

PfO



RAPPORT
ANNUEL
2022

PERIAL
ASSET MANAGEMENT



Sommaire

- 04** Éditorial
- 06** Faits marquants
- 08** Transparence et exemplarité
- 12** PERIAL Positive 2030
- 14** Organes de direction et de contrôle
- 15** Rapport de gestion
- 16** Performances financières
- 24** Performances immobilières
- 26** Rapports du Commissaire aux comptes
- 30** Document de synthèse
- 34** Projet de résolutions
- 36** Annexe comptable
- 45** Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 48** Annexes extra-financières



Le marché des SCPI a dépassé en 2022 le niveau symbolique de 10 Mds € de collecte nette, portant le montant de la capitalisation à près de 90 Mds € pour ces fonds ! C'est un record qui conforte leur statut de valeur refuge sur le marché de l'épargne, offrant aux investisseurs un couple risque-rentabilité équilibré basé sur un sous-jacent tangible : l'immobilier professionnel.

Nous avons assisté en 2022 à un changement de paradigme. Si le premier semestre a été marqué par un rebond spectaculaire soutenu par un important niveau d'épargne à investir post-Covid, l'augmentation des taux d'intérêt et du niveau d'inflation ont impacté le marché et fortement ralenti le rythme des transactions immobilières au deuxième semestre. La bonne tenue de l'économie française dans un environnement chahuté et le maintien du niveau de l'emploi ont permis au marché locatif de rester dynamique. Nous abordons donc en 2023 un nouveau cycle immobilier, avec des taux d'intérêts plus élevés et une inflation qui s'installe dans le paysage économique. Ces changements conjoncturels s'accompagnent d'une nouvelle donne structurelle, l'émergence de nouveaux usages dans le monde du travail et une nouvelle approche de l'immobilier tertiaire.

PERIAL Asset Management aborde ce nouveau cycle en ayant franchi certains caps significatifs. Nous avons réalisé plus d'un milliard et demi d'euros de transactions immobilières pour améliorer les patrimoines des fonds gérés l'année dernière. Nos équipes pilotent aujourd'hui près de 7 Mds € de patrimoine diversifié au niveau sectoriel et géographique, avec des immeubles situés dans les métropoles dynamiques de 8 pays de la zone euro.

Cette gestion dynamique s'accompagne d'un important travail réalisé pour aligner nos actions avec nos objectifs extra-financiers. Nous visons l'amélioration continue de plus de 60 critères ESG exigeants. Nous avons également élargi notre engagement en publiant notre « Sustainable Loans Framework », le document cadre qui doit nous permettre d'aligner 100 % de notre endettement sur les grands principes de financements durables, fixés par la Loan Market Association. Après PFO₂, la SCI PERIAL Euro Carbone et PF Grand Paris en 2022, la SCPI PFO a obtenu la labellisation ISR en 2023. 95 % des encours gérés par nos SCPI et SCI sont désormais couverts par le label.

PERIAL AM avance avec confiance, fort de son expérience et de sa capacité à s'adapter aux cycles immobiliers depuis plus de 55 ans. Notre stratégie repose sur des convictions solides : une gestion sobre et responsable au service des performances financières et extra-financières de nos fonds. C'est la réponse que nos équipes apportent aux défis qui se dessinent pour l'année 2023. Dans un monde post-Covid les besoins des entreprises évoluent mais le bureau reste central pour l'organisation du travail. C'est notre conviction. Nous avons ainsi lancé notre offre FACTORIES by PERIAL AM & REGUS : des espaces de coworking installés dans les immeubles de nos fonds, gérés par IWG, le leader mondial de l'hybridation du travail. Deux premiers espaces seront inaugurés en 2023 en Ile-de-France. Les FACTORIES nous permettront d'optimiser l'occupation et les revenus locatifs de nos immeubles, tout en répondant aux nouveaux besoins des entreprises, des travailleurs et des collectivités où elles s'implantent.

Notre engagement ESG prolonge les valeurs du groupe PERIAL définies dans sa stratégie RSE et incarnées dans sa raison d'être. La création de la Fondation PERIAL pour lutter contre la précarité sociale en matière de logement et d'urbanisme illustre encore cette démarche. La Fondation PERIAL a réalisé ses premiers financements en 2022.

Je vous invite à prendre connaissance des rapports de gestion de vos fonds dans vos rapports annuels que nous avons voulu plus sobres. La version imprimée, à la pagination optimisée, renvoie vers des contenus multimédias à découvrir sur notre site web. Nos équipes de gestion vous inviteront également cette année à participer à un webinar pour vous présenter notre gestion de manière plus interactive avant nos Assemblées Générales annuelles. Dans un monde incertain, nous gardons notre cap et sommes résolus à construire un immobilier et une épargne plus sobres, plus engagés et toujours plus durables.

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



“Épargner, et notamment épargner pour sa retraite, reste une priorité pour les Français.”

LAURENT BOISSIN
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
PERIAL ASSET MANAGEMENT



“Nous visons la labellisation ISR de l'intégralité de notre gamme de SCPI et SCI.”

ANNE-CLAIRE BARBIERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL



“PERIAL Asset Management a réalisé près de 1,5 Md € de transactions en 2022.”

LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ
PERIAL ASSET MANAGEMENT

Faits marquants

Diversifiez vos investissements sur différentes typologies d'immeubles situés dans les métropoles européennes.

PERIAL AM dépasse le cap du milliard d'euros d'actifs sous gestion hors de France



LA FONDATION
BY PERIAL Abrisée par La Fondation de France.

Le Groupe PERIAL lance sa Fondation sous égide de la Fondation de France



Les performances passées des SCPI ne préjugent pas de leurs performances futures.



INVESTISSEMENTS 2022

90 M€ d'investissements en 2022



TOP D'OR 2022

SCPI Diversifiées

Meilleure performance long terme

toutsurmesfinances.com

Admis à PFO

890 M€ sous gestion à fin 2022 ⁽¹⁾

Collecte brute 2022

72,3 M€

TRI 10 ans

4,59 %

Taux de distribution 2022 ⁽²⁾

5,57 %

Taux d'occupation financier 2022 (TOF) ⁽³⁾

93,6 %



⁽³⁾ La méthode de calcul du TOF a évolué depuis le 1^{er} janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant sur l'année des loyers et indemnités d'occupation facturés (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant sur l'année des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1^{er} janvier 2022, le numérateur inclut désormais 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.

⁽¹⁾ Valeur vénale des actifs détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part.
⁽²⁾ Taux de distribution : 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).

Transparence et exemplarité

PERIAL Asset Management innove depuis plus de 55 ans dans la gestion d'actifs immobiliers. Ses différents produits et métiers sont régulés par une politique de gouvernance exigeante et transparente.

PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses deux filiales, PERIAL Asset Management et PERIAL Développement. Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds d'investissements alternatifs (FIA). La gérance de votre SCPI est assurée par PERIAL Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007 et au titre de la directive, dite « AIFM », 2011/61/UE en date du 22 juillet 2014.

PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a notamment en charge la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et est le garant de la déontologie (LCB/FT) et de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations à la Direction Générale de PERIAL AM.

Un dispositif de contrôle et Audit de PERIAL AM étendu

Le dispositif de contrôle interne au sein de PERIAL AM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des clients ;
- de l'organisation du processus de gestion ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables l'ensemble du Groupe PERIAL.

Les niveaux de contrôles

1. les contrôles permanents de premier niveau, réalisés par les équipes opérationnelles ;
2. les contrôles permanents de second niveau placés sous la responsabilité du RCCI ;
3. les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau, exercés de manière indépendante par un prestataire extérieur ;
4. audit interne.

Dispositif de Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques mis en place par PERIAL Asset Management permet de conseiller les équipes opérationnelles et les instances dirigeantes tout en s'assurant



ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR
GÉNÉRAL DE PERIAL /
PRÉSIDENT DE PERIAL
ASSET MANAGEMENT
LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DÉLÉGUÉ DE PERIAL
ASSET MANAGEMENT
CHRIS HUTIN
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL
DE PERIAL
NICOLAS LE BROUSTER
DIRECTEUR FINANCIER
DE PERIAL

de l'efficacité et la robustesse des processus opérationnels. Les risques inhérents à la société de gestion sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. À cet effet, une cartographie des risques et une politique de Gestion des risques sont définies pour l'ensemble des activités de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. La cartographie des risques réalisée s'appuie sur des contrôles et audits visant à prévenir PERIAL AM de la survenance de risques opérationnels ou financiers.

Le dispositif des risques de PERIAL AM est piloté par le Responsable Audit & Risk Management.

Le Comité des risques se réunit trimestriellement et dès que la société de gestion le juge nécessaire. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alerte. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, PERIAL AM a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne. Ainsi, les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2022 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Développement n'a pas perçu d'honoraire au titre d'une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

Les associés informés tout au long de l'année

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs)

qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents et au travers de différents supports : bulletins semestriels d'information, PF News, Rapport annuel, site internet www.perial.com.

PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI.

La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille le fonctionnement des SCPI.

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

Le contrôle comptable et financier interne des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management a pour objectif de :

- **garantir** la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- **promouvoir** un reporting financier présentant un degré de pertinence optimisée ;
- **produire** des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- « **PREMIANCE** », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- « **UNICIA** », pour la gestion des parts.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

PERIAL AM s'assure de manière permanente, au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Gestion du risque de liquidité

PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). Une attention particulière est portée à la liquidité de ces placements par

PERIAL Asset Management. À cet effet, un suivi de la liquidité des FIA gérés par PERIAL AM est réalisé afin de prévenir tout risque d'illiquidité. À cet effet, PERIAL AM réalise régulièrement des « stress tests » dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles afin d'évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif robuste de suivi périodique du risque de liquidité. Plusieurs ratios de risques ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité.

À la clôture de l'exercice 2022, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

PERIAL AM attache une réelle importance au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération figurant dans la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

Aussi, PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la Société de Gestion.

Le comité des rémunérations mis en place a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour le dernier exercice clos au 31/12/2022 a représenté 10 038 169 € (dont salariés mis à disposition) pour un effectif moyen de 141 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 617 610 € en part variable.

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en milliers d'euros	Au titre de 2022	En %
Rémunération des preneurs de risques ayant impact direct sur le profil de risques des véhicules d'investissement	4 200 674	60,86 %
Rémunération des cadres supérieurs	2 701 918	39,14 %
Total	6 902 592	
	Dont salaires fixes	77,00 %
	Dont rémunération variable	23,00 %

► **Des informations plus précises sur la politique de rémunération de PERIAL AM sont disponibles auprès de la société de gestion (www.perial.com).**

La responsabilité sociale au cœur des priorités PERIAL AM

PERIAL est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs.

Afin d'ancrer ses engagements au cœur de sa stratégie, PERIAL a élaboré une Charte de Responsabilité Sociétale du groupe et entend décliner cette politique au sein de chacune des SCPI gérées. Ce déploiement sera réalisé de manière progressive en intégrant les attentes et intérêts de ses parties prenantes sur le long terme.

Par ailleurs, après la SCPI PFO2 et la SCI PERIAL Euro carbone, la SCPI PF Grand Paris a été à son tour labellisée ISR Immobilier en 2022.

Remarque : La SCPI PFO a depuis également été labélisée, au début de l'année 2023.



LA RAISON D'ÊTRE
DU GROUPE PERIAL

“ Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accompagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable.”



PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

PERIAL Asset Management innove depuis 55 ans dans la gestion d'actifs immobiliers. Ses différents produits et métiers sont régulés par une politique de gouvernance exigeante et transparente.

TOUT SAVOIR SUR
LA STRATÉGIE ESG DE PFO



Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs définis par son plan RSE, PERIAL Positive 2030. À l'image du Groupe, PERIAL Asset Management affirme sa volonté de marquer positivement le Climat, la Communauté et le Territoire :

- **Le Climat, pour participer activement à l'atténuation du changement climatique ;**
- **La Communauté, pour développer les conditions d'un bien-vivre ensemble pérenne ;**
- **Le Territoire, pour être acteur de territoires plus inclusifs.**

Chaque pilier se décline en quatre thématiques infusant la pratique de PERIAL AM dans ses politiques d'investissement et de gestion.

En 2022, la SCPI PFO s'est engagée dans une démarche qui lui a permis d'obtenir le label ISR en février 2023.

Au-delà de la labellisation, la SCPI PFO vise, à l'horizon du 31/12/2025, à avoir :

- évalué l'exposition aux risques climatiques (en particulier, risques de sécheresse et de retrait et gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations) sur 100% du patrimoine immobilier
- évalué la vulnérabilité croisée des actifs soumis à risques climatiques forts ;
- réalisé une étude technico-économique afin de définir les travaux éventuels à réaliser, les coûts associés et les gains en termes de vulnérabilité des actifs immobiliers soumis à risques forts
- déployé des procédures de gestion des risques climatiques sur 100% des actifs du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité des actifs.

