

# BULLETIN

## 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

### 2021

JUILLET  
2021

PfO<sub>2</sub>



PERIAL  
ASSET MANAGEMENT

#### BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PFO<sub>2</sub>

n°2021-06 - 1<sup>er</sup> semestre 2021 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 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.

#### Distribution 2021 (données PERIAL au 30/06/2020 - susceptibles d'évoluer)

Paie ment 23/04/2021	Paie ment 23/07/2021	Paie ment 22/10/2021	Paie ment 24/01/2022	Fourchette de distribution 2021 prévisionnelle 8,40 € - 9,00 € /part	<b>4,50%</b> Taux de distribution 2020 soit 8,82 €/part perçus
<b>2,10 € /part</b>	<b>2,15 € /part</b>	<b>- € /part</b>	<b>- € /part</b>		
dont revenus financiers : 0,11 € *	dont revenus financiers : 0,06 € *	dont revenus financiers : - € *	dont revenus financiers : - € *		
<b>1<sup>er</sup> acompte</b>	<b>2<sup>e</sup> acompte</b>	<b>3<sup>e</sup> acompte</b>	<b>4<sup>e</sup> acompte</b>		

\* 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
<b>TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**</b>	<b>3,46 %</b>	<b>5,23 %</b>	<b>5,27 %</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. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

#### Chiffres clés (données PERIAL au 30/06/2021 - susceptibles d'évoluer)

**24 608**  
ASSOCIÉS

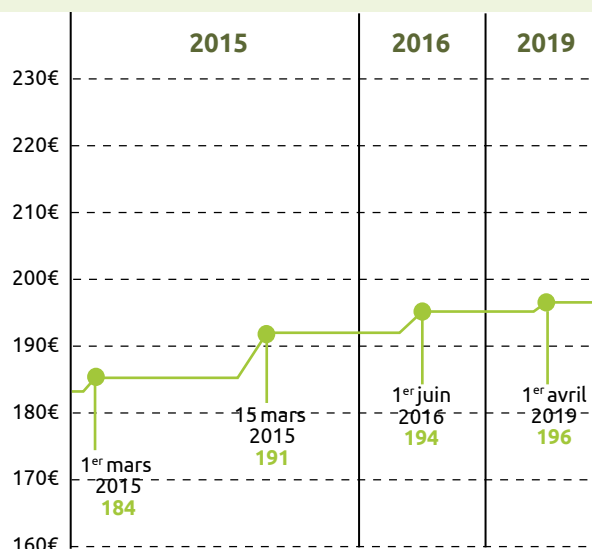
**222**  
IMMEUBLES

**581**  
BAUX

**931 240 M<sup>2</sup>**  
SURFACES LEVÉES

**2 601 M€**  
DE CAPITALISATION

#### Évolution du prix de part de PFO<sub>2</sub>



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

# LE MOT DU GÉRANT

## En capacité de saisir les opportunités de la reprise

L'actualité de PFO<sub>2</sub> est marquée par une collecte soutenue, plus de 140 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021, supérieure à celle réalisée en 2020.

Le taux d'occupation financier et le taux d'encaissement se maintiennent à de très bons niveaux depuis le début de l'année, ce qui confirme la solidité des fondamentaux de votre SCPI et sa position favorable pour saisir les opportunités associées à la relance économique et à la sortie de crise.

Parallèlement nous poursuivons notre gestion dynamique du patrimoine de votre SCPI, comme en atteste les acquisitions des immeubles Village 4 et Village 6 réalisées au 1<sup>er</sup> trimestre, ou la cession pour environ 4 M€ d'un immeuble situé à Villeurbanne devenu

non stratégique pour le fonds.

Plus récemment encore, PFO<sub>2</sub> vient de se porter acquéreur avec la SCI PÉRIAL Euro Carbone et la SCPI PF Grand Paris, deux autres fonds gérés par PÉRIAL Asset Management, d'un actif de Bureaux situé à Arcueil : le siège France du Groupe Orange. Cet immeuble idéalement situé en première couronne sud de Paris, à proximité des transports, est loué à Orange pour une durée de 12 ans ferme. L'ensemble immobilier est composé de 3 bâtiments et est entièrement réaménagé en étroite collaboration avec le Groupe Orange pour intégrer les dernières tendances en matière d'usage de bureaux. Il est donc très flexible et résilient à termes. Avec l'extension de la ligne 4 du métro à proximité de l'immeuble dans un an, puis la création d'une nouvelle gare de la ligne 15 du Grand Paris Express à moyen terme, cet immeuble illustre parfaitement notre vision du bureau de demain et de sa place au sein des grandes

métropoles.

