

PF NEWS - PFO2n°2024-10 - 3^{ème} trimestre 2024 - Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2024

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 2024 (données PERIAL au 30/09/2024 - susceptibles d'évoluer)

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 NETTE = 5,85 € / PART

| Païement 25/04/2024 | Païement 25/07/2024 | Païement 25/10/2024 | Païement 25/01/2025 |
|---|--|--|---|
| 1 ^{er} acompte* 1,95 € / part | 2 ^{ème} acompte* 1,95 € / part | 3 ^{ème} acompte* 1,95 € / part | 4 ^{ème} acompte* - € / part |
| dont revenus financiers : 0,31 € ** | dont revenus financiers : 0,23 € ** | dont revenus financiers : 0,23 € ** | dont revenus financiers : - € ** |
| 1 ^{er} acompte | 2 ^e acompte | 3 ^e acompte | 4 ^e acompte |

* Montant avant prélèvement obligatoire de 30 % ou 17,20 % (si option dispense) sur les revenus financiers.

** Montant arrondi.

TAUX DE DISTRIBUTION 2023⁽¹⁾**4,10 %**(Calculé sur la base du prix de part au 1^{er} janvier 2023)**TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024⁽²⁾**

compris entre

4,60 % et 5,00 %

Calculé sur la base du prix de part actuel)

¹ Dividende brut versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n (Le dividende brut s'entend avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère).² Hypothèse de marché arrêté par la SGP qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement.**Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité** (données PERIAL au 31/12/2023 - susceptibles d'évoluer)

| DURÉE | 10 ANS | ORIGINE |
|------------------------------|--------|---------|
| TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE* | 3,39% | 4,32% |

* 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 30/09/2024 - susceptibles d'évoluer)

| | | |
|--|--|--|
|  28 230 ASSOCIÉS |  2,45 Mds€ DE CAPITALISATION |  201 IMMEUBLES |
|  585 BAUX |  1 038 334 M² SURFACES GÉRÉES |  2,68 Mds€ ACTIFS SOUS GESTION |

Conditions de souscription et de retrait


**PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART**
164,00 €


**VALEUR
DE RETRAIT**
150,06 €
Stabilité du prix du part

A la suite des expertises semestrielles du patrimoine de votre SCPI, PERIAL Asset Management confirme la stabilité du prix de la part de la SCPI PFO², comme celles des autres SCPI de la gamme.

Cliquez ou flashez ci-dessous pour en savoir plus :



*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

ÉDITO

Chère Associée, cher Associé,

C'est devenu une habitude : nous introduisons notre Edito trimestriel en évoquant les taux directeurs. La troisième baisse de la Banque Centrale Européenne annoncée le 17 octobre confirme la politique de desserrement monétaire amorcée au 2e trimestre 2024. Avec cette nouvelle baisse de 25 point (soit 75 depuis le mois de juin 2024) et un tassement de l'inflation à 1,1 % en France sur un an glissant (désormais proche de l'objectif des 2 % en zone Euro), le marché immobilier entre probablement dans un nouveau cycle qui devrait être marqué par une stabilisation des valeurs d'expertises et un retour progressif à la compression des taux de rendement. Les volumes d'investissements semblent désormais orientés à la hausse en France et en Europe plus globalement, avec une appétence plus particulière pour des classes d'actifs diversifiés comme l'hôtellerie, la logistique ou le résidentiel géré.

Le 3^e trimestre 2024 s'inscrit dans une dynamique positive pour la SCPI PFO². Nous avons réalisé une relocation sur plus de 2 000 m² dans notre immeuble de bureaux à Gennevilliers (92), sur une durée ferme de sept ans. Cette transaction concrétise un gros travail d'asset management de la part de nos équipes

et démontre de signaux locatifs encourageants avec de nouvelles marques d'intérêt pour un certain nombre d'immeubles. Nous poursuivons également nos cessions ciblées avec la vente de lots de copropriétés, rue Tronchet à Paris 8^e arrondissement générant une plus-value immobilière de 2,3 M€, en phase avec notre stratégie de gestion active du patrimoine de PFO².

Priorité de la SCPI, nous restons attentifs à nos objectifs environnementaux désormais axés sur la décarbonation du patrimoine. Ce trimestre par exemple, l'immeuble « Les Portes d'Arcueil » situé à Arcueil (94), siège d'Orange France, a obtenu la certification BREEAM In-Use au niveau Very Good. Ce standard international valorise la qualité environnementale des immeubles existants qui est une caractéristique recherchée par les locataires et investisseurs, permettant de contribuer à la valorisation de l'actif.