La stratégie ESG de PFO s'appuie notamment sur l'évaluation de la performance de chacun des actifs, en amont de leur acquisition et tout au long de leur vie en portefeuille, jusqu'à leur arbitrage. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille de plus de soixante critères ESG, parmi lesquels :

- Critères Environnementaux : consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liées, préservation des ressources, protection et amélioration de la biodiversité locale ;
 - Critères Sociaux : accessibilité en transports, services à proximité, paramètres intérieurs de confort et de santé ;
 - Critères de Gouvernance : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience climatique.
- De plus, pour chaque acquisition, l'objectif est d'évaluer le C2S au plus tard un an après l'acquisition, et de s'améliorer de 30% sous 3 ans.

La stratégie ESG de PFO couvre plus de 90% de l'actif du fonds, mais reste notamment conditionnée à la disponibilité des données, à la cohérence avec la stratégie financière du fonds et à l'engagement des parties prenantes.

La SCPI PFO est classée Article 8 de la réglementation SFDR (Sustainable Finance Disclosure Reglementation)

TOUT SAVOIR SUR
PERIAL POSITIVE 2030



Organes de direction & de contrôle

Société de gestion de portefeuille

PERIAL ASSET MANAGEMENT

SAS au capital de 495 840 euros
(Associé Unique : PERIAL SA)
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Agrément AMF n°GP 07000034
775 696 446 RCS PARIS

DIRECTION

Monsieur Éric COSSERAT, Président
Madame Chris HUTIN, Secrétaire Général
Monsieur Loïc HERVÉ, Directeur Général
Délégué
Monsieur Laurent BOISSIN, Directeur Général
Adjoint

INFORMATION

Monsieur Nicolas POUPONNEAU
Responsable services clients
Tél. : 01 56 43 11 11
E-mail : infos@perial.com

COMMISSAIRES AUX COMPTES

SECA FOREZ

COMMISSAIRES AUX COMPTE SUPPLEANTS

Laurent BECUWE

PFO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Visa AMF n°15-23 du 18/08/2015
385 208 905 RCS PARIS

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert externe immobilier

Cushman & Wakefield Valuation France

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

KPMG

Capital maximum statutaire

800 000 000 euros

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT

Madame Dany PONTABRY (SCI ISIS)

VICE PRÉSIDENT

Monsieur Frédéric BODART

MEMBRES

Monsieur Frédéric CÉZARD
Madame Valérie JACQUEMIN
Monsieur Éric SCHWARTZ
SNRT, représentée par Madame Alice CHUPIN
SPIRICA, représentée
par Madame Ugoline DURUFLE

MEMBRES SORTANTS

Monsieur Frédéric BODART
Monsieur Bernard DEVOS
Monsieur Max WATERLOT

Rapport de gestion 2022

Pfo



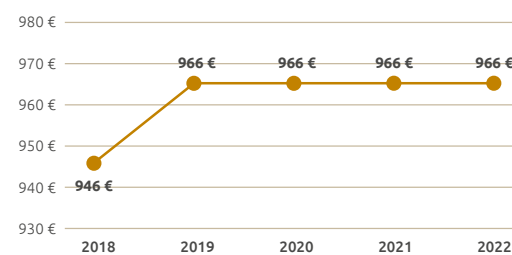
■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Performances financières

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	2022
Nombre de parts au 31/12	866 193
Prix de la part au 01/01	966,00 €
Prix de la part au 31/12	966,00 €
Prix de retrait au 31/12	874,23 €
Collecte nette des retraits	45 413 177 €
Nombre de parts souscrites	74 891

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12



* Le **Taux De Rendement 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.

Les performances passées des SCPI ne préjugent pas de leurs performances futures.

Le Taux de Distribution remplace le TDVM depuis 2022

MODE DE CALCUL DU TAUX DE DISTRIBUTION DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2022 :

DIVIDENDE BRUT versé au titre de l'année n
PRIX DE SOUSCRIPTION au 1^{er} janvier de l'année n

DIVIDENDE NET 2022

46,50€ / part

TAUX DE DISTRIBUTION 2022

5,57 %

TRI 10 ans*

4,59 %

TRI ORIGINE*

7,52 %

PRIX DE LA PART

966 €

9 809

ASSOCIÉS
AU 31/12/2022

836,7 M€

CAPITALISATION
AU 31/12/2022

DÉCOUVREZ
LA NOTE BY PERIAL AM,
NOTRE VISION SUR LA
CONJONCTURE DU MARCHÉ



La vie de la SCPI

Stratégie de diversification renforcée, acquisitions emblématiques et arbitrages stratégiques, l'année 2022 a été riche en événements pour PFO !

En dépit d'une année 2022 mouvementée sur le plan économique et marquée par la guerre en Ukraine, la montée de l'inflation et des coûts de financement, la croissance de la zone euro a atteint 3,5 %, une forte progression dans ce contexte inédit. Porté par une reprise économique forte, le premier semestre de l'année a été très dynamique sur le plan immobilier. L'appétit des investisseurs pour l'ensemble des classes d'actifs et les coûts de financements encore très bas soutenaient le marché de l'investissement. À l'inverse, le second semestre de l'année, marqué par les hausses de taux de financements, a connu une diminution des volumes échangés et, de fait, une décompression progressive des taux de rendement des immeubles.

Dans ce contexte, la SCPI PFO a poursuivi son développement avec une collecte brute en hausse de 136 % comparé à 2021 s'élevant à 72 M€, lui permettant désormais de dépasser les 800 M€ de capitalisation. La bonne performance de la SCPI PFO s'est ainsi matérialisée par un taux de distribution de 5,57 %, soit un niveau bien supérieur à la moyenne des taux de rendements des SCPI du marché (4,53 %).

En termes d'investissement, la SCPI PFO a poursuivi sa stratégie opportuniste via l'acquisition de trois nouveaux actifs situés à

Marseille pour un montant de 90 M€ à un rendement d'acquisition immobilier moyen de 5,5 %. À noter que ce chiffre inclut l'acquisition en indivision de la tour emblématique « La Marseillaise » pour un montant de près de 36 M€ hors droits via l'OPCCI La Marseillaise détenue à hauteur de 15% par PFO. Ces acquisitions ont permis d'accroître la diversification sectorielle de la SCPI PFO en ajoutant deux nouveaux actifs de commerce dans le portefeuille de la SCPI : un immeuble de commerce dit « essentiel », occupé par l'enseigne Casino et un bel immeuble d'usage mixte, bureaux et commerces, situé sur la très centrale et très commerçante rue Saint-Ferréol à Marseille. À noter que ces acquisitions ont été possibles grâce à la collecte mais aussi par la mise en place de financements supplémentaires.

Le résultat comptable par part en jouissance est en hausse cette année et s'établit à 46,64€ contre 44,83€ en 2021. Le bon niveau du report à nouveau de la SCPI a permis une distribution nette de 46,50€ par part en jouissance, en hausse par rapport à l'exercice précédent (45 € par part). Le dividende brut s'élève à 53,77 €, faisant ressortir un taux de distribution à 5,57 % contre 4,79 % en 2021, selon la méthode de calcul ASPIM. Enfin, le report à nouveau à fin d'année après distribution s'élève à 2,29€ par part en jouissance ce qui représente 18 jours de distribution.

Acquisitions (en M€)

Immeuble	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC	NIY*
CASINO MARSEILLE	17,00	1,17	0,02	3,43	21,62	5,1%
MARSEILLE - SAINT FERREOL	33,25	2,21	0,08	0,05	35,59	6,2%
LA MARSEILLAISE (via l'OPCCI La Marseillaise / quote-part de 15%)	36,00	0,48	0,21	0,00	36,69	5,1%
TOTAL	86,25	3,86	0,31	3,48	93,90	5,5 %

*NIY : loyers annuels nets prévus à l'acquisition divisés par la valeur AEM.

Financements

Pour financer les acquisitions réalisées par la SCPI et ses filiales, deux nouvelles dettes hypothécaires ont été signées : un financement long terme d'un montant de 21,6 M€ souscrit par la SCPI en février 2022 à un taux de financement de 1,50 %, ainsi qu'un emprunt de 96 M€ à un taux de financement de 3,095% souscrit en juin 2022 par l'OPCCI La Marseillaise détenue à hauteur de 15 % par PFO.

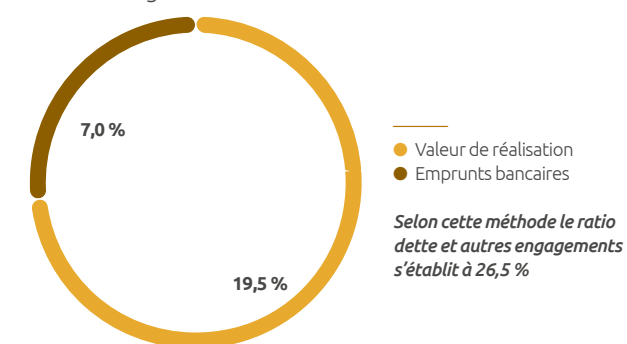
Deux lignes de dettes court terme ont été renouvelées durant l'année 2022 : une ligne de crédit de 25 M€ en février 2022 avec le Crédit Agricole Ile-de-France à une marge de 0,95 % + EUR 3M ; et une ligne court terme en décembre 2022 d'un montant de 50 M€ à une marge bancaire de 1,40 % + EUR 3M avec la banque Caisse d'Epargne Ile-de-France, utilisée à hauteur de 28 M€ à fin 2022.

La forte remontée des taux observée en deuxième partie d'année 2022 a mené à adapter la stratégie d'endettement en remboursant partiellement les lignes court-termes dès que la trésorerie de la SCPI le permet pour limiter le recours à l'effet de levier. Au 31 décembre 2022, le niveau d'endettement global de la SCPI s'établit à 28,0 % et le coût de la dette totale contractée s'établit à 1,78 %.

Pour rappel, le 22 juin 2021, « l'assemblée générale de la Société (PFO) a autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 40 % du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la Société. ».

Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI différentes méthodes existent :

- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 142,5 % au 31 décembre 2022.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 149,1 % au 31 décembre 2022.
- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM :



Cessions

Le déploiement de la stratégie d'arbitrage s'est poursuivi sur l'exercice 2022, les cessions ont représenté la somme de 61 129 026 € nets vendeur et ont donné lieu à une plus-value après prélèvement de l'impôt égalitaire de 21 919 466 €. Ce produit est essentiellement expliqué par la cession de l'immeuble « Le Mozart », situé à Clichy (92), acquis en 2008 qui a permis de générer une plus-value après prélèvement de l'impôt égalitaire de 18 126 169 €.

Situation locative

RELOCATIONS 2022

En 2022, 15 transactions représentant 11 374 m² pour un loyer annuel hors taxes hors charges de 2 267 K€ ont été conclues. Les mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires sont d'environ 8,5 % par rapport aux périodes fermes d'engagement des locataires. À noter que la Société de Gestion accorde une franchise qui fait généralement l'objet d'un lissage sur la durée ferme du bail afin de garantir un revenu constant et immédiat pour la SCPI. Les principales locations sont celles de BHG ROTTERDAM BV sur l'immeuble d'EINDHOVEN (Pays-Bas) qui a pris à bail une surface de 7 650 m² pour un nouveau loyer annuel de 1 296 K€ et de 7 SPACE sur l'immeuble BOULOGNE/GALLIENI (92) pour une surface de 722 m² et un loyer global de 259 K€.

LES CONGÉS REÇUS EN 2022

Les libérations au cours de cet exercice représentent une surface de 13 397 m² et un loyer annuel hors taxes hors charges d'environ 2,5 M€. Pour pérenniser les flux locatifs futurs, les équipes de PERIAL Asset Management travaillent au quotidien au maintien des locataires en anticipant d'éventuels départs. Les libérations les plus significatives portent sur les immeubles d'EINDHOVEN (Pays-Bas) avec la libération de GS STAR sur 7 650 m² et SIPARTECH sur l'immeuble BOULOGNE/GALLIENI (92) pour un loyer annuel de 220 K€ sur une surface de 722 m².

LES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX

Au 31/12/2022, 10 baux ont été renouvelés ou renégociés au cours de l'exercice, portant à 18 890 m² le volume global de transactions. Le loyer annuel hors taxes hors charges de ces baux est d'environ 2,3 M€. Les principales transactions sont celles de HR GROUP sur un immeuble localisé à STUTTGART (Allemagne), pour 4 861 m² et un loyer annuel hors taxes hors charges de 534 K€, ainsi que la société FNAC sur l'immeuble VANNES/RETAIL PARK (56) pour un loyer annuel de 375 K€ et une surface totale 2 563 m².

