

ÉDITO



Éric Cosserat
Président-Directeur Général
de PERIAL



Yann Videcoq
Directeur Fund Management
PERIAL Asset Management

Nous sommes impactés depuis plusieurs semaines par une crise sanitaire planétaire inédite. A l'heure où nous écrivons ces lignes plus de 50 % de la population mondiale est confinée et cette situation sans précédent a des conséquences immédiates sur notre vie quotidienne. PERIAL s'est organisé pour assurer la sécurité de ses collaborateurs, maintenir le lien avec ses partenaires, ses associés et ses locataires et assurer la continuité de ses activités : **toutes nos équipes sont en télétravail depuis les premiers jours de confinement.**

La crise économique mondiale provoquée par le Covid-19 va toucher les entreprises. Nous anticipons donc aujourd'hui ces répercussions sur l'immobilier notamment au niveau des revenus locatifs, avec des sociétés qui auront des difficultés à payer leurs loyers. L'ordonnance du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers prise par le gouvernement concerne les micro-entreprises et prévoit pour le moment un report des loyers concernés. Au-delà de ces mesures, et sur demande du ministère des finances, les associations professionnelles des bailleurs ont accepté de consentir à un abandon des loyers de commerce au bénéfice des TPE pour une période de 3 mois. Cette mesure représente une annulation de seulement 0,9% du quittancement du 2^e trimestre, soit un impact très faible sur l'année entière.

Un alignement des intérêts de nos locataires et des vôtres

PFO₂ est une des dix plus grosses SCPI du marché, avec un patrimoine sous gestion de 2,4 milliards d'euros investie à 91 % en bureau. Compte-tenu de la situation nous avons demandé à Altares (voir page 2), société indépendante, de noter la qualité de nos locataires. 83 % d'entre eux obtiennent une note indiquant un « Risque Faible » de défaillance. La taille de PFO₂, son exposition et la bonne dynamique de ses résultats depuis plusieurs années nous permettent de rester confiants pour affronter la crise. Nous participons à la solidarité nationale et appliquons les mesures d'accompagnement relatives aux loyers de nos locataires. A ce jour, nous avons reçu moins de 30 % de demande de report du paiement du loyer pour le deuxième trimestre. Dans 38 % des cas nous avons déjà accepté que le loyer soit payé mensuellement plutôt que trimestriellement pour diminuer ponctuellement l'impact sur la trésorerie de nos locataires. Pour tous les autres cas nous évaluerons au cas par cas la situation avec nos locataires pour annuler ou négocier un échéancier de paiement, avec bienveillance mais également fermeté. Le but est de **comprendre les difficultés de chaque locataire concerné, afin de s'assurer qu'il puisse payer son loyer à l'avenir.** La pérennité de nos revenus locatifs passe par l'aide que nous pourrions apporter aux locataires pour traverser ces moments difficiles. Les locataires et leurs loyers représentent les revenus futurs, et donc la performance de votre SCPI.

Notre ligne de conduite vise donc à **aligner les intérêts de nos locataires et ceux de nos associés, en préservant la valeur de votre investissement dans le temps.**

Nos immeubles sont principalement situés dans de grandes métropoles françaises et européennes, sur des marchés profonds, solides et portés par la dynamique de métropolisation de l'économie. Cette diversification géographique permet à PFO₂ d'être exposée dans des pays régis par différentes réglementations. Ils ne seront pas tous impactés de la même façon par la crise. Les mesures mises en place par les différents gouvernements et les banques centrales nous permettent d'espérer que l'impact sur les valeurs de l'immobilier sera limité.

Sur le plan des investissements nos équipes continuent à travailler efficacement et nous avons ainsi pu acquérir au premier trimestre deux immeubles situés à Rennes et à Utrecht aux Pays-Bas pour un montant total de 59M€. Ces deux actifs sont intégralement loués à deux locataires solides et pérennes que sont Orange et Deloitte.

