

# La News

OCT.  
2022

# PfO<sub>2</sub>



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

n°2022-10 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022

**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.

## 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 2022 (données PERIAL au 30/09/2022 - susceptibles d'évoluer)

| Paie ment<br>25/04/2022                                         | Paie ment<br>25/07/2022                                         | Paie ment<br>25/10/2022                                         | Paie ment<br>25/01/2023                                   | Taux<br>de distribution<br>prévisionnel 2022<br>compris entre<br>4,30 % et 4,55 % | 4,59%<br>Taux de<br>distribution<br>2021 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 2,17 € brut / part *                                            | 2,18 € brut / part *                                            | 2,17 € brut / part *                                            | - € brut / part *                                         |                                                                                   |                                          |
| 2,15 € net / part **<br>dont revenus<br>financiers : 0,09 € *** | 2,15 € net / part **<br>dont revenus<br>financiers : 0,15 € *** | 2,15 € net / part **<br>dont revenus<br>financiers : 0,08 € *** | - € net / part **<br>dont revenus<br>financiers : - € *** |                                                                                   |                                          |
| 1 <sup>er</sup> acompte                                         | 2 <sup>e</sup> acompte                                          | 3 <sup>e</sup> acompte                                          | 4 <sup>e</sup> acompte                                    |                                                                                   |                                          |

\* Montant brut de fiscalité étrangère.

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

\*\*\* Montant arrondi.

### Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité (données PERIAL au 31/12/2021 - susceptibles d'évoluer)

| DURÉE                             | 5 ANS  | 10 ANS | 15 ANS                    | ORIGINE |
|-----------------------------------|--------|--------|---------------------------|---------|
| TAUX DE RENTABILITÉ<br>INTERNE ** | 3,19 % | 5,22 % | HISTORIQUE<br>INSUFFISANT | 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



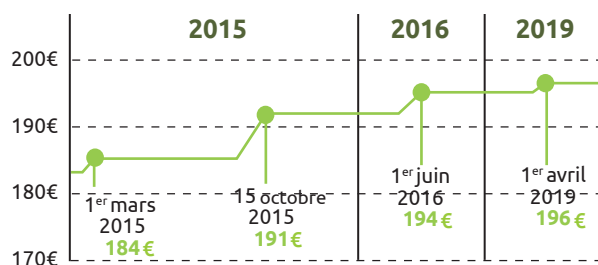
\* WALB : Durée moyenne ferme des baux



### PERIAL Asset Management récompensée

PERIAL Asset Management a été nommée meilleure société de gestion immobilière lors des Trophées de la Finance Responsable 2022.

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



## LE MOT DU GÉRANT

### PFO<sub>2</sub> INVESTIT EN ITALIE

Le troisième trimestre de l'année 2022 marque le retour de PFO<sub>2</sub> en Italie. La SCPI a en effet acheté l'immeuble de bureau « Urban Cube », situé au cœur du quartier Bicocca un quartier en pleine mutation, ultra connecté et situé à proximité du centre-ville de Milan. L'immeuble entièrement restructuré propose des prestations de premier plan qui correspondent tout à fait aux besoins actuels et futurs des locataires. Il est loué à IL Sole 24 Ore, premier journal économique et financier italien. Enfin, la certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) niveau GOLD pour l'utilisation efficace de ses ressources énergétiques et de l'eau ainsi que la certification BREEAM Core & Shell niveau Gold obtenues par l'immeuble, l'inscrivent parfaitement dans la stratégie ESG de la SCPI, notamment axée sur les économies d'énergies.

Cette acquisition participe au passage du cap symbolique du milliard d'actifs sous gestion localisé en zone Euro, et hors France, gérés

par la société de gestion de PERIAL Asset Management pour le compte de ses 4 SCPI. L'Europe, où est désormais localisé près de 20% du patrimoine de PFO<sub>2</sub>, restera donc un axe fort de son développement pour la fin de l'année et l'année prochaine : les plus de 65 M€ de collecte réalisée par PFO<sub>2</sub>, ce trimestre y seront déployés, au sein des métropoles les plus dynamiques de la zone.