Patrimoine

Surface m²	358 851 m²
Nombre d'immeubles	138
Nbre de baux	332
Taux d'encaissement moyen 2022	97,7%
Taux d'occupation physique au 31/12/2022	94,7%
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2018	92,3 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2019	89,9 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2020	91,5 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2021	90,8 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2022	93,6 %

⁽¹⁾ La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1er janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés sur l'année (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur l'année dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1er janvier 2022, le numérateur inclut désormais 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.

Pour cette année 2022, le taux d'occupation financier est de 93,6 % (vs. 90,8 % en 2021) et se décompose entre locaux occupés (90,8 %), locaux occupés sous franchise (2,7 %) et locaux vacants sous promesse (0,1 %). Les locaux vacants en recherche de locataire représentent 6,4 %.

Expertises

Le patrimoine immobilier de PFO a été évalué par l'expert indépendant Cushman & Wakefield. En 2022, la valeur d'expertise globale du patrimoine (valeur d'expertise des immeubles et valeur des titres des filiales détenues), nette de tous droits et charges, est de 849 153 529 € contre 830 034 404 € l'an dernier.

Par transparence, la valeur d'expertise, nette de tous droits et charges, des immeubles détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part est de 890 522 600 € contre 855 413 900 € en 2021. Par rapport à 2021, la variation globale des valeurs d'expertise est de +4,1 % sur l'ensemble du patrimoine compte tenu des nouvelles acquisitions réalisées en 2022 et de -1,2 % à périmètre constant. Les hausses constatées concernent principalement les actifs hôteliers situés aux Pays-Bas (+5,4 %) et en Allemagne (+4,2 %) ainsi que les actifs de santé situés en France (-4,0 %), les actifs de bureaux aux Pays-Bas (-4,0 %), les actifs hôteliers en France (-3,8 %) et les commerces français (-2,5 %) enregistrent une baisse.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

La PGE basée sur un plan quinquennal de travaux s'inscrit à fin décembre 2022 à 3 951 251 €, en variation de +4,5 % par rapport à 2021.

Résultat et Distribution

Les loyers, produits annexes et produits des participations contrôlées se sont élevés à **52 202 961 €** contre 50 618 556 € en 2021, cette progression est expliquée par les nouveaux loyers des acquisitions signées en 2022.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à **44 954 276 €** contre 43 774 985 € en 2021.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à **- 7 784 149 €** contre - 8 680 572 € en 2021.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **1 943 623 €** contre 2 351 194 € en 2021.

Le résultat financier s'établit à **614 586 €** contre 880 031 € en 2021.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **37 787 517 €** contre 35 978 177 € en 2021.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice : **37 787 517 €**
 Report à nouveau antérieur : **+ 1 742 393 €**
 Soit : **= 39 529 910 €**

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit **37 678 013 €** ;
- d'affecter au report à nouveau le solde de **1 851 897 €**.

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à **46,64 €** et le dividende à **46,50 €** par part.

Le report à nouveau représente **2,29 €** par part en jouissance, soit 18 jours de distribution.

Le taux de distribution s'établit à **5,57 %** pour l'année 2022 contre 4,79 % pour l'année 2021.

Par ailleurs, il est rappelé que chaque nouveau souscripteur acquitte un prix de souscription formé de la valeur nominale de la part et d'une prime d'émission, dont l'objet est d'assurer l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Marché des parts

Sur l'année 2022, **74 891** nouvelles parts ont été souscrites pour **72 344 706 €**.

Sur la même période, **30 806** parts ont fait l'objet d'un retrait soit **26 931 529 €**.

La valeur comptable ressort à **964,33 €** contre 968,41 € en 2021.

La valeur de réalisation s'établit à **798,18 €** contre 798,93 € par part l'année précédente tandis que la valeur de reconstitution atteint **979,58 €** par part contre 983,17 € en 2021.

Perspectives 2023

En 2023, l'objectif de la SCPI vise à baisser l'exposition géographique et sectorielle de la SCPI respectivement en France et sur la typologie bureau et à accélérer son exposition vers d'autres pays européens et d'autres classes d'actifs (hôtels, commerces, résidences gérées, etc.). Compte tenu du bon positionnement de la SCPI PFO, de la bonne tenue de son taux d'occupation et de la force de ses fondamentaux locatifs et patrimoniaux, **la fourchette de taux de distribution a été fixée pour 2023 entre 5,30 % et 5,80 %**.

D'un point de vue extra-financier, le début d'année 2023 a commencé sous les meilleurs auspices pour la SCPI avec l'obtention du label ISR. Cette bonne nouvelle s'accompagnera cette année par la poursuite du déploiement de la stratégie environnementale de PFO consistant à améliorer continuellement la qualité de son patrimoine immobilier au travers de travaux de rénovation permettant d'optimiser sa performance énergétique et la résilience climatique de ses immeubles.

Évolution du capital (en €)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉC.	MONTANT DES CAPITAUX SOUSCRITS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉC.	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉC.	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉC. ⁽¹⁾
2018	431 767 700	47 302 237	664 258	7 650	5 563 052	946,00
2019	501 579 000	104 049 172	771 660	8 595	11 184 094	966,00
2020	527 455 500	39 819 979	811 470	9 087	5 012 543	966,00
2021	534 370 200	12 208 158	822 108	9 284	2 901 108	966,00
2022	563 025 450	45 413 177	866 193	9 810	6 834 969	966,00

⁽¹⁾ Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d'augmentation de capital).

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CESSIONS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN € HT)*
2018	13 267	2,16%	-	NS	--
2019	16 268	2,45%	-	NS	--
2020	14 858	1,93%	-	NS	--
2021	21 051	2,59%	-	NS	--
2022	30 806	3,80%	-	NS	--

Informations sur les délais de paiement (en €)

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison

	ÉCHÉANCES J1	ÉCHÉANCES J+30	ÉCHÉANCES ENTRE J+31 ET J+60	ÉCHÉANCES ENTRE J+61 ET J+90	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+90	HORS ÉCHÉANCES*	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Échéances au 31/12/2021							
Fournisseurs		8 822	659	854	173 137		183 472
Fournisseurs d'immobilisations					13 211	2 499 043	2 512 254
Total à payer	0	8 822	659	854	186 348	2 499 043	2 695 726
Échéances au 31/12/2022							
Fournisseurs		15 162	186		108 181		123 529
Fournisseurs d'immobilisations					13 211	2 992 487	3 005 698
Total à payer	0	15 162	186	0	121 392	2 992 487	3 129 227

* Séquestres, Retenues de garanties...

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2022

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2022	37 787 517,13	43,62	46,64
Report à nouveau au 01/01/2022	2 646 880,91	3,06	3,27
RAN PGR 31/12/2016	- 904 488,22	- 1,04	- 1,12
Résultat distribuable au 31/12/2022	39 529 909,82	45,64	48,79
Acomptes sur dividendes au 31/12/2022	37 678 013,28	43,50	46,50
Distribut Plus Values sur cessions imm au 31/12/2022		-	
Report à nouveau au 31/12/2022	1 851 896,54	2,14	2,29
En nombres de jours		16,78	17,94
Dividende / Bénéfice	99,71%		

Les performances passées des SCPI ne préjugent pas de leurs performances futures.

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices pour une part en pleine jouissance (en euros H.T.)

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	64,36	95,76%	62,75	94,02%	56,71	95,44%	61,58	93,26%	62,43	93,42%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	2,40	3,57%	3,30	4,95%	1,58	2,66%	2,93	4,44%	2,40	3,59%
Produits divers*	0,45	0,67%	0,69	1,03%	1,13	1,90%	1,52	2,30%	2,00	2,99%
TOTAL REVENUS	67,21	100,00%	66,74	100,00%	59,42	100,00%	66,03	100,00%	66,83	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,45	9,60%	6,32	9,47%	4,92	8,28%	5,75	8,71%	5,85	8,75%
Autres frais de gestion	3,05	4,54%	3,04	4,55%	3,44	5,79%	3,41	5,16%	2,71	4,06%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,32	3,45%	1,27	1,90%	0,66	1,11%	1,76	2,67%	1,35	2,01%
Charges locatives non récupérables	4,49	6,68%	6,50	9,75%	6,49	10,92%	7,64	11,57%	9,04	13,52%
Sous-total charges externes	16,31	24,27%	17,14	25,68%	15,51	26,10%	18,57	28,12%	18,95	28,35%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- autres	0,09	0,13%	0,08	0,11%	0,13	0,22%	0,35	0,52%	0,38	0,56%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	1,48	2,20%	0,89	1,34%	0,12	0,20%	0,98	1,49%	0,21	0,31%
- autres	1,21	1,80%	0,08	0,12%	4,52	7,61%	1,31	1,98%	0,66	0,99%
Sous-total charges internes	2,78	4,13%	1,05	1,57%	4,77	8,03%	2,63	3,99%	1,25	1,87%
TOTAL CHARGES	19,09	28,40%	18,18	27,24%	20,28	34,13%	21,2	32,11%	20,20	30,22%
Résultat courant	48,12	71,60%	48,56	72,76%	39,14	65,87%	44,83	67,89%	46,64	69,78%
Variation report à nouveau	2,02	3,00%	1,56	2,34%	-1,86	-3,13%	-0,17	-0,25%	0,14	0,20%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	46,10	68,59%	47,00	70,42%	41,00	69,00%	45,00	68,15%	46,50	69,58%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	46,01	68,46%	46,54	69,73%	40,89	68,82%	44,46	67,33%	45,56	68,18%

⁽¹⁾ sous déduction de la partie non imputable à l'exercice – ⁽²⁾ dotations de l'exercice diminuées des reprises – ⁽³⁾ Hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeuble
* dont quote part des produits des participations contrôlées soit : 1,35 € / part

Évolution du prix de la part (en €)

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 01/01	946,00	946,00	966,00	966,00	966,00
Dividende versé au titre de l'année	46,10	47,00	41,00	45,00	46,50
Rentabilité de la part (Taux de distribution) ⁽¹⁾	4,95%	5,06%	4,38%	4,79%	5,57%
Report à nouveau cumulé par part	3,42	4,29	2,31	2,12	2,14

⁽¹⁾ Dividende brut dans l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année. Le dividende brut s'entend du dividende versé avant prélèvement libératoire et auquel s'ajoute la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (Impôts Europe et impôt sur cession d'actif France). Il convient de préciser que la fiscalité européenne est calculée à partir des éléments trimestriels. Cette interprétation de la définition a été revue en 2022. Le taux de distribution en 2021 aurait été de 4,88%.

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 31/12/21	VARIATION 2022	TOTAL 31/12/22
Fonds collectés	757 835 821	45 413 177	803 248 998
+ Cessions d'immeubles	126 910 054	22 115 523	149 025 577
+ Divers (Emprunt)	225 000 000	9 612 500	234 612 500
- Commission de souscription	90 050 217	8 246 997	98 297 214
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	957 099 836	64 432 094	1 021 531 930
- Frais d'acquisition (non récupérables)	60 305	0	60 305
- Divers	53 555 802	9 088 481	62 644 283
= Somme restant à investir **	8 979 715	-4 626 372	4 353 342

* Depuis l'origine de la société. - ** Hors engagements sur acquisitions d'immeubles (promesses, VEFA...). En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir s'élève à 4 353 342 €.

⁽¹⁾ Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles

Composition du Patrimoine PFO*

	BUREAUX	COMMERCE	HOTELS, TOURISME, LOISIRS	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES	SANTÉ ET EDUCATION	TOTAL GÉNÉRAL
EUROPE	21%	0%	9%	0%	5%	34%
PARIS	1%	0%	0%	0%	0%	1%
PROVINCE	21%	17%	4%	0%	0%	42%
REGION PARISIENNE	13%	4%	5%	0%	0%	22%
TOTAL GÉNÉRAL	56%	21%	17%	0%	5%	100%

* Composition du patrimoine des actifs détenus en direct par PFO.

