  
IMMEUBLES

**565**  
BAUX

**1 015 933 m<sup>2</sup>**  
SURFACES GÉRÉES

**3,16 Mds€**  
AUM

### Conditions



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



**VALEUR DE RETRAIT**  
**179,34 €**

### PERIAL Asset Management et PFO<sub>2</sub> récompensées



PFO<sub>2</sub> a reçu le prix de la meilleure SCPI à capital variable : bureaux - actifs supérieurs à 1Md€



PERIAL Asset Management a obtenu la 2<sup>ème</sup> place du podium au palmarès des fournisseurs de Gestion de Fortune



Elle a également obtenu le 1<sup>er</sup> prix des CGP dans la catégorie Pierre Papier meilleure société "SCPI" aux Pyramides de la Gestion de Patrimoine

# LE MOT DU GÉRANT

La dynamique du marché immobilier au début de l'année 2023 s'inscrit dans le prolongement du dernier trimestre 2022, avec des volumes de transactions désormais en deçà des moyennes décennales et une remontée des taux de rendement immobiliers. Les perspectives de récession semblent néanmoins s'éloigner. Le niveau d'inflation moins marqué que ce que nous pouvions anticiper et la bonne tenue du marché du travail en France sont des indicateurs positifs. Forts de nos 55 ans d'expérience, nous évoluons aujourd'hui dans un monde nouveau et restons convaincus que notre expertise nous permettra de relever les défis qui se présentent pour continuer d'améliorer la performance de la SCPI dans le temps.

Attentifs à ces évolutions rapides, nous avons mobilisé une partie de notre collecte de 42 M€ du premier trimestre pour rembourser une dette long-terme de 50 millions, due au 31 mars 2023. Ceci a contribué à la baisse de notre taux d'endettement à 25,7 %. Nous poursuivrons dans les mois à venir la réduction de notre endettement. La situation locative de PFO<sub>2</sub> continue également de s'améliorer, avec un

montant de relocations supérieur à 1,6 M€, contre 500 K€ de libérations, reflet de l'important travail d'Asset management réalisé sur le patrimoine de la SCPI et notre engagement à maintenir une occupation optimisée de nos actifs. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de la SCPI s'élève ainsi à 93 % au premier trimestre. Notre collecte de loyers reste ainsi située à de très bons niveaux, avec des taux de défaut très faible et une rotation contenue de nos locataires. Par ailleurs, avec le renouvellement des baux et la mécanique d'indexation de la SCPI, l'inflation est progressivement captée dans les montants des loyers collectés.

Nous poursuivons également notre stratégie d'arbitrages, consistant à céder les actifs qui ne s'inscrivent plus dans la stratégie du fonds. Nous avons ainsi vendu un immeuble situé à Març-en-Barœul (59) pour 8,8 millions d'euros ce trimestre.

Compte tenu du contexte et de nos prévisions, le premier acompte sur dividendes est fixé à 1,90 € par part au titre du premier trimestre 2023. Ce montant s'inscrit dans la fourchette de distribution prévisionnelle définie en début

d'année.

Nouveauté dans votre PF News, nous publions désormais certains indicateurs de suivi des performances extra-financières de la SCPI. 51 % du patrimoine de PFO<sub>2</sub> est ainsi certifié par un label de qualité environnementale. Ce ratio est à apprécier au regard du patrimoine de plus de 3 Mds€ d'actifs sous gestion de la SCPI. Cette performance extra-financière, qui constitue l'ADN de PFO<sub>2</sub> est en progression constante.

Vous recevrez en mai vos convocations à l'Assemblée Générale de la SCPI, le rapport annuel, ainsi qu'une invitation à participer à un webinar organisé par nos équipes. Placée quelques jours avant la tenue de l'Assemblée générale, je vous invite à y participer pour que nous puissions préparer ensemble cet important rendez-vous annuel pour la vie de la SCPI PFO<sub>2</sub>.

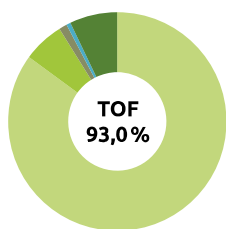
**Laurent Boissin**

*Gérant de PFO<sub>2</sub>*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## INFORMATIONS CLÉS

### Taux d'occupation financier (TOF) trimestriel



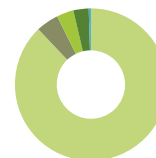
85,0%	Locaux occupés
6,1%	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un nouveau locataire
1,2%	Locaux vacants sous promesse de vente
0,7%	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
7,0%	Locaux vacants en recherche de locataire

Taux d'occupation physique : 90,0 %

Le taux d'occupation financier trimestriel correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés sur le trimestre (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur le trimestre dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le numérateur inclut les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.