Placée sur le podium du Prix de la Durabilité, à la troisième position, au cours de la cérémonie de remise des Grands Prix des SCPI par le magazine Mieux Vivre Votre Argent, PFO<sub>2</sub> continue d'innover sur les sujets liés au Développement Durable. L'opération de réhabilitation d'un immeuble de bureau situé à Toulouse, menée en déployant une démarche de réemploi des matériaux « Cradle to cradle » illustre parfaitement cette volonté. Suivant une logique d'économie circulaire poussée, l'opération a ainsi permis de réutiliser plus de 32,2 tonnes de matériaux sur le site, de déployer plus de 7 tonnes sur d'autres chantiers et de recycler plus de 12 tonnes. Au-delà des centaines d'euros par

m<sup>2</sup> réhabilités ainsi économisés, nos équipes considèrent qu'il est de notre responsabilité de mettre en application tout notre savoir-faire pour réduire au maximum notre empreinte environnementale, et agir de manière positive sur les territoires où nous opérons.

Dans le contexte économique et géopolitique actuel, nous restons convaincus que la qualité de la démarche ESG déployée sur nos SCPI reste le meilleur atout pour leur performance actuelle et future. Nous avons ainsi fixé un acompte de dividende de 2,15 € par part pour ce 3e trimestre 2022, en ligne avec les précédents trimestres de l'année. Nous sommes donc confiants dans l'atteinte de nos objectifs de taux de distribution, qui se situeront pour l'année 2022 entre 4,30 % et 4,55 %.

**Laurent Boissin**

Gérant de PFO<sub>2</sub>

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

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

*Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures*

### URBAN CUBE

MILAN (ITALIE)

Surface : 15 877 m<sup>2</sup>

Type : Bureaux

Prix d'acquisition : 79 M€ AEM

Labélisé Leed Gold Core et Shell certification

Monolocataire : IL Sole 24 Ore

WALB : 8,8 ans

Date d'acquisition : Juillet 2022

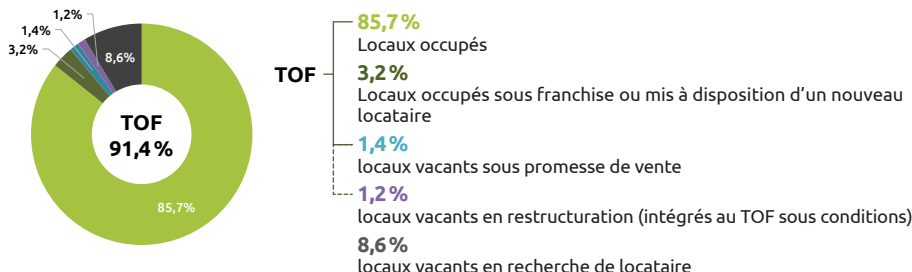
## VENTES DU TRIMESTRE

| SITUATION                 | SURFACE               | TYPE    | PRIX DE VENTE HD | DATE       |
|---------------------------|-----------------------|---------|------------------|------------|
| Clamart (92) / Pano-ramic | 12,295 m <sup>2</sup> | BUREAUX | 34,000,000 €     | 30/09/2022 |
| Nîmes (30) / Axone        | 5,363 m <sup>2</sup>  | BUREAUX | 8,187,500 €      | 29/07/2022 |

# VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL AU 30/09/2022

## Nouveau calcul du taux d'occupation financier au 30/09/2022

L'ASPIM recommande une nouvelle méthode de calcul du TOF. Il reflète l'occupation des locaux disponibles à la location. Les cas suivants ne sont plus comptabilisés dans la vacance financière : les locaux sous franchise de loyer, ceux mis à disposition d'un futur locataire, ceux vacants sous promesse de vente, ceux en restructuration si les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou sont de même nature que ceux permettant un passage à la TVA.



## Niveau d'endettement

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.