Actifs immobiliers détenus (en €)

TYPE D'ACTIFS	BUREAUX	COMMERCE	RÉSIDENTIEL	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS	HÔTELS, TOURISME, LOISIRS	SANTÉ ET ÉDUCATION	ALTERNATIFS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	200 547,45	76 682,77	-	923,00	56 334,94	23 615,39	747,10	358 850,65
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	460 023 989,87	177 017 900,02	-	1 343 350,00	180 531 646,67	39 356 570,79	2 392 380,00	860 665 837,35
Valeurs estimées du patrimoine	500 270 000,00	174 335 000,00	-	1 390 000,00	168 312 600,00	44 270 000,00	1 945 000,00	890 522 600,00

Financements mis en place

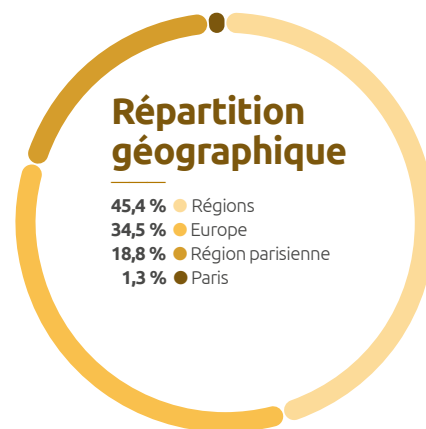
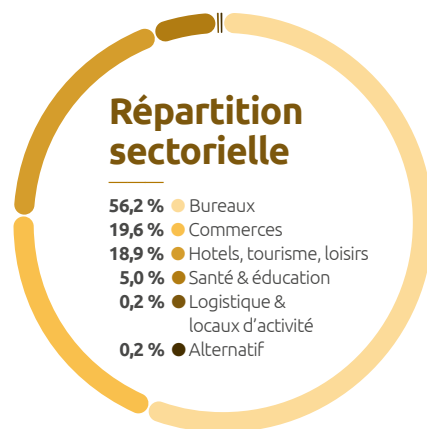
	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	191 612 500,00	14 400 000,00	206 012 500,00
Emprunts affectés à l'exploitation			-
Lignes de crédits	43 000 000,00		43 000 000,00
Découverts bancaires			-

Résultats retenus

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Composants du résultat immobilier			
Loyers	50 589 292,85	2 486 097,92	53 075 390,77
Charges non récupérables	-5 988 600,12	-68 899,88	-6 057 500,00
Travaux non récupérables et gros entretien	-1 090 060,25	-	-1 090 060,25
Impact des douteux	-596 808,53	-	-596 808,53
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-4 740 636,24	-250 365,75	-4 991 001,99
Autres charges d'exploitation	-3 071 894,99	-76 738,72	-3 148 633,71
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-3 650 372,08	-247 600,00	-3 897 972,08
Autres charges financières	207,37	-	207,37
Produits financiers	641 930,55	-	641 930,55
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	2 803,81	-	2 803,81

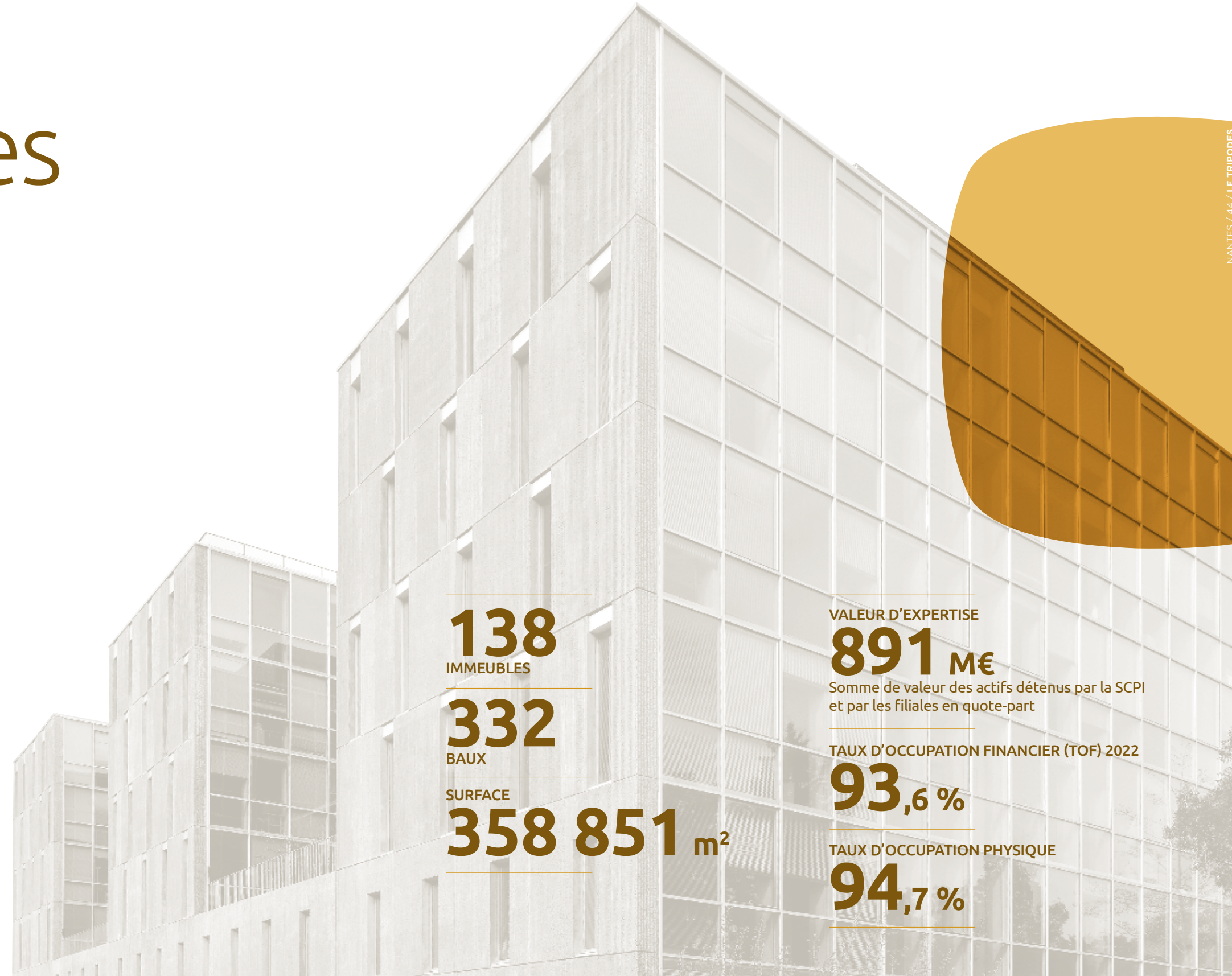


Performances immobilières



DÉCOUVREZ LES ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR PFO EN 2022

www.perial.com/sites/default/files/2023-03/acquisitions-pfo-2022.pdf



NANTES / 44 / LE TRIPODES

138
IMMEUBLES

332
BAUX

SURFACE
358 851 m²

VALEUR D'EXPERTISE
891 M€

Somme de valeur des actifs détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) 2022
93,6 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE
94,7 %

Les performances passées des SCPI ne préjugent pas de leurs performances futures.

À l'assemblée générale
de la société civile de placement immobilier PFO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PFO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » (II) de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs

valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant désigné en assemblée générale, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement fournisseurs mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion PERIAL Asset Management.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative

liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 14 avril 2023

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

À l'assemblée générale
de la société civile de placement immobilier PFO,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI PFO et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante, qui a été passée au cours de l'exercice écoulé.

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

Votre société de gestion PERIAL Asset Management a facturé, au titre de la convention d'investissement conclue en juin 2022 avec les associés de l'OPPCI LA MARSEILLAISE, une commission de montage à hauteur de 400 000 € HT supportée à hauteur de 60 000 € HT par votre SCPI au prorata de sa participation dans le capital dudit OPPCI.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, votre société verse à PERIAL Asset Management :

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 9,5 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission). Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à **6 834 969 € hors taxes** pour l'exercice 2022.

- Une commission de gestion égale à 10 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refacturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société. À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **4 740 636 € hors taxes** au cours de l'exercice 2022.
- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société PERIAL Asset Management. Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.
- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé. Pour les cessions réalisées en 2022, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **1 027 179 € hors taxes**.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés. Pour 2022, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à **82 032 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 14 avril 2023

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

B&M CONSEILS

BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

Mesdames, Messieurs,
Chères associées, Chers associés de PFO,

Conformément aux statuts de notre société et aux dispositions légales, et en ma qualité de Présidente de votre Conseil de Surveillance, je vous présente, au nom de l'ensemble de votre Conseil, notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2022.

En effet cette pandémie a modifié la façon de travailler dans les entreprises, le télétravail a entraîné des réorganisations et de ce fait une baisse d'occupation des surfaces de bureaux estimée de 2 % à 15 %. Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion du 9 mars 2023, votre conseil de surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les conditions de gestion des immeubles ainsi que les comptes arrêtés au 31/12/2022 de votre SCPI, certifiés par le Commissaire aux comptes.

Le patrimoine social

La collecte de l'année 2022 a permis à notre SCPI de bénéficier d'une augmentation portant sa capitalisation à 836 742 438 € et permettant une grande diversification.

Notre SCPI a légèrement augmenté sa superficie de bâtiments au cours de l'exercice 2022. La valeur d'expertise globale du patrimoine (valeur d'expertise des immeubles en détention directe et indirecte) ressort à 890 522 600 €.

Le patrimoine composé de 138 actifs immobiliers, s'est davantage diversifié et se répartit ainsi : 56 % de bureaux, 20 % de commerces, 19 % d'actifs hôteliers et loisirs, 5 % d'actifs santé et éducation, 0,2 % d'actifs logistiques et 0,2 % d'actifs alternatifs

Le patrimoine en 2022 est principalement situé en Île-de-France (20 %), en régions (45 %) et en Europe (35 %), proche des transports mais aussi à proximité des établissements scolaires et des pôles d'emplois, tout en respectant la nature et la transition énergétique.

Les investissements 2022 pour 90,1 millions d'euros et les arbitrages pour 63,5 millions d'euros ont permis, avec les relocations, de réaliser un taux d'occupation financier moyen de 94,5 % en fin d'année et un taux d'encaissement moyen de 94 % sur l'année.

Les créances douteuses ont augmenté de 9,2 % pour représenter 13,2 % du montant des loyers annuels. Selon la conjoncture économique de 2022, certaines créances ont été récupérées.

Valeur et marché des parts sociales

Nous constatons que la valeur de souscription de la part est de 966 €, alors que la valeur de reconstitution de la SCPI s'établit à 848 501 912,57 € au 31 décembre 2022, soit 979,58 € par part sociale.

Résultat et dividendes

Le montant des loyers facturés en 2022, qui ressort à 50 589 292,85 € contre 49 420 866,10 € en 2021, a augmenté de 2,36 % compte tenu des acquisitions réalisées.

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 37 787 517,13 € contre 35 978 176,55 € en 2021. Le résultat est donc en augmentation de 5,03 %. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera de 46,50 € par part en jouissance sur l'année entière, soit une hausse de 3,33 %, distribution revenant à des niveaux plus proches de ce qu'elle était avant la crise. Le report à nouveau représente 18 jours de résultat annuel en fin d'année. Ainsi, le taux de distribution 2022 s'élève à 5,57%.

Conclusion

En 2022, notre SCPI a fait preuve de résistance à la conjoncture actuelle profitant de l'effet de levier obtenu par l'utilisation de crédit représentant 28,0 % de la valeur du patrimoine.

Nous comptons sur l'efficacité de la société de gestion et de ses équipes pour atteindre les objectifs fixés pour 2023, et qui ont fait leur preuve en cette année 2022 difficile pour tous et nous remercions la société PERIAL AM pour cette nette amélioration du résultat ainsi que pour l'obtention du label ISR. Pour cette année 2023, notre SCPI s'engage à respecter le plan climat 2023 et à favoriser l'économie locale.

Nous restons attentifs aux arbitrages de la Société de Gestion pour maintenir le niveau actuel du taux d'occupation de notre parc immobilier. Le Conseil de Surveillance remercie les représentants de la société de gestion pour notre SCPI et le Commissaire aux Comptes pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission.

Enfin, tous les documents, qui vous sont ici présentés et qui nous ont été remis, n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité sachant que nous avons obtenu toutes les informations qui pouvaient nous être nécessaires de la part de la société de gestion et du Commissaire aux Comptes.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions ordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale.

À l'issue de cet exercice, vous devez procéder au renouvellement de 3 membres du Conseil de Surveillance et nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

Nous remercions les candidats qui se présentent pour l'intérêt qu'il porte à notre SCPI et leur engagement à représenter tous les associés auprès de la Société de gestion.