### Composition du patrimoine

#### Répartition sectorielle *(en valeur d'expertise)*



87,9%	Bureaux
4,8%	Hôtels, tourisme, loisirs
3,6%	Santé et éducation
3,2%	Commerces
0,5%	Logistique et Locaux d'Activités

#### Répartition géographique *(en valeur d'expertise)*



38,4%	Régions
37,4%	Région Parisienne
21,6%	Europe*
2,6%	Paris

\* Pays-Bas : 10,1% ; Allemagne : 4,1% ; Italie : 3,6%  
Belgique : 2,1% ; Espagne : 1,3% ; Portugal : 0,4%

## Activité locative du trimestre



**8 RELOCATIONS**  
8 475 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS  
DES RELOCATIONS**  
1,6 M€



**7 LIBÉRATIONS**  
3 009 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS  
DES LIBÉRATIONS**  
568 K€



**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 trimestre en cours)

**1 RELOCATION SIGNIFICATIVE  
PARMI LES 8 RELOCATIONS**

**TOULOUSE / MESPLE**  
SCALIAN - 4 096 m<sup>2</sup> - 582 K€ HT HC

**1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE  
PARMI LES 7 LIBÉRATIONS**

**RUEIL MALMAISON / RCOM**  
QUADIENT - 859 m<sup>2</sup> - 270 K€ HT HC

## Valeurs de réalisation et de reconstitution 2022

<b>VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)</b>	2 322 818 884 €
<b>PAR PART</b>	156,39 €
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	2 817 143 602 €
<b>PAR PART</b>	189,67 €

## Niveau d'endettement au 31/03/2023

<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL</b>
25,7 %	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 trimestre (c'est-à-dire en incluant les dettes et la valeur des participations contrôlées).

## INDICATEURS ESG

Alignement à la taxinomie<sup>(1)</sup>  
**Objectif de 20 % dépassé**

Classification SFDR  
**Article 9**

**24 %**  
Financements durables<sup>(2)</sup>

**43 %**  
(VVHD) des immeubles disposent d'une certification environnementale en construction, en rénovation et/ou en exploitation<sup>(3)</sup>

**94 %**  
de chartes ESG signées sur les actifs du fonds par les gestionnaires des immeubles les engageant à améliorer leur impact sur les enjeux ESG<sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> Au 31/03/2023 | Retrouvez plus d'informations sur : [https://resources.taloen.fr/resources/documents/2118\\_TAXINOMIE\\_2023\\_VDF.pdf](https://resources.taloen.fr/resources/documents/2118_TAXINOMIE_2023_VDF.pdf)

<sup>(2)</sup> Au 31/03/2023 | Les financements durables sont des financements existants (ou nouveaux) que nous alignons sur notre framework revu par Ethifinance. Ce document est publié sur notre site Internet : <https://www.perial.com/actualites/perial-asset-management-devoile-son-sustainable-loans-framework-le-document-cadre-pour>

<sup>(3)</sup> Au 31/12/2022 ; hors actifs inscrits au plan d'arbitrage au 31/03/2023.

<sup>(4)</sup> Au 31/12/2022

# ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE

Aucune acquisition n'a été réalisée ce trimestre

# VENTE DU TRIMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD*	DATE	NOTE
MARCQ EN BAROEUL / LE MARC'Q	5 659 m <sup>2</sup>	BUREAUX	8 800 000 €	Février 2023	Immeuble présentant une vacance structurelle importante non adapté aux besoins actuels des utilisateurs
1 ACTIF	5 659 m <sup>2</sup>		8 800 000 €		

\* Hors droits.



RETROUVEZ  
TOUTES LES  
ACQUISITIONS  
2022 DE LA SCPI  
PFO<sub>2</sub>



## ACTUALITÉS

### PERIAL AM et le Groupe IWG s'associent et créent "FACTORIES by PERIAL AM & REGUS", une offre d'espaces de travail inédite

PERIAL Asset Management s'associe au Groupe IWG, leader mondial de l'accompagnement des entreprises dans l'hybridation du travail et qui opère la marque Regus, pour le lancement d'une offre d'espaces de travail unique : FACTORIES by PERIAL AM & REGUS.

Ces tiers lieux implantés dans les immeubles du parc immobilier géré par PERIAL Asset Management seront accessibles à l'ensemble de ses clients : locataires et associés porteurs de parts, ainsi qu'aux travailleurs indépendants ou salariés en télétravail. L'objectif est de leur proposer des espaces flexibles parfaitement adaptés à leurs besoins et répondant à d'exigeants critères ESG.

*"Le lancement de l'offre FACTORIES by PERIAL AM & REGUS prolonge l'évolution de notre offre de services. C'est à la fois une solution complémentaire pour les entreprises locataires de nos immeubles, aux besoins de flexibilité grandissant, mais aussi pour les travailleurs nomades qui profitent ainsi de tout le confort et de la technologie de bureaux à proximité de leur domicile, en évitant des trajets coûteux en temps et énergie. Avec l'hybridation de l'organisation du travail entre le bureau et la maison ou les tiers lieux, les usages évoluent. Mais l'expérience du travail « hors bureau » ne doit pas se faire au détriment des services et du confort."*

Loïc Hervé, Directeur Général Délégué de PERIAL AM



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PFO<sub>2</sub> se tiendra, sur première convocation le mercredi 14 juin 2023 au siège de la SCPI. Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée Générale mixte, elle se tiendra sur seconde convocation le : **jeudi 22 juin 2023**. Vous recevrez prochainement votre convocation, ainsi que le rapport annuel 2022 de votre SCPI. Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance qui leur sera adressé courant mai 2023, avec la convocation à l'Assemblée Générale.

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les contribuables concernés par l'IFI doivent évaluer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. La valeur à prendre en considération sur les parts de SCPI est calculée à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. Pour faciliter votre déclaration, PERIAL Asset Management détaille dans le tableau ci-dessous les valorisations à prendre en considération pour la SCPI PFO<sub>2</sub> après application des Ratios immobiliers applicables en France et à l'étranger :

Valeur de retrait	Valeur IFI/part (résident)	Valeur IFI/part (non résident)
179,34 €	170,36 €	131,28 €

## 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 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)