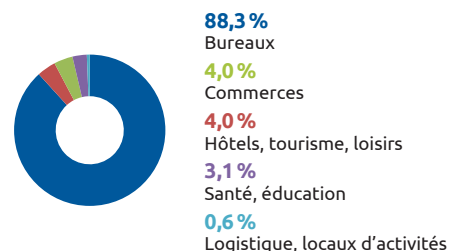
**TAUX D'ENDETTEMENT**  
24,5 %

**TAUX D'INTÉRÊT MOYEN**  
1,3 %

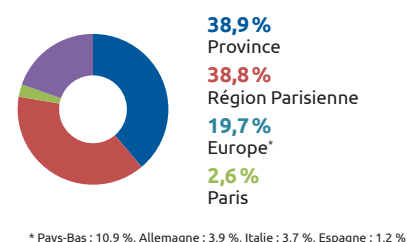
**DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE**  
3,8 ANS

## Composition du patrimoine

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



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



## Activité locative du trimestre



**11 RELOCATIONS**  
7 268 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS DES RELOCATIONS**  
1,2 M€



**23 LIBÉRATIONS**  
13 863 m<sup>2</sup>



**TOTAL DES LOYERS DES LIBÉRATIONS**  
2,1 M€



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



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

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

## En détail

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

### 2 RELOCATIONS SIGNIFICATIVES

**Chatenay-Malabry (92)** - Bureaux - OVER-PARK - 1 595 m<sup>2</sup> - 270 K€ HT HC

**Montpellier (34)** - Business Plaza B2 - SIRCA - 1 298 m<sup>2</sup> - 247 K€ HT HC

### 1 LIBÉRATION SIGNIFICATIVE

**Orsay (91) / Parc** - WESTINGHOUSE - 5 119 m<sup>2</sup> - 563 K€ HT HC

## ACTUALITÉS

### PERIAL Asset Management dépasse le cap du milliard d'euros d'actifs sous gestion en Europe, hors France

PERIAL Asset Management gère désormais 6,1 Milliards d'euros d'actifs dont plus d'un milliard correspond à des actifs localisés hors de France, dans la zone Euro. Le passage de ce cap symbolique illustre la volonté de la société de renforcer sa présence européenne, initiée en 2017 avec l'acquisition d'un premier portefeuille de bureaux en Allemagne.

Pour intégrer au mieux les actifs situés hors France, PERIAL Asset Management a repensé l'intégralité de sa chaîne d'investissements et de gestion locative, qui reste internalisée.

Une équipe dédiée à l'Europe, composée d'une dizaine de collaborateurs, gère ainsi depuis Paris plus de 60 immeubles situés hors de France au travers d'une exigeante grille de critères ESG.

Pour assurer un relai de terrain, un partenariat a été tissé avec des partenaires européens de premier plan.

### La Note by PERIAL AM : nos convictions pour la fin d'année 2022

Remontée des taux, inflation, guerre en Ukraine... Au cœur d'une actualité mouvementée, retrouvez l'analyse de PERIAL Asset Management des marchés immobiliers européens, et les convictions de nos équipes pour le quatrième trimestre de l'année 2022.

Nous restons convaincus que notre dynamisme sur le plan des acquisitions/cessions afin de nous concentrer sur les marchés et les actifs les plus résistants devrait nous permettre de conforter la solidité de notre portefeuille. Par ailleurs, notre démarche ISR est de notre point de vue la meilleure protection pour traverser les différents épisodes de remous économiques et les évolutions du marché à venir.

[Retrouvez l'intégralité de notre analyse dans la Note by PERIAL AM pour les mois de septembre - octobre sur le site internet \[www.perial.com\]\(http://www.perial.com\) rubrique «Actualités».](#)

## Évolution des dividendes par part

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

|                          | 2021   | 2022   |
|--------------------------|--------|--------|
| 1 <sup>er</sup> acompte* | 2,10 € | 2,15 € |
| dont revenus financiers  | 0,11 € | 0,09 € |
| 2 <sup>e</sup> acompte*  | 2,15 € | 2,15 € |
| dont revenus financiers  | 0,06 € | 0,15 € |
| 3 <sup>e</sup> acompte*  | 2,25 € | 2,15 € |
| dont revenus financiers  | 0,08 € | 0,08 € |
| 4 <sup>e</sup> acompte*  | 2,32 € | -      |
| dont revenus financiers  | 0,17 € | -      |
| TOTAL                    | 8,82 € | -      |

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## L'INTÉGRALITÉ DE CES CONDITIONS FIGURE DANS LA NOTE D'INFORMATION DE PFO<sub>2</sub>.

### 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 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 150€, TVA en sus, (actuellement 180€ 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