DANY PONTABRY
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en €)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	10 962 810,20	10 960 310,20	
Amortissements droits réels	-			
Concessions	+			
Amortissement concessions	-	831 146 000,00	832 337 000,00	
Constructions sur sol d'autrui	+			
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-			
Terrains et constructions locatives	+	803 683 002,65	785 164 712,36	
Immobilisations en cours	+	13 697,62	3 197,62	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	3 951 250,72	3 781 226,36	
Provisions pour risques et charges	-			
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	20 632 215,00	18 007 529,32	12 015,00 - 2 302 595,55
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			
Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL I (Placements immobiliers)		831 340 474,75	849 153 529,32	792 359 008,82 830 034 404,45
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	17 999 103,37	17 999 103,37	17 999 103,37
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	637 757,55	637 757,55
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	28 280 410,42	28 280 410,42	26 298 998,49 26 298 998,49
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	279 056,00	279 056,00	287 140,50 287 140,50
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)		46 558 569,79	46 558 569,79	43 947 484,81 43 947 484,81
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	+			
Associés capital souscrit non appelé	+			
Immobilisations incorporelles	+			
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	70 903,94	70 903,94	70 461,54 70 461,54
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-			
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	16 195 269,56	16 195 269,56	14 332 029,73 14 332 029,73
Autres créances	+	34 298 393,79	34 298 393,79	25 908 150,32 25 908 150,32
Provisions pour dépréciation des créances	-	6 821 070,87	6 821 070,87	6 245 967,74 6 245 967,74
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+			
Fonds de remboursement	+			
Autres disponibilités	+	44 206 871,49	44 206 871,49	21 788 303,45 21 788 303,45
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		87 950 367,91	87 950 367,91	55 852 977,30 55 852 977,30
Provisions pour risques et charges				
	-	33 641,85	33 641,85	70 149,59 70 149,59
Dettes				
Dettes financières	-	241 394 440,66	241 394 440,66	231 559 931,53 231 559 931,53
Dettes d'exploitation	-	26 040 689,49	26 040 689,49	18 958 119,52 18 958 119,52
Dettes diverses	-	25 576 011,06	25 576 011,06	22 978 835,91 22 978 835,91
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 293 044 783,06	- 293 044 783,06	- 273 567 036,55 - 273 567 036,55
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	413 080,40	413 080,40	453 991,12 453 991,12
Produits constatés d'avance	-	671 976,60	671 976,60	1 153 001,58 1 153 001,58
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	1 016 005,79	1 016 005,79	1 236 853,40 1 236 853,40
TOTAL V (Comptes de régularisation)		757 109,59	757 109,59	537 842,94 537 842,94
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		673 561 738,98		619 130 277,32
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			691 374 793,55	656 805 672,95

Compte de Résultat

	31/12/2022	31/12/2021	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	50 589 292,85	49 420 866,10	1 168,43 2%
Charges facturées	+	9 078 578,52	8 799 987,08	278,59 3%
Produits des participations contrôlées	+	1 310 305,52	444 955,31	865,35 194%
Produits annexes	+	303 362,33	752 734,38	-449,37 -60%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	948 409,56	600 491,58	347,92 58%
Transferts de charges immobilières	+	-	-	- 0%
TOTAL I : Produits immobiliers		62 229 948,78	60 019 034,45	2 210,91 4%
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	9 078 578,52	8 799 987,08	278,59 3%
Travaux de gros entretiens	-	452 374,55	1 038 431,41	-586,06 -56%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	637 685,70	373 992,16	263,69 71%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	1 118 433,92	1 389 192,39	-270,76 -19%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	- 0%
Autres charges immobilières	-	5 988 600,12	4 642 446,46	1 346,15 29%
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-	- 0%
TOTAL II : Charges immobilières		17 275 672,81	16 244 049,50	1 031,62 6%
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		44 954 275,97	43 774 984,95	1 179,29 3%
Produits d'exploitation				
Produits divers de gestion courant	+	120 650,96	285,06	120,37 42225%
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	- 0%
Reprise de provision d'exploitation	+	60 904,05	-	60,90
Transferts de charges d'exploitation	+	11 346 055,01	6 851 848,59	4 494,21 66%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	911 025,81	2 157 816,24	-1 246,79 -58%
TOTAL I : Produits d'exploitation		12 438 635,83	9 009 949,89	3 428,69 38%
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	-	4 740 636,24	4 618 241,97	122,39 3%
Charges d'exploitation de la société	-	5 746 745,99	6 115 834,55	-369,09 -6%
Diverses charges d'exploitation	-	7 919 029,37	3 472 889,55	4 446,14 128%
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	305 847,61	276 941,11	28,91 10%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	24 396,31	25 149,59	-0,75 -3%
Dépréciation des créances douteuses	-	1 486 128,94	3 181 465,14	-1 695,34 -53%
TOTAL II : Charges d'exploitation		20 222 784,46	17 690 521,91	2 532,26 14%
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 7 784 148,63	- 8 680 572,02	896,42 -10%
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+	1 071 561,90	1 001 632,81	69,93 7%
Produits d'intérêts des comptes courants	+	230 130,58	274 043,18	-43,91 -16%
Autres produits financiers	+	4 173,00	11 664,38	-7,49 -64%
Reprise de provisions sur charges financières	+	637 757,55	1 063 853,70	-426,10 -40%
TOTAL I : Produits financiers		1 943 623,03	2 351 194,07	-407,57 -17%
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	- 0%
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	- 0%
Autres charges financières	-	1 329 037,05	1 471 163,54	-142,13 -10%
Dépréciations	-	-	-	- 0%
TOTAL II : Charges financières		1 329 037,05	1 471 163,54	-142,13 -10%
Résultat financier C = I - II		614 585,98	880 030,53	-265,44 -30%
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+	6 241,35	22 617,63	-16,38 -72%
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	- 0%
TOTAL I : Produits exceptionnels		6 241,35	22 617,63	-16,38 -72%
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	3 437,54	18 884,54	-15,45 -82%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	- 0%
TOTAL II : Charges exceptionnelles		3 437,54	18 884,54	-15,45 -82%
Résultat exceptionnel D = I + II		2 803,81	3 733,09	-0,93 -25%
Résultat net (A + B + C + D)		37 787 517,13	35 978 176,55	1 809,34 5%

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	601 431 350,00		48 679 150,00	650 110 500,00
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	- 67 061 150,00		- 20 023 900,00	- 87 085 050,00
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	245 254 617,83		23 665 556,00	268 920 173,83
Primes d'émission en cours de souscription				
Primes d'émission retrait de parts	- 21 788 996,99		- 6 907 629,38	- 28 696 626,37
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 139 300 512,96		- 11 645 904,17	- 150 946 417,13
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 1 147 423,25		20 554 685,36	19 407 262,11
Réserves				
Report à nouveau	1 876 528,67	- 134 135,98		1 742 392,69
Résultat de l'exercice	35 978 176,55	- 35 978 176,55	37 787 517,13	37 787 517,13
Acompte sur distribution	- 36 112 312,53	36 112 312,53	- 37 678 013,28	- 37 678 013,28
TOTAL GÉNÉRAL	619 130 277,32	-	54 431 461,66	673 561 738,98

Engagements Hors-Bilan 31/12/2022

DETTES GARANTIES	2022	2021
Engagements donnés		
Engagements d'achats d'immeubles		35 520 000
Engagements sur compléments de prix d'acquisitions		
Engagement sur immeuble acquis en VEFA		
Garanties données		
Hypothèques liées aux emprunts	132 908 000	132 908 000
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang	73 500 000	11 000 000
TOTAL	206 408 000	179 428 000

ENGAGEMENTS REÇUS	2022	2021
Engagements de vente d'immeuble	4 776 000	
Cautions reçues des locataires	17 386 838	21 080 082
Garanties bancaires		
Lignes Court Terme et facilités de caisse*		
Emprunt CT Credit Agricole	25 000 000	50 000 000
Facilité de caisse Palatine 10 M€	10 000 000	10 000 000
Credit corporate LT portefeuille hôtels LBBW	40 000 000	40 000 000
Emprunt CT 50 M€ CEIDF	50 000 000	50 000 000
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	125 000 000	150 000 000

* Montant tiré à date :	2022	2021
Emprunt CT Credit Agricole 25 M€	15 000 000	35 000 000
Facilité de caisse Palatine 10 M€		
Credit corporate LT portefeuille hôtels LBBW	40 000 000	40 000 000
Emprunt CT 50 M€ CEIDF	28 000 000	20 000 000

Emprunts avec engagement au sein de la SCPI

BANQUE	ACTIF FINANCÉ	IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ	HYPOTHÈQUE	PROMESSE AFFECTATION	IPPD 1 ^{ER} RANG	HYPOTHÈQUE 3 ^E RANG
BAYERN LB	Bluewater	Bluewater	33 880 000 €			
Total au 31/12/2018			33 880 000 €	- €	- €	- €
PALATINE	Centraix				11 000 000 €	
HYPO VBG	Star Inn Stuttgart	Star Inn Stuttgart	12 528 000 €			
Total au 31/12/2019			46 408 000 €	- €	11 000 000 €	- €
BERLIN HYP	Brunel Riekerpolder		21 000 000 €			
Total au 31/12/2020			67 408 000 €	- €	11 000 000 €	- €
BAYERN LB	Essen	Essen	16 500 000 €			
	Amersfoort	Amersfoort	26 600 000 €			
	Utrecht 100	Utrecht 100	22 400 000 €			
	Utrecht 200	Utrecht 200				
Total au 31/12/2021			132 908 000 €	- €	11 000 000 €	- €
Société Générale	St Ferreol				23 773 750 €	
Caisse d'Épargne et de Prévoyance IDF	n/a	n/a		73 500 000 €		
Total au 31/12/2022			132 908 000 €	73 500 000 €	34 773 750 €	241 181 750 €

Emprunts sans garantie / Remboursés / Contractés en 2022

BANQUE	TYPE	STATUT	MONTANT
CADIF	CT	Sans garantie	25 000 000 €



Projet de résolutions

Résolutions à titre ordinaire

RÉSOLUTION 1

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes, sur l'activité de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de 37 787 517,13 euros,
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes, et
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

RÉSOLUTION 2

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 37 787 517,13 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice 37 787 517,13 €
- report à nouveau antérieur 1 742 392,69 €

Formant un bénéfice distribuable de : 39 529 909,82 €

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : 37 678 013,28 € correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- d'affecter le solde au report à nouveau : 1 851 896,54 €

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 à 46,50 euros.

RÉSOLUTION 3

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées conclues au titre de

l'exercice clos le 31 décembre 2022 telles que visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

RÉSOLUTION 4

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2022 :

- valeur comptable 677 512 989,70 €
- valeur de réalisation 691 374 793,55 €
- valeur de reconstitution 848 501 912,57 €

RÉSOLUTION 5

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant de 15 000 euros inchangé la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice 2023 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

RÉSOLUTION 6

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du Conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les trois candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi (par ordre alphabétique) :

Candidats sortants :

- BODART Frédéric ;
- WATERLOT Max ;

Nouveaux candidats :

- AISSA EL BEY Abdeljalil ;
- BONGIOVANNI Fabrice ;
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL – Pascal BENVENISTE ;
- HOLO Régis ;
- JOURDAIN Olivier ;
- STAF INVEST – Aymeric VANHOUTTE.

RÉSOLUTION 7

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet de distribuer au cours de l'exercice 2023, un montant maximum de 19 407 262,11 euros, en une ou plusieurs fois, prélevé sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cession d'immeubles » et dans la limite du stock des plus-values qui seraient toujours en compte à la fin du trimestre civil précédent la date de distribution.

L'Assemblée Générale acte que la distribution de ces sommes sera réalisée au profit des associés détenant des parts en pleine jouissance à la date du versement de cette distribution.

RÉSOLUTION 8

L'Assemblée Générale décide de constituer un fonds de remboursement. L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion, et donne tous pouvoirs à cette dernière à cette fin sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à doter le fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 15 000 000 euros. La Société de gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine ou de l'affectation de bénéfices lors de l'approbation des comptes annuels

Résolutions à titre extraordinaire

RÉSOLUTION 9

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution des sommes prélevées sur le compte

de réserve des « plus ou moins-value sur cession d'immeubles » sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, à charge pour l'usufruitier de reverser tout ou partie de ces sommes au nu-proprétaire en cas de convention contraire.

RÉSOLUTION 10

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide d'introduire dans l'article 27 des statuts les dispositions suivantes régissant la répartition des distributions lorsque les parts font l'objet d'un démembrement de propriété : « En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire entre eux. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier. »

RÉSOLUTION 11

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la société de gestion, de modifier le premier alinéa de l'article 10 des statuts, afin d'autoriser l'envoi des demandes de retraits à la Société de gestion par tous moyens dématérialisés. L'article 10 sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la Société, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 7 des présents statuts. Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. »

Nouvelle version :

« Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la Société, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 6 des présents statuts. Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par tout autre moyen dématérialisé qui pourrait être mis en œuvre par la Société de Gestion et seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉSOLUTION 12

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la société de gestion, de supprimer le deuxième

point du cinquième alinéa de l'article 28 des statuts « Plus-values immobilières sur cession d'actifs » qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« ARTICLE 28 – PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES SUR CESSIIONS D'ACTIFS

[..]

Ce paiement interviendra :

- annuellement avec le versement du quatrième acompte sur dividende versé lors de l'année suivant celle de cession de l'immeuble avec constatation de la plus value,
- ou en sus du versement du prix de vente de ces parts si la cession est régularisée avant la date de paiement définie à l'alinéa ci-dessus.

[..]

Nouvelle version :

« ARTICLE 28 – PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES SUR CESSIIONS D'ACTIFS

[..]

Ce paiement interviendra annuellement avec le versement du quatrième acompte sur dividende versé lors de l'année suivant celle de cession de l'immeuble avec constatation de la plus-value.

[..]