Comme annoncé au second trimestre, nous avons initié la première dotation au fonds de remboursement. Cette première dotation d'un montant de 1,9 M€ nous a permis de commencer à proposer une solution de sortie pour les associés ayant effectué un demande de retrait non satisfaite. Les conditions

et les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement sont décrites dans la note d'information disponible sur le site PERIAL.com et dans votre Espace Privé. Les associés éligibles au fonds de remboursement seront directement consultés par nos équipes.

La distribution pour ce trimestre est en ligne avec celle des trimestres précédents, avec un acompte sur dividendes de 1,95 € par part, stable par rapport aux distributions réalisées depuis le début de l'année. Ce troisième acompte est conforme avec la fourchette de taux resserrée à mi-année, soit un taux de distribution compris entre 4,60 % et 5,00 %.

Rémi Juzanx

Directeur Fund

Management de PERIAL AM

Vincent Lamotte

Directeur Général

délégué PERIAL AM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

STRATÉGIE EXTRA-FINANCIÈRE



Une stratégie environnementale redéfinie

PFO² a modifié ses objectifs extra-financiers en 2024 pour passer d'une stratégie de performance énergétique à une stratégie de décarbonation : l'alignement à une trajectoire de décarbonation 1,5°C de l'Accord de Paris jusqu'à 2030.

"Plus large que l'énergie tout en l'englobant, l'objectif de décarbonation permet d'avoir une approche qui renouvelle l'ambition environnementale du fonds."

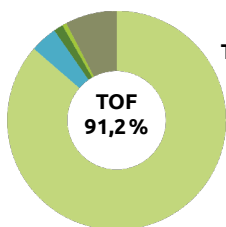
Anne-Claire Barberi

Directrice RSE et Innovation



INFORMATIONS CLÉS

Taux d'occupation financier au 30/09/2024



85,8%
Locaux occupés

3,9%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un nouveau locataire

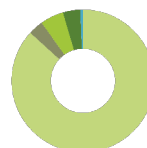
0,0%
Locaux vacants sous promesse de vente

1,5%
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)

8,8%
Locaux vacants en recherche de locataire

Composition du patrimoine au 30/09/2024

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



86,5%
Bureaux

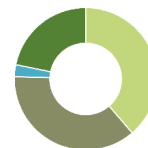
3,5%
Commerces

5,5%
Hôtels, tourisme, loisirs

3,9%
Santé et éducation

0,6%
Logistique et Locaux d'Activités

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



38,7%
Régions

36,8%
Région Parisienne

21,8%
Europe*

2,7%
Paris

Top 5 des immeubles*

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

| TOP 5 | PRINCIPAUX LOCATAIRES | POIDS |
|---------------------------------------|----------------------------------|-------|
| ARCUEIL (94) / LES PORTES D'ARCUEIL 1 | ORANGE | 4,9% |
| MARSEILLE (13) / LA MARSEILLAISE | METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE | 4,7% |
| SAMOENS (74) / CLUB MED | CLUB MED | 4,6% |
| VAL DE FONTENAY / LE WAVE | BNPP | 2,8% |
| PARIS (75) / LE MONTREAL | ESGCV | 2,7% |

TOP 5: 19,7%

+20**: 35,1%

RESTE: 45,2%

* En % de la VVHD

** 20 immeubles / locataires suivants le TOP 5

5 principaux locataires

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

| ENTREPRISE LOCATAIRE | SECTEUR | % REVENU LOCATIF |
|-------------------------|-------------------------|------------------|
| Orange | Télécommunication | 4.5% |
| BNP Paribas | Service financier | 3.0% |
| Métropole Aix Marseille | Etablissement public FR | 2.8% |
| Club Med | Voyage et tourisme | 2.6% |
| Il Sole 24 ORE S.P.A | Presse économique | 2.6% |

TOP 5: 15,6%

+20**: 26,7%

RESTE: 57,7%

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

Activité locative du trimestre



10 RELOCATIONS
5 394 m²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS
721 k€

Focus Baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

585 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

3,8 ANS

En détail

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

3 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES PARMI LES 10 RELOCATIONS

GENNEVILLIERS (92) / AYMING
NGE GÉNIE CIVIL - 2 179m² - 357 k€

SAINT-PRIEST (38) / MYLAN
NOVAR FRANCE- 239m² - 78 k€

ANTONY (92) / PARC 1
T.V.A ENGINEERING - 223 m² - 56 k€

| Valeur de Réalisation / Reconstitution** | EXERCICE 2022 | EXERCICE 2023 |
|--|-----------------|-----------------|
| VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET) | 2 322 818 884 € | 1 923 116 336 € |
| PAR PART | 156,39 € | 128,97 € |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | 2 817 143 602 € | 2 360 121 963 € |
| PAR PART | 189,67 € | 158,28 € |

**Les campagnes d'expertises annuelles de nos fonds sont achevées.

Le prix de parts de la SCPI PFO2 est bien positionné dans le tunnel de reconstitution et reflète la valeur du patrimoine au 31/12/2023.