Une dynamique solide pour résister face à la crise

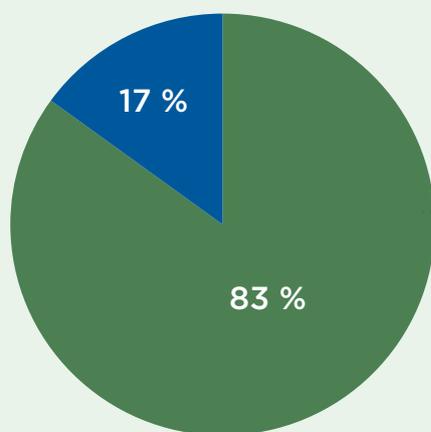
Afin de prendre en compte ce nouvel environnement économique et compte-tenu des scénarios que nous anticipons, nous avons fixé une nouvelle fourchette de dividende prévisionnelle 2020. Elle se situe entre 8 € et 9 € par part, soit un rendement potentiel compris entre 4,1 % et 4,6 %, qui reste compétitif dans l'environnement actuel de l'épargne. Cette fourchette sera actualisée tout au long de l'année pour anticiper l'impact de la crise. Considérant ces anticipations, nous avons décidé de fixer le dividende du 1^{er} trimestre à 2,10€ par part. Depuis trois ans la stratégie mise en œuvre nous a permis d'augmenter les bénéfices et les dividendes de votre SCPI et de constituer une poche de Report à Nouveau équivalente à 45 jours de résultat. Dans la situation actuelle, et en fonction des résultats de fin d'année, nous pourrions envisager d'en distribuer tout ou partie.

En ces temps difficiles pour tous, nous espérons que vous et vos proches êtes en bonne santé. PERIAL AM gère des SCPI depuis plus de 50 ans et a su traverser les cycles et les crises en préservant le patrimoine de ses porteurs de part. Nous avons mis en place toutes les mesures nous permettant d'assurer la continuité de notre activité. Dans ce contexte nous continuerons à gérer avec responsabilité nos SCPI, tout en envisageant sereinement l'avenir et en préservant au mieux vos intérêts.

PERIAL Asset Management renforce l'analyse financière de ses locataires avec Altares, partenaire exclusif en France du réseau international Dun & Bradstreet, le n° 1 mondial de l'information économique BtoB.

Dans le contexte de crise sanitaire actuelle, PERIAL Asset Management met en place un suivi financier régulier de l'ensemble des locataires de la SCPI PFO₂. Établi à une fréquence mensuelle, ce suivi permet à l'équipe Asset Management de renforcer sa connaissance de la situation de chaque locataire et de proposer un plan de paiement des loyers adaptés à la situation particulière de chacun qui en fait la demande.

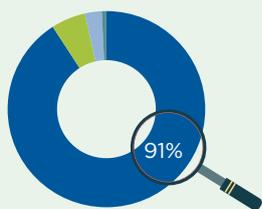
ANALYSE DE LA SCPI PFO₂



83 %

des entreprises locataires de la SCPI présentent un risque faible de défaut de paiement suite à l'analyse Altares réalisée le 31/03/2020

PARTICULARITÉS DU PARC IMMOBILIER



91 %

des actifs sont des bureaux, l'une des typologies d'actifs les plus résilientes face à la crise.



87 %

des locataires sont des grandes et moyennes entreprises, pour la plupart solides financièrement et non concernées par la possibilité de suspendre leurs loyers automatiquement.



85 %

des actifs sont situés dans des grandes métropoles européennes, sur des marchés dynamiques et qui devraient être les premiers à rebondir après la crise.

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

Vos dividendes perçus en 2020

Données PERIAL au 31/03/2020 - susceptibles d'évoluer. Le revenu par part détenue que vous avez perçu en tant qu'associés de la SCPI PFO₂