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉSOLUTION 13

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, à compter du 1er janvier 2024 et sous réserve de la réalisation de la condition suspensive visant à l'obtention préalable du visa AMF :

- (i) de procéder à la réduction de la valeur nominale de la part sociale de la SCPI en la divisant par quatre afin de ramener ladite valeur nominale à 162,50 euros et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la SCPI par création et émission de quatre parts nouvelles pour la détention d'une part ancienne, le montant du capital social restant inchangé ;
- (ii) de réduire à due proportion le montant de la prime d'émission par part sociale, dont le montant sera ramené de 316 euros à 79 euros, soit un prix de la part sociale de la SCPI ramené à 241,50 euros ;

et

- (iii) de réduire corrélativement le montant du prix de retrait par part sociale.

L'Assemblée Générale décide, sous la condition suspensive visant à l'obtention préalable du visa AMF, de modifier corrélativement l'article 6 des Statuts, (i) de supprimer le troisième alinéa et (ii) de le remplacer par l'alinéa suivant :

Version actuelle :

« ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

[..]

Il est divisé en 332 432 parts nominatives de six cent cinquante euros (650 €) chacune, numérotées de 1 à 332 432, entièrement libérées, attribuées aux associés en représentation de leurs apports en numéraire. »

Nouvelle version :

« ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

[..]

L'Assemblée générale extraordinaire du [__] juin 2022 a décidé de réduire la valeur nominale de la part sociale qui a été ramenée de 650 euros à 162,5 euros. Chaque part sociale émise jusqu'au 31 décembre 2023 a ainsi donné lieu à l'attribution, au 1er janvier 2024, de 4 parts sociales de 241,50 euros (prime d'émission incluse). Le capital social est divisé en parts sociales d'une valeur nominale de 162,50 euros. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Compte tenu de ce qui précède, la société de gestion procèdera à la modification corrélative de la note d'information.

RÉSOLUTION 14

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la société de gestion, de modifier le point 2 du septième alinéa de l'article 10 des statuts, qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« si les demandes de retraits 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 dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF étant indiqué qu'il n'est pas constitué de fonds de remboursement. »

Nouvelle version :

« si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement, dès lors que ce fonds serait doté, dans les conditions qui seront prévues à la note d'information de la Société. Dans ce cas, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF. »

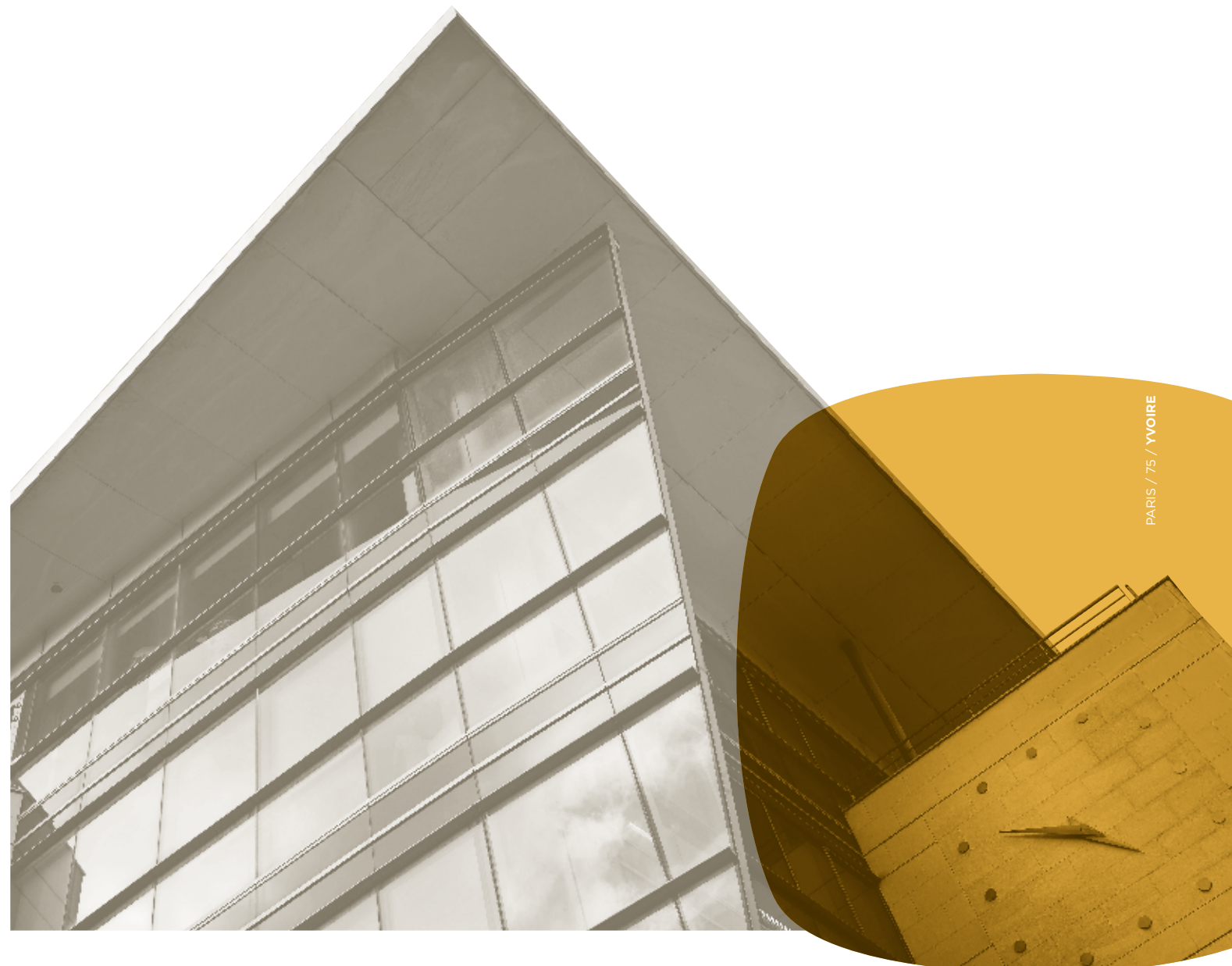
Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉSOLUTION 15

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

PfO

Annexe comptable



- I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2022 de 74 891 parts pour un montant de 72 344 706 € contre 31 689 parts pour 30 611 574 € en 2021.
- 30 806 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2022 pour un montant de 26 931 529 €.
- Acquisition de deux immeubles sur l'exercice pour un montant TTC de 57 213 616 € situés à Marseille en France et prise de participation dans l'OPPCI La Marseillaise à hauteur de 15% pour un montant de 20 620 000 €.
- Cessions de neuf immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 61 129 026 € avec une plus-value hors impôt égalitaire 27 609 040 €.

Au 31 décembre 2022 :

- L'État du patrimoine de la société PFO fait apparaître une valeur bilantielle totale de 673 561 739 € et une valeur estimée totale de 691 374 794 €.
- Le bénéfice s'établit à 37 787 517 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 46,50 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 45 413 177 €.
- La valeur nominale des parts est de 650 € et la prime d'émission de 316 €.
- Le nombre de parts souscrites depuis l'origine (net des retraits) s'élève à 866 193 parts.

- II - INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION DES COMPTES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions règlementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur).

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation.

Les documents de synthèse comprennent l'"Etat du patrimoine", le tableau de variation des capitaux propres", un « Etat hors bilan », le "Compte de résultat" et l'"Annexe".

L'État du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

- Colonne "valeurs bilantielles" présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
- Colonne "valeurs estimées" présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité (dans la colonne « valeurs bilantielles ») est la méthode des coûts historiques.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par l'expert indépendant et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son coût d'origine estimé (généralement prix de revient déflaté) et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

VALEURS ESTIMÉE DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Cushman & Wakefield agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résultera d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

La société Cushman & Wakefield a procédé sur cet exercice à 2 expertises, 92 actualisations, 42 révisions quinquennales, 2 immeubles ont été évalués à leurs prix de promesse de vente.

VALEUR VÉNALE

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	835 291 725	964,33
Valeur vénale / expertise	849 153 529	980,33
Valeur de réalisation	691 374 794	798,18
Valeur de reconstitution	848 501 913	979,58

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES LOCATIFS (PROVISION POUR GROS ENTRETIEN)

Des provisions pour gros entretien (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel.

La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

- Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattement de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
- Risque locatif / Créances clients : une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en

résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables. Les créances locataires ont été dépréciées, au cas par cas pour leur montant H.T. (loyers et charges) après déduction du dépôt de garantie ou de la caution délivrée. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % (majorité des cas) de la créance H.T..

GESTION LOCATIVE

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI égale à 10% HT des produits locatifs loyers HT et des produits financiers nets et assimilés de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 3% HT maximum du montant des travaux réalisés. Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition des immobilisations locatives (droits d'enregistrement, frais de notaire) ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Les honoraires de recherche locataires sont, quant à eux, intégralement supportés dans les charges de l'exercice.

- III - TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2022		VALEURS NETTES 2021	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	10 962 810	10 962 810	10 960 310	10 960 310
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	436 111 896	464 256 302	466 610 112	518 943 802
Commerces	177 416 105	174 335 000	190 175 060	178 575 000
Logistiques et locaux d'activités	1 363 950	1 390 000	1 363 950	1 400 000
Hôtels, tourisme, loisirs	146 497 918	133 973 190	87 154 040	78 689 690
Santé et éducation	39 900 754	44 270 000	39 774 670	43 680 000
Alternatifs	2 392 380	1 945 000	86 880	85 000
Immobilisations en cours				
Bureaux	13 698	13 698	3 198	3 198
Participations contrôlées				
SCI PFO Hôtel Espagne	12 015	-2 003 195	12 015	-2 302 596
OPPCI La Marseillaise	20 620 200	20 010 725		
TOTAL	835 291 725	849 153 529	796 140 235	830 034 404

L'inventaire détaillé des placements immobiliers figure à la fin du présent document.

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2022	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF	MONTANT AU 31-12-2022
Droits Réels	10 960 310	2 500	0	10 962 810
TOTAL	10 960 310	2 500	0	10 962 810

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2022	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31-12-2022
Terrains nus				
Terrains et constructions	785 164 712	53 394 888	34 876 598	803 683 003
Construction et sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	3 198	10 500		13 698
Autres				
TOTAL	785 167 910	53 405 388	34 876 598	803 696 700
VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01-01-2022	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31-12-2022
Construction sur sol d'autrui				
TOTAL	0	0	0	0

* Les plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ainsi que le coût d'acquisition initial des éléments remplacés ou renouvelés sont imputés sur les capitaux propres conformément aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31-12-2022
Titres de Participations	12 015	20 620 200	0	20 632 215
Autres				
TOTAL	12 015	20 620 200	0	20 632 215

* Prise de participation de 99,90% dans la SCI PFO Hôtel Espagne lors de sa création. En 2022, prise de participation de 15 % dans l'OPPCI LA MARSEILLAISE, lors de sa création, en partenariat avec la SCPI PFO₂ et la SCPI PEC.

IMMOBILISATION FINANCIÈRES CONTROLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
Sci PFO Hotel Espagne	12 015,00	-2 003 195,25
OPPCI La Marseillaise	20 620 200,00	20 010 724,57
TOTAL	20 632 215,00	18 007 529,32

* La valeur estimée de chaque SCI ou OPCI a été déterminée à partir de leur actif net réévalué (expertise de l'immeuble par un expert indépendant plus ou moins les autres éléments d'actif net). Les principes comptables appliqués dans les SCI peuvent être différents de ceux applicables aux SCPI : possibilité d'amortir les immeubles, étalement des franchises accordées aux locataires sur la durée ferme des baux ... Pour la SCI PFO Hôtel Espagne, il n'a été procédé à aucun amortissement de l'immeuble.

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 31/12/2021	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 31/12/2022
			VENTES	PGE	
Provisions pour gros entretiens	3 781 226	1 118 434	0	948 410	3 951 251
TOTAL	3 781 226	1 118 434	0	948 410	3 951 251

	MONTANT PROVISION 01/01/2022	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2022
		ACHATS D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTES D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
DEPENSES N+1	1 793 154	0	594 644	0	-326 472	2 061 327
DEPENSES N+2	770 372	0	506 638	0	0	1 277 010
DEPENSES N+3	692 700	0	0	0	-266 243	426 457
DEPENSES N+4	490 000	0	0	0	-355 695	134 305
DEPENSES N+5	35 000	0	17 152	0	0	52 152
TOTAUX	3 781 226	0	1 118 434	0	-948 410	3 951 251

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT*	CRÉANCES RATTACHÉES **	VALEUR BRUTE COMPTABLE 2022	VALEUR ESTIMÉE 2022	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART RETENUE
Immobilisations financières non contrôlées	MCF retail High Income	-	-	17 999 103	18 689 655	46 196 200	18 377 205	283 018 920	6,22%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées	MCF retail High Income	-	279 056	279 056	279 056	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées	Sci PFO Hotel Espagne	25 580 000	890 412	26 470 412	26 470 412	-	-	-	-
	OPPCI La Marseillaise	1 800 300	9 698	1 809 998	1 809 998	-	-	-	-
TOTAUX		27 380 300	1 179 166	46 558 570	47 249 121	46 196 200	18 377 205	283 018 920	-

* compte courant : à + 1 an. - ** Prise en compte de la quote-part du résultat de l'exercice et des produits financiers sur compte courant pour la SCI PFO Hôtel Espagne ainsi que des décisions de distribution pour MCF retail High Income.