Dans le cadre de la récente labélisation ISR de PFO<sub>2</sub>, nos équipes ont également publié au mois de juin le Rapport extra-financier de la SCPI. Disponible dans votre Espace privé et sur le site [perial.com](http://perial.com) vous y découvrirez le suivi des performances ESG des immeubles du patrimoine de PFO<sub>2</sub> ainsi que des explications autour de notre démarche.

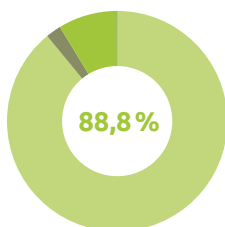
Aux vues des performances de votre SCPI et de nos prévisions, nous restons confiants dans la capacité de PFO<sub>2</sub> à délivrer un dividende annuel compris entre 8,40 € et 9 €. C'est pourquoi nous avons décidé de verser pour le 2<sup>ème</sup> trimestre un acompte de dividende s'élevant à 2,15 € en augmentation de 2% par rapport au 1<sup>er</sup> Trimestre 2021.

**Eric Cosserat**

Président de PÉRIAL Asset Management

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

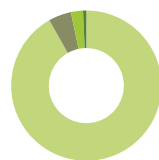
### Taux d'occupation financier au 30/06/2021



**91,2 %**  
taux d'occupation réel  
**8,8 %**  
vacance Réelle  
**2,3 %**  
franchises de loyer  
**0,1 %**  
arbitrages  
**0,0 %**  
travaux

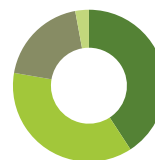
### Composition du patrimoine

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



**91,8 %**  
bureaux  
**4,9 %**  
commerces  
**2,6 %**  
enseignement  
**0,7 %**  
activités

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



**40,8 %**  
région Parisienne  
**36,9 %**  
régions  
**19,4 %**  
europe\*  
**2,9 %**  
Paris

\* Allemagne : 4,6 % ; Espagne : 0,7 % ; Italie : 1,5 % ; Pays Bas : 12,7 %

### 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	3,6%
PUTEAUX / VILLAGE 4	ORANGE	2,9%
LA HAYE / POST NL	POST NL	2,8%
IVRY/ LE FLAVIA	FNAC	2,8%
AMSTERDAM/ ADAM SMITH	AEGON NEDERLAND N.V	2,8%

TOP 5 : 14,9 %

+20 : 36,3 %

RESTE : 48,8 %

### 5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
BNP PARIBAS	BANQUE- ASSURANCE	3,5%
FNAC / DARTY	DISTRIBUTION SPÉCIALISÉE	2,7%
ESGCV	ENSEIGNEMENT	2,4%
ORANGE	TELECOMMUNICA-TIONS FILAIRES	2,4%
LAFARGE	CONSEIL ENTREPRISES	2,1%

TOP 5 : 13,1 %

+20 : 23,5 %

RESTE : 63,4 %

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

## VILLAGE 4

LA DÉFENSE (92)

Surface : 7 350 m<sup>2</sup> et 111 places de stationnement  
et 212 emplacements de parking

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 80 M€

Entièrement loué à Orange dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans ferme

Certifié BREEAM In Use niveau Very Good

Date : Mars 2021

## VILLAGE 6

LA DÉFENSE (92)

Indivision PF Grand Paris et PFO<sub>2</sub> à part égale (50 %)

Surface : 8 103 m<sup>2</sup> et 132 places de stationnement

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 34 M€

Certifié BREEAM In Use niveau Very Good

Locataire principal : Orange

Date : Mars 2021

Le mot du gérant :

« Fort de notre expérience acquise sur Village 2, nous souhaitons nous renforcer sur ce type d'immeubles plébiscités par les utilisateurs en recherche d'une localisation stratégique, au loyer compétitif et à un niveau de charges inférieur à celui des immeubles IGH. La qualité des locataires, comme ici avec Orange en locataire principal, permet de sécuriser les revenus locatifs avec une durée des baux de 7 ans ferme moyenne sur les deux immeubles. Ces acquisitions correspondent à nos objectifs en termes de performance énergétique et environnementale mais également de santé et de bien-être des utilisateurs »



## Note ESG

Note ESG Village 4 : 51 %

Note ESG Village 6 : 59 %

Seuil min. sur le fonds : 40 %

# VENTES DU SEMESTRE

SITUATION	SURFACE	TYPE	PRIX DE VENTE HD	DATE
VILLEURBANE / DE PRESENCE	2 293 m <sup>2</sup>	BUREAUX	3 600 000 €	juin-21

# PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE PFO<sub>2</sub>



Pour 100 €  
investis dans  
PFO<sub>2</sub>



0,59 kgCO<sub>2</sub>e  
d'émissions  
de GES induites  
(quantités de gaz à effet  
de serre émises du fait  
des consommations  
énergétiques des  
immeubles)