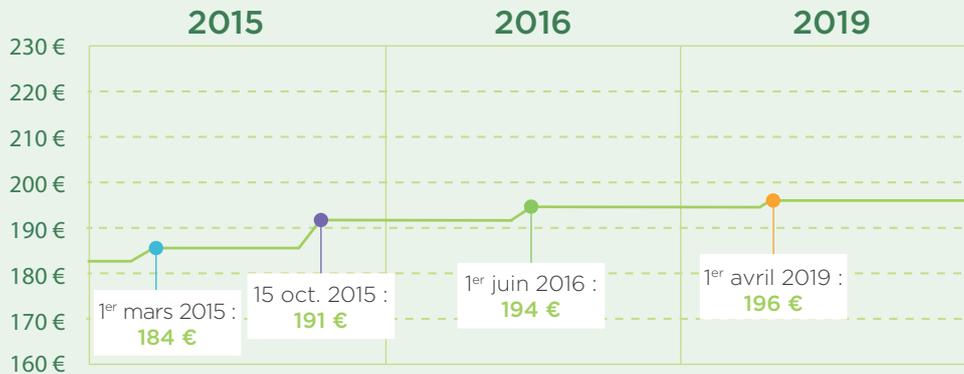
** Montants arrondis.

Performance de votre épargne

- DISTRIBUTION 2019
4,61 %
- TAUX DE RENDEMENT INTERNE 10 ANS
5,29 %

Évolution du prix de part de PFO₂

Le prix de part évolue et reflète la valeur du patrimoine de la SCPI



VOTRE SCPI EN UN COUP D'OEIL



La stratégie d'investissement de la SCPI PFO₂ s'oriente à la fois vers des immeubles récents, performants au niveau environnemental qui ne nécessiteront à priori pas de travaux d'amélioration et des immeubles plus anciens pour lesquels ont été identifiés des potentiels d'amélioration mobilisables par des actions de gestion, de sensibilisation ou de travaux.

CAPITALISATION : 2,36 Mds €*



perçoivent les revenus potentiels des immeubles gérés sous forme de dividendes



PERIAL Asset Management choisit des locataires de qualité

LES 4 PRINCIPAUX LOCATAIRES DE LA SCPI

BNP Paribas FNAC AYMING ESGCV

* Estimations

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



ÉNERGIE C RENNES CESSONS (35)

Livré en décembre 2019, l'immeuble est labélisé HQE. Situé à Rennes Cesson, au pied de la future extension de la ligne B station « Atalante » (qui sera livrée au cours du 4T 2020) et de la N136, l'immeuble dispose d'une excellente accessibilité. Il développe une surface de **9 120 m²** sur un bâtiment en R+5 et comprend 232 places de parking.

Entièrement loué à **Orange Business Services**, il héberge le siège cyber sécurité Bretagne pour une durée de 9 ans ferme. Il fait partie du campus Orange qui regroupe près de 900 chercheurs et techniciens.

L'immeuble bénéficie d'une position stratégique en plein centre de Cesson-Sévigné, un secteur dynamique, plébiscité par les utilisateurs en recherche d'actifs de qualité, à proximité de Rennes, et aux valeurs locatives attractives.

DELOITTE BUILDING UTRECHT (PAYS-BAS)

PERIAL Asset Management a acquis le Deloitte Building à **Utrecht**, au sein du business park de Papendorp, pour un montant de **28,8 M€**.

Papendorp est un des principaux marchés d'Utrecht qui accueille des sociétés internationales telles que Mazars, KPMG, Accenture et BDO. Il bénéficie d'une excellente localisation, à proximité du centre-ville, accessible en 10 minutes par le tramway, et d'une très bonne connexion avec Amsterdam et Rotterdam par les autoroutes A2 et A12 ainsi que par le train Intercity.

L'immeuble, construit en 2012, comprend **7 127 m² de bureaux** et 154 emplacements de parking. Il dispose d'un très bon niveau de performance énergétique **certifié par un Energy label A**. Comme tous les actifs détenus par PFO₂, l'actif fera l'objet d'une démarche pluriannuelle de réduction de ses consommations d'énergie et d'eau.

L'immeuble est **entièrement loué à Deloitte**, un des quatre plus importants cabinets mondiaux d'audit et de conseil, sur la base d'un loyer en ligne avec les valeurs de marché.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



En raison de la Crise Sanitaire actuelle et de son impact sur l'organisation de rassemblements de personnes, l'Assemblée Générale de la SCPI PFO₂, initialement prévue à la fin du mois de juin, est reportée. Une nouvelle date vous sera communiquée dans les plus brefs délais.