	EXERCICE 31/12/2021	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	SITUATION EXERCICE 31/12/2022
MCF retail High Income	637 758	0		637 758
TOTAUX	637 758	0	637 758	0

Le total des parts détenus par la SCPI est de 14 357 parts (6,22% du capital). Ces parts ont été reprises à hauteur de 637 758 € correspondant à la valeur liquidative communiquée à la fin de l'exercice.

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2022	2021
Solde locataires débiteurs	11 272 442	11 223 239
dont locataires douteux *	8 453 389	9 166 664
Factures à établir	4 585 555	2 912 154
Provisions sur charges	337 273	196 636
TOTAL	16 195 270	14 332 029

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 6 907 035 € dépréciée à hauteur de 6 821 071 €.

AUTRES CRÉANCES

	2022	2021
Créances fiscales et sociales	4 753 074	2 918 308
Associés : opérations en capital	1 275 106	66 792
Fournisseurs débiteurs	2 412 840	1 203 559
Débiteurs divers*	1 961 590	4 040 993
Provisions sur charges versées aux syndics	23 895 783	17 678 498
TOTAL	34 298 394	25 908 151

* Dont 1 693 K€ de séquestres sur immobilisations.

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d'année 2022, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement ni aucun placement en comptes à terme.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

ELÉMENTS	MONTANT AU 01/01/2022	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2022
Charges à répartir	1 236 853	85 000	305 848	1 016 006
TOTAL	1 236 853	85 000	305 848	1 016 006

Elles concernent les frais de dossier, d'hypothèque et de notaires relatifs aux emprunts étalés sur la durée de ces emprunts.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ELÉMENTS	2022	2021
Produits afférents aux loyers	671 977	1 153 002
TOTAL	671 977	1 153 002

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

ELÉMENTS	2022	2021
Charges diverses	413 080	453 991
TOTAL	413 080	453 991

Provisions

	MONTANT AU 01/01/2022	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2022
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	6 245 968	1 486 129	911 026	6 821 071
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges **	70 150	24 396	60 904	33 642
TOTAL	6 316 117	1 510 525	971 930	6 854 713

* Les 6 dotations les plus importantes sont d'un montant de 852 K€ soit 57,35% de la dotation globale. Suite à des protocoles signés (avoirs, franchises, ...) les 10 reprises les plus importantes de l'exercice représentent 589K, soit 64,66%.

** Il y a actuellement 2 litiges au 31/12/2022 dont un litige de 24 K€ avec VCF OUEST.

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2022	2021
Emprunts bancaires et intérêts courus	234 745 156	225 093 535
Dépôts de garantie reçus des locataires	6 649 285	6 446 930
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	0	19 466
TOTAL	241 394 441	231 559 932

Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts sont repris au niveau de l'état spécifique dans les comptes annuels

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables *				0
Emprunts « in fine »		70 604 813	121 007 688	191 612 500
Lignes de crédit moyen terme				0
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				0
Lignes de crédit court terme **	43 000 000			43 000 000
TOTAL	43 000 000	70 604 813	121 007 688	234 612 500

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS

	2022	2021
Emprunts immobiliers	191 612 500	170 000 000
Lignes de crédit court terme/moyen terme	43 000 000	55 000 000

DÉTAIL DES EMPRUNTS ET OUVERTURE DE CRÉDIT MT À TAUX FIXE

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IMMEUBLE FINANCÉ	MONTANT	TAUX D'EMPRUNT	DURÉE (ANNÉE)
mars-18	LCL	Lyon Apicil	20 000 000	1,27%	5
juin-18	BAYERISCHE LANDESBANK	Hoofddorp Bluewater	24 200 000	2,20%	8
avr.-19	PALATINE	Aix/Centraix	10 000 000	1,63%	6
nov.-19	HYPO VORARLBERG BANK AG	Stuttgart Star Inn	10 800 000	1,10%	10
juil.-20	BERLIN HYP	Amsterdam	15 000 000	1,59%	7
juil.-20	LBBW	Divers Immeubles	40 000 000	1,80%	8
sept.-21	BAYERISCHE LANDESBANK	Divers Immeubles	50 000 000	1,45%	8
Févr.-22	SOCIETE GENERALE	Marseille Saint Ferreol	21 612 500	1,50%	8
TOTAUX			191 612 500		

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE*
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	15 000 000	Euribor 3 mois +0,95%	3 mois
CEIDF	Ligne crédit CT	28 000 000	Euribor 3 mois +1,40%	3 mois
TOTAL		43 000 000		

* Lignes de crédits renouvelables

DETTES D'EXPLOITATION

	2022	2021
Comptes locataires créditeurs	6 229 821	4 608 206
Avoirs à établir*	630 736	105 406
Locataires provisions sur charges reçues	12 833 276	10 703 746
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	6 346 856	3 540 762
TOTAL	26 040 689	18 958 120

DETTES DIVERSES

	2022	2021
Dettes fiscales et sociales	3 281 058	3 060 667
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	2 512 254	3 005 698
Associés dividendes à payer	11 758 017	10 853 337
Créditeurs divers	8 024 682	6 059 133
TOTAL	25 576 011	22 978 836

* Dont séquestre de 1 693 K€ / contrepartie en débiteurs divers.

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 650 110 500 € dont 74 891 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 48 679 150 €.

Le prix de la part est à 966 € au 31/12/2022. Le délai de jouissance des parts a été porté depuis le 1er juin 2016 de 4 à 6 mois.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits depuis l'origine s'élève à 87 085 050 € à fin décembre 2022 dont 30 806 parts en retrait sur l'exercice pour 20 023 900 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION / PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/2022	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2022
Prime d'émission brute	245 254 618	23 665 556	268 920 174
Prime d'émission brute-retrait des parts	-21 788 997	-6 907 629	-28 696 626
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-45 443	0	-45 443
- frais d'acquisition des immeubles	-49 204 853	-3 398 907	-52 603 760
- commissions de souscription	-90 050 217	-8 246 997	-98 297 214
Total des prélèvements	-139 300 513	-11 645 904	-150 946 417
Prime d'émission nette	84 165 108	5 112 022	89 277 130

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Les résultats cumulés sur cessions et sorties d'immobilisations au 31 décembre 2022, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une plus-value nette globale après impôt égalitaire de 19 407 262 €.

Les résultats de cession d'immeubles de l'exercice font apparaître une plus-value de 21 919 466 €.

Le cout de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 9 834 327 €.

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE*
Montpellier Jacques Cœur	1 243 168,95	1 541 475,00	-33 709,64	298 306,05	-
Regul cession UG0289 -> Lesquin	-	-	-18,00	12 231,99	-
Cession Montpellier	820 478,93	1 888 575,00	-201 258,09	1 068 096,07	-
Cession La Garenne-Colombes	12 827 037,39	15 289 396,59	-20 021,51	2 462 359,20	-
Regul immo UG cedee	-	-	-	-	4 604,10
Régularisations	-	-	-600,93	-	-
Regul 2021	-	-	-	-	-
Cession Valbonne Batiment F	1 793 799,92	2 181 075,00	-14 016,78	387 275,08	-
Cession Valbonne Batiment G	1 778 285,41	1 810 575,00	-	32 289,59	-
Cession Clichy Mozart 2006	13 101 653,68	36 593 119,37	-5 365 296,83	23 491 465,69	-
Cession Bordeaux Expoburo	204 000,00	493 935,00	-54 652,44	289 935,00	-
Cession Perigueux	642 290,47	1 63 800,00	-	-	478 490,47
Cession Beziers	1 101 103,00	1 167 075,00	-	65 972,00	-
La Garenne-Colombes regularisation immobilisation cedee	-	-	-	-	15 796,08
	33 511 818	61 129 026	-5 689 574	28 107 931	498 891
				Plus value nette de l'exercice	21 919 466
				Sorties d'immobilisations	-1 364 780
				Reprise PGE sur cession d'immobilisations	0
	Variation sur les capitaux propres de l'exercice				20 554 685

* Prix de cession net de commissions de négociation et d'arbitrage.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 21 juin 2022 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2021 d'un montant de 35 978 177 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 36 112 313 € et de prélever sur le report à nouveau la somme de 134 136 €.

Compte de résultat

VARIATION DES REMBOURSEMENTS

NATURE DES CHARGES	2022	2021
Charges diverses, fournitures et services	2 249 082	2 162 976
Taxes locatives (TOM...)	732 691	608 071
Total charges locatives	2 981 773	2 771 047
Travaux, entretien courant	1 527 521	1 792 748
Assurances	114 162	158 002
Taxes foncières	3 287 038	2 977 733
Taxes sur les bureaux en IDF	543 423	522 686
Frais de procédures	21 807	37 958
Charges non locatives diverses	0	0
Commissions et honoraires	602 854	539 814
Total charges immobilières	6 096 805	6 028 940
TOTAL	9 078 579	8 799 987

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2022	2021
Charges de copropriétés	271 357	599 626
Commissions, honoraires, frais de procédures	147 143	201 936
Impôts locaux	2 123 783	1 463 893
Loyers bail à construction	0	0
Gestion locative déléguée	285 615	203 401
Intérêts d'emprunts	2 321 128	1 526 694
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée...)	839 575	646 897
TOTAL	5 988 600	4 642 446

PRODUITS ANNEXES

	2022	2021
Charges forfaitaires	130 620	148 807
Remises en état facturées (départs locataires)	78 769	66 156
Etat des lieux facturés	0	0
Remboursement assurance	54 480	444 450
Autres produits	39 493	93 322
	303 362	752 734

PRODUITS PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

	2022	2021
Q/P SCI PFO Espagne	779 032	444 955
Q/P OPPCI La Marseillaise	531 274	
TOTAL	1 310 306	444 955

CHARGES D'EXPLOITATION

	2022	2021
Rémunération de la gérance	4 740 636	4 618 242
Commissions de la société de gestion	4 740 636	4 618 242
Honoraires Depositaire	61 708	62 079
Honoraires commissaire aux comptes*	45 200	43 250
Honoraires expertise immeubles	236 680	137 505
Honoraires de recherche locataires	307 668	269 865
Honoraires divers **	860 448	142 201
Publicité et publication	34 871	79 136
Frais de PTT	66 421	162 634
Services bancaires	276 095	325 417
CET (CVAE)	291 305	232 438
Impôts sur les sociétés Europe	506 251	991 866
TVA non récupérable	273 978	207 481
Droits d'enregistrement**	2 689 851	2 889 050
Frais liés aux emprunts	85 000	572 266
Autres (frais de déplacements...)	11 269	647
Charges d'exploitation de la société	5 746 746	6 115 835
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	21 705	66 317
Commission de souscription***	6 834 969	2 901 108
Commissions d'arbitrage	1 027 179	489 425
Autres charges d'exploitation	20 176	1 040
Diverses charges d'exploitation	7 919 029	3 472 890
TOTAL	18 406 412	14 206 966

* 44 000 € d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes et autres honoraires de 1 200€ pour attestation Covenant, etc.

** Dont 2 689 851 € prélevée sur la prime d'émission.

*** Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 9,5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

ÉLÉMENTS	2022	2021
Frais acquisition immeubles *	3 398 907	2 889 050
Commissions souscriptions *	6 834 969	2 901 108
Commission sur arbitrage **	1 027 179	489 425
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt ***	85 000	572 266
TOTAL	11 346 055	6 851 849

* Intégralement prélevés sur la prime d'émission. ** imputés sur résultat de cession. *** Imputés en charges à répartir.

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	0	637 758
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	1 329 037	0
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	0	0
Revenus des participations non contrôlées	0	1 071 562
Autres produits financiers	0	4 173
Produits financiers sur compte courant SCI	0	230 131
TOTAL	1 329 037	1 943 623

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Indemnités perçues	0	0
Procédures locatives	0	2 000
DG et crédits locataires conservés	0	0
Divers	277	4 241
Pénalités de retard	3 161	0
Produits antérieurs	0	0
TOTAL	3 438	6 241

- IV - INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2022	2021
Créances rattachées à des participations	279 056	287 141
Locataires et comptes rattachés*	4 585 418	2 912 154
Autres créances d'exploitation		
Disponibilités		
TOTAL	4 864 474	3 199 295

*Essentiellement lié à des charges locatives à refacturer

CHARGES À PAYER

	2022	2021
Intérêts courus sur emprunt	132 656	93 535
Services bancaires (frais, intérêts)	0	6 609
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	6 163 385	3 417 233
Charges immobilières	3 056 743	2 630 446
Frais d'Assemblée Générale et bulletin	85 545	90 950
Divers	-5 570	20 570
CVAE	273 579	0
IS Europe	1 243 064	1 265 211
Taxe foncière	0	0
TVA non récupérable	0	0
Avoirs à établir sur loyers	630 736	105 406
TOTAL	11 580 137	7 629 959

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2022

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne présente pas les valeurs vénales par immeuble en raison des arbitrages en cours ou à venir. Toutefois, la société de gestion mettra ces informations à la disposition des associés qui en feraient la demande.