11 200 kgCO<sub>2</sub>e  
Empreinte carbone  
d'un Français  
en 2018

(ADEME)

20 kgCO<sub>2</sub>e  
Empreinte carbone  
pour 100€ gérés par  
la NEF  
(banque la moins carbonée  
en France)



19 kgCO<sub>2</sub>e pour un  
trajet de 100 km en  
voiture thermique (1  
passager)



43 kgCO<sub>2</sub>e pour 1 kg  
de bœuf



186 kgCO<sub>2</sub>e 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

## Évolution des loyers et du taux d'occupation financier moyen

	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2020	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2020	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2021
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	60 811 222,16 €	69 598 513 €	78 314 960 €
TAUX D'OCCUPATION*	87,9 %	87,4 %	89,0 %

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

## Activité locative du semestre



**21 RELOCATIONS**  
13 504 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS DES RELOCATIONS**  
2,2 M€



**31 LIBÉRATIONS\***  
33 375 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS**  
6,2 M€



**0 LIVRAISON**  
- M<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS DE LA LIVRAISON**  
- €

## Durée ferme moyenne des baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

581 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

3,2 ANS

## En détail

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

### 2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 21 RELOCATIONS

#### LE BOURGET (93)

ATHLON CAR LEASE - 2 247 m<sup>2</sup> - 510 K€ HT HC

#### NANTES (44)

AFFIOLOGIC - 2 049 m<sup>2</sup> - 236 K€ HT HC

### 3 LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 31 LIBÉRATIONS\*

#### GENNEVILLIERS (92)

AYMING - 14 525 m<sup>2</sup> - 2,9 M€ HT HC

#### LE BOURGET (93)

DE LAGE LANDEN - 1 463 m<sup>2</sup> - 567 K€ HT HC

#### ANTONY (92)

HITACHI VANTARA - 975 m<sup>2</sup> - 358 K€ HT HC

## INFORMATIONS CLÉS

	AU 31/12/2020	AU 30/06/2021
CAPITAL NOMINAL	1 912 231 350,00 €	1 990 650 300,00 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	488 359 841,28 €	515 876 448,14 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	2 400 591 191,28 €	2 506 526 748,14 €
CAPITALISATION	2 498 648 964,00 €	2 601 116 392,00 €
NOMBRE DE PARTS	12 748 209	13 271 002

## 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

21,5 %

### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

1,3 %

### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

4,3 ANS

	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 €

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

# 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](http://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

**730 964**  
**PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE**

**143 268 944,00 €**  
**DE CAPITAUX COLLECTÉS**

**109 644 600,00 €**  
**NOMINAL**

**33 624 344,00 €**  
**PRIME D'ÉMISSION**

**208 171**  
**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 23 juin 2021, à huis clos. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel de la SCPI 2020 qui vous a été adressé par courrier. Il est également disponible sur le site [www.perial.com](http://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. Ces résultats et l'approbation de l'ensemble des résolutions qui vous ont été soumises témoignent de la confiance que vous accordez aux équipes de PERIAL Asset Management. Nous vous en remercions.

## Résolutions d'ordre ordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 1	3 708 012	99,64 %
Résolution 2	3 706 906	99,61 %
Résolution 3	3 708 711	99,66 %
Résolution 4	3 708 546	99,65 %
Résolution 5	3 042 540	81,76 %
Résolution 7	3 696 138	99,32 %
Résolution 8	3 554 764	95,52 %

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

NOMS	VOIX	RÉSULTATS
SOGECAP - Alexandre POMMIER	1 479 755	Réélu
WATERLOT Max	1 479 304	Réélu
BOULVERT Pierre-Yves	993 805	Réélu

## Résolutions d'ordre extraordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 9	2 389 477	73,54 %
Résolution 10	2 252 574	69,32 %
Résolution 11	3 031 903	93,31 %
Résolution 12	2 266 513	69,75 %
Résolution 13	3 088 784	95,06 %
Résolution 14	3 098 552	95,36 %

## 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 diminuée 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<sub>2</sub> ne garantit pas la revente des parts.

Plus  
d'information  
**perial.com**



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<sub>2</sub> : **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 statuaire : **3 000 000 000 €** • Date de création : **21/07/2009** • Durée de constitution : **20/07/2108**