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 PFO₂ 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	168,80	139,25

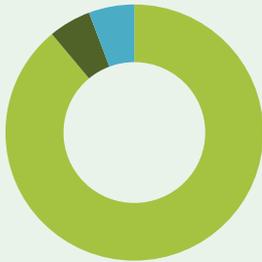
VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL AU 31 MARS 2020

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

Taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

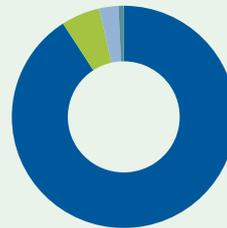
88,3 %



Catégorie	Taux
Taux d'occupation réel	94,0%
Franchises de loyer	5,6%
Arbitrages	0,0%
Travaux	0,0%
Vacance Réelle	6,1%

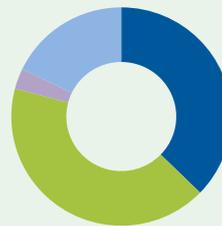
Composition du patrimoine

- Répartition sectorielle (en valeur d'expertise HD)



91 % Bureaux
5 % Commerces
3 % Enseignement
1 % Activités

- Répartition géographique (en valeur d'expertise HD)



42 % Région Parisienne
37 % Régions
18 % Europe
3 % Paris

Durée ferme moyenne des contrats de location

3,6 ans

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 30% de la valeur globale des actifs qu'elle possède. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte de votre capital serait accru.

Metric	Value
TAUX D'ENDETTEMENT	16,6%
TAUX D'INTÉRÊT MOYEN	1,5%
DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE	5,3 ans

Activité locative du 1^{er} trimestre



11 RELOCATIONS :
7 294 M²



TOTAL DES LOYERS
DES RELOCATIONS :
1,3 M€



12 LIBÉRATIONS :
11 144 M²



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



1 LIVRAISON :
4 773 M²



TOTAL DES LOYERS
DE LA LIVRAISON :
811 K€

* VLM - Valeur locative de marché. Les conditions de location des immeubles peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

En détail

Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du trimestre en cours.

1 relocation significative parmi les 11 relocations :
SAINT-DENIS (93) - Eiffage - 1590 m² - 238 K€ HC

1 libération significative parmi les 12 libérations :
LEVALLOIS (92) - Space Management - 1 318 m²

1 livraison sur le trimestre :
NANTES (44) - Nickel (Financière des paiements électroniques)
- 4 773 m²

Évolution des dividendes par part

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	Exercice 2019	Exercice 2020
1 ^{er} acompte (paiement 24/04) dont revenus financiers	2,20 €* 0,01 €**	2,10 €* 0,00 €**
2 ^e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers	2,20 €* 0,01 €**	-
3 ^e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	2,30 €* 0,00 €**	-
4 ^e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers	2,30 €* 0,01 €**	-
Total	9,00 €	-



Pour toujours plus d'information
www.perial.com

PERIAL sur les réseaux sociaux



L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PFO₂

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

La SOCIETE 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 SOCIETE 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 SOCIETE 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 12 des statuts de la SOCIETE.

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 SOCIETE 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).

Les cessions se faisant «coupon attaché», le vendeur perd ses droits à l'acompte sur dividende du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre.

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.

Avertissements :

Investir en SCPI est un investissement immobilier : il s'agit donc d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, le capital et les revenus non garantis.

- Risque de perte en capital : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. En cas de nécessité de trouver du capital pour rembourser les retraits qui ne seraient pas compensés par des souscriptions, le montant de ce capital dépendra de l'évolution des marchés immobiliers.
- Risque immobilier : susceptible d'entraîner une baisse de la valeur due à la variation des marchés immobiliers.
- Risque lié à la gestion discrétionnaire : résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants.

Le présent document est non contractuel et non exhaustif. Il est réalisé à des fins d'information par PERIAL Asset Management. Il ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat de parts de SCPI. Pour une complète information, vous pouvez télécharger les documents réglementaires de la SCPI PFO₂ et notamment sa note d'information sur le site internet www.perial.com ou contacter le service client au 01 56 43 11 00.