INDICATEURS ESG

| | | | |
|---|---|---|---|
| BREEAM In-Use : certification de l'immeuble "Les Portes d'Arcueil" (94) | 49 % Dettes durables ⁽¹⁾ | Art. 9 Classification SFDR ⁽²⁾ | 35% Alignement à la taxonomie ⁽³⁾ (Vs objectif 20%) |
|---|---|---|---|

"La SCPI reste alignée sur la trajectoire de limitation du réchauffement à 1,5 C° d'ici 2030 de l'Accord de Paris. Nous sommes donc toujours à l'objectif au 3e Trimestre et continuons à déployer notre nouvelle stratégie extra financière"

Anne Claire Barberi
Directrice RSE et Innovation



⁽¹⁾ Financements et/ou refinancements concernant soit des actifs immobiliers qui sont porteurs de certification environnementale, soit inscrits dans des trajectoires d'amélioration des impacts environnementaux du fonds selon un mécanisme de bonus/malus financier.

⁽²⁾ Le règlement européen Sustainable Finance Disclosure (SFDR) entré en vigueur en mars 2021 vise à homogénéiser la publication d'informations extra-financières. Les fonds classés Art. 8 selon la réglementation SFDR intègrent de manière contraignante des caractéristiques environnementales et/ou sociale dans leur stratégie.

⁽³⁾ Au 30/09/2024 | Retrouvez plus d'informations sur : <https://www.taloe.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bddbf>

La taxonomie européenne désigne une classification des activités économiques ayant un effet favorable sur l'environnement. Son objectif est d'orienter les investissements sur des activités durables.

VENTES DU TRIMESTRE

| SITUATION | SURFACE | TYPE | PRIX DE VENTE HD | DATE | COMMENTAIRES |
|----------------|--------------------|---------|------------------|------------|--|
| Paris/Tronchet | 355 m ² | BUREAUX | 4 700 000 € | Juillet 24 | Valeur de Cession HD permettant de réaliser une plus-value de 2,3 M€ |
| 1 ACTIF | 355 m ² | | 4 700 000 € | | |



La vente de ces lots de copropriété achetés en 2009 illustre le travail d'Asset Management effectué avec une rénovation, puis une relocation permettant une cession optimum, avec une plus value potentiellement distribuable aux Associés de PFO².

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition n'a été effectuée ce trimestre.

ACTUALITÉS

Lancement de PERIAL Opportunités Territoires

PERIAL Asset Management annonce le lancement de son nouveau fonds, PERIAL Opportunités Territoires, une SCPI à capital variable dont la stratégie d'investissement repose sur l'accompagnement des acteurs locaux dans leur problématique immobilière et leur développement. De cette manière, elle souhaite participer au soutien du tissu économique local.

Accessible dès 47,50€ la part pendant la phase de lancement*, PERIAL Opportunités Territoires cible un objectif potentiel de distribution compris entre 6 et 7 % (objectif non garanti, associé à un TRI cible à 10 ans de 6%).

Découvrir PERIAL Opportunités Territoires en cliquant ou flashant ci-dessous :



*Conditions valables dans la limite de 5 mois suivants la date de délivrance du visa AMF et dans la limite de 210 530 parts à un prix de souscription de 47,50 €. En contrepartie, les parts ainsi souscrites par les « associés sponsors » seront inaliénables pendant une période de 3 ans à compter de l'obtention du visa AMF.

PERIAL
OPPORTUNITÉS
TERRITOIRES

PERIAL devient une entreprise à mission et poursuit sa transformation

Après avoir défini sa Raison d'Être, le Groupe PERIAL franchit une nouvelle étape et devient officiellement une Entreprise à Mission en intégrant sa mission dans ses statuts, lors de sa dernière assemblée générale annuelle. Cette transformation traduit l'ambition du Groupe qui souhaite associer la réussite économique, l'impact sociétal et la transition environnementale pour contribuer à l'intérêt général.

Pour en savoir plus sur la démarche de PERIAL, cliquez ou flashez ci-dessous :



L'INTÉGRALITÉ DE CES CONDITIONS FIGURE DANS LA NOTE D'INFORMATION DE PFO2

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 quatrième 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 PFO₂ 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 • PFO₂ : **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 : **3 000 000 000 €** • Date de création : **21/07/2009** • Date de fin : **20/07/2108**