Immeuble	Date acquisiton	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2022	Prix de revient 31/12/2021
BUREAUX						
PARIS						
PARIS / TURIN	06/08/2008	392 m ²	2 704 320 €	527 335 €	3 231 655 €	3 224 416 €
RÉGION PARISIENNE						
SEVRES/TROYON	27/04/2000	1 692 m ²	4 182 118 €	68 384 €	4 250 502 €	4 250 502 €
NANTERRE/GAMBETTA	28/02/2002	2 051 m ²	2 533 045 €	244 338 €	2 777 383 €	2 777 383 €
BOULOGNE/GALLIENI	08/07/2004	722 m ²	2 120 000 €	- €	2 120 000 €	2 120 000 €
NOISY/MAILLENORD2	18/01/2005	3 775 m ²	5 020 310 €	768 033 €	5 788 343 €	5 788 343 €
MONTIGNY/CAMPUS	18/03/2005	2 723 m ²	3 060 000 €	343 717 €	3 403 717 €	3 403 717 €
CERGY/CERVIER	01/06/2005	3 574 m ²	4 000 000 €	821 634 €	4 821 634 €	4 770 257 €
MONTRouGE/ARISTIDE BRIAND	17/11/2006	3 047 m ²	8 892 000 €	236 107 €	9 128 107 €	9 047 420 €
IVRY/MAURICE THOREZ	02/08/2007	8 040 m ²	7 618 203 €	528 172 €	8 146 375 €	8 154 205 €
BOULOGNEBILLANCOURT/STDENIS	30/09/2010	1 436 m ²	5 642 000 €	454 166 €	6 096 166 €	6 094 915 €
BUSSY SAINT GEORGES	26/03/2015	5 441 m ²	10 650 000 €	93 937 €	10 743 937 €	10 729 735 €
ISSYLESMOULINEAUX/CENOR	22/04/2016	551 m ²	2 090 900 €	81 330 €	2 172 230 €	2 101 307 €
CERGY/CAP CERGY	20/12/2016	6 329 m ²	10 535 131 €	42 788 €	10 577 919 €	10 568 530 €
PARIS/YVOIRE	11/07/2017	5 086 m ²	24 115 071 €	402 245 €	24 517 316 €	24 497 879 €
RÉGIONS						
AIX/LE TRITIUM BAT A	12/05/2000	975 m ²	1 111 353 €	188 953 €	1 300 306 €	1 300 306 €
AIX/LETRITIUMBATC	20/11/2000	1 007 m ²	1 189 102 €	126 738 €	1 315 840 €	1 307 372 €
TOULOUSE/MESPLE	27/12/2002	2 006 m ²	2 000 000 €	317 479 €	2 317 479 €	2 205 470 €
VALBONNE/L'ATLAS	30/12/2003	1 875 m ²	3 282 740 €	55 602 €	3 338 342 €	3 322 444 €
MARSEILLE/LA MONTRE	30/12/2003	3 374 m ²	3 128 585 €	437 236 €	3 565 821 €	3 540 975 €
NICE/CALIFORNIE	03/05/2004	1 999 m ²	2 734 900 €	127 947 €	2 862 847 €	2 841 882 €
AIX/ALIZES	13/05/2005	1 033 m ²	1 370 000 €	86 143 €	1 456 143 €	1 448 357 €
TOULOUSE/ATRIUM	17/05/2005	2 968 m ²	4 180 000 €	323 806 €	4 503 806 €	4 450 345 €
NICE/PROVANA	12/10/2005	1 187 m ²	1 462 000 €	198 486 €	1 660 486 €	1 660 486 €
AIX/SAINT HILAIRE	07/03/2006	5 518 m ²	8 117 000 €	2 069 301 €	10 186 301 €	10 153 547 €
MOUGINS/FONT DE L'ORME	18/05/2006	7 303 m ²	9 249 977 €	581 182 €	9 831 159 €	9 726 482 €
AIX/EUROPARC	18/12/2006	860 m ²	988 000 €	82 579 €	1 070 579 €	1 070 579 €
MARSEILLE/PRADO	09/07/2007	1 186 m ²	3 252 000 €	149 350 €	3 401 350 €	3 382 457 €
LYON/TONY GARNIER	29/10/2007	4 798 m ²	8 875 000 €	927 622 €	9 802 622 €	9 765 822 €
NANTES/BARTHOU	09/11/2007	2 544 m ²	6 880 922 €	42 939 €	6 923 860 €	6 923 860 €
NANTES/BOUGUENAI	07/12/2007	3 222 m ²	4 675 000 €	198 004 €	4 873 004 €	4 722 292 €
COLOMIERSBATA	29/09/2008	2 896 m ²	5 733 800 €	- €	5 733 800 €	5 733 800 €
AIX/ROCHER SAINT HILAIRE	20/12/2012	2 016 m ²	- €	31 589 €	31 589 €	23 524 €
MARSEILLE/JOLIETTES	30/12/2015	1 285 m ²	6 409 460 €	166 404 €	6 575 864 €	6 553 282 €
NANTES/LE PRISME	21/12/2016	3 111 m ²	8 571 100 €	19 989 €	8 591 089 €	8 580 943 €
WASQUEHAL/CHÂTEAUBLANC	04/10/2017	2 542 m ²	5 392 100 €	- €	5 392 100 €	5 392 100 €
SAINThERBLAIN/DARARMOR	29/12/2017	5 833 m ²	10 793 266 €	647 325 €	11 440 591 €	11 364 279 €
LYON/APICIL	29/03/2018	5 535 m ²	19 272 538 €	2 865 €	19 275 403 €	19 275 403 €
AIX/CENTRAIX	18/04/2019	9 489 m ²	20 787 049 €	186 862 €	20 973 910 €	20 840 226 €
RAMONVILLE / CONNECT	09/07/2020	2 081 m ²	8 017 458 €	- €	8 017 458 €	8 017 458 €
NANTES / TRIPODE BAT A	24/07/2020	2 067 m ²	7 079 922 €	- €	7 079 922 €	7 079 922 €
ÉTRANGER						
ESSEN / RUHR FORUM	01/04/2021	10 901 m ²	25 565 019 €	148 162 €	25 713 181 €	25 565 019 €
MILAN/GALLARATE	06/04/2018	23 358 m ²	21 129 000 €	- €	21 129 000 €	21 129 000 €
HOOFDDORP / BLUEWATER	26/06/2018	8 143 m ²	33 500 396 €	- €	33 500 396 €	33 504 250 €
AMSTERDAM / BRUNEL	04/02/2020	4 985 m ²	22 422 675 €	- €	22 422 675 €	22 422 675 €
AMERSFOORT / DE CONDUCTEUR	23/12/2020	13 623 m ²	32 281 334 €	- €	32 281 334 €	32 277 480 €
UTRECHT / VIVALDI 100	22/12/2020	3 443 m ²	13 106 375 €	- €	13 106 375 €	13 106 375 €
UTRECHT / VIVALDI 200	22/12/2020	3 240 m ²	13 052 616 €	- €	13 052 616 €	13 052 616 €
HOOFDDORP / TAURUSAVENUE 18	20/07/2021	3 607 m ²	15 623 922 €	- €	15 623 922 €	15 623 922 €

Immeuble	Date acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2022	Prix de revient 31/12/2021
COMMERCES						
PARIS						
PARIS / LOBINEAU	12/05/1999	265 m ²	731 755 €	- €	731 755 €	731 755 €
RÉGION PARISIENNE						
BOISD'ARCY	13/11/2015	1 259 m ²	3 850 000 €	3 605 €	3 853 605 €	3 853 605 €
GARCHES/CENOR	22/04/2016	560 m ²	1 030 000 €	- €	1 030 000 €	1 030 000 €
VINCENNESGIRAUDINEAU/CENOR	22/04/2016	343 m ²	2 203 750 €	- €	2 203 750 €	2 203 750 €
CHATENAY MALABRY/COMMERCES	20/06/2016	2 803 m ²	9 522 800 €	5 292 €	9 528 092 €	9 522 800 €
CRETEIL/BOX	17/10/2017	686 m ²	1 702 909 €	- €	1 702 909 €	1 702 909 €
STEGENEVIEVEDESBOIS/BOX	17/10/2017	1 420 m ²	3 112 666 €	- €	3 112 666 €	3 112 666 €
RÉGIONS						
CORMONTREUIL	08/04/2013	825 m ²	1 097 032 €	7 004 €	1 104 036 €	1 104 036 €
BOURG EN BRESSE	08/04/2013	582 m ²	923 648 €	32 370 €	956 018 €	953 644 €
LANNION	24/01/2014	1 008 m ²	1 250 429 €	- €	1 250 429 €	1 250 429 €
LOUDEAC/KERD'HERVE	12/12/2014	1 985 m ²	2 119 560 €	- €	2 119 560 €	2 119 560 €
MARSEILLE/CHATEAUGOMBERT	29/05/2015	611 m ²	1 888 000 €	23 789 €	1 911 789 €	1 888 000 €
LILLEPELLETIER/CENOR	22/04/2016	67 m ²	736 450 €	37 844 €	774 294 €	774 294 €
LILLECOMINES/CENOR	22/04/2016	492 m ²	1 241 150 €	7 051 €	1 248 201 €	1 248 201 €
LYON/MERMOZ	20/07/2016	390 m ²	1 238 500 €	- €	1 238 500 €	1 238 500 €
VANNES/RETAILPARK	06/10/2016	7 145 m ²	20 353 504 €	8 958 €	20 362 462 €	20 362 462 €
MONTPELLIER/LA MANTILLA	28/12/2016	5 490 m ²	18 097 900 €	- €	18 097 900 €	18 097 900 €
MARSEILLE / CASINO	07/07/2022	11 711 m ²	17 016 101 €	- €	17 016 101 €	
TOURS/AUBERT	23/03/2017	599 m ²	1 161 489 €	- €	1 161 489 €	1 161 489 €
ARRAS/AUBERT	23/03/2017	529 m ²	1 014 441 €	- €	1 014 441 €	1 014 441 €
ORLEANS/AUBERT	23/03/2017	734 m ²	1 423 294 €	- €	1 423 294 €	1 423 294 €
BESANCON/AUBERT	23/03/2017	748 m ²	1 501 497 €	- €	1 501 497 €	1 501 497 €
AVIGNON/AUBERT	23/03/2017	794 m ²	1 530 503 €	3 130 €	1 533 633 €	1 533 633 €
NARBONNE/AUBERT	23/03/2017	774 m ²	1 205 581 €	- €	1 205 581 €	1 205 581 €
CHOISEYDOLE/AUBERT	23/03/2017	561 m ²	908 164 €	- €	908 164 €	908 164 €
BOURGENBRESSE/AUBERT	23/03/2017	968 m ²	1 638 538 €	- €	1 638 538 €	1 638 538 €
CHALONSURSAÔNE/AUBERT	23/03/2017	943 m ²	1 640 674 €	- €	1 640 674 €	1 640 674 €
TARBESIBOS/AUBERT	23/03/2017	565 m ²	902 664 €	- €	902 664 €	902 664 €
COUDEKERQUEBRANCHE/AUBERT	23/03/2017	780 m ²	1 223 441 €	- €	1 223 441 €	1 223 441 €
LASENTINELLE/AUBERT	23/03/2017	1 162 m ²	2 231 944 €	- €	2 231 944 €	2 231 944 €
CHARLEVILLE/AUBERT	23/03/2017	839 m ²	1 270 497 €	- €	1 270 497 €	1 270 497 €
ANGLET/DIAMANT	27/10/2017	590 m ²	1 263 777 €	- €	1 263 777 €	1 263 777 €
CAEN/DIAMANT	27/10/2017	430 m ²	989 288 €	- €	989 288 €	989 288 €
LEHAVRE/DIAMANT	27/10/2017	62 m ²	747 919 €	- €	747 919 €	747 919 €
LEHAVRE/DIAMANT	27/10/2017	61 m ²	482 529 €	- €	482 529 €	482 529 €
LE MANS	26/03/2018	485 m ²	2 666 960 €	- €	2 666 960 €	2 666 960 €
MONT DE MARSAN/DIAMANT	27/10/2017	296 m ²	1 429 967 €	- €	1 429 967 €	1 429 967 €
MOULINS/DIAMANT	27/10/2017	84 m ²	601 019 €	- €	601 019 €	601 019 €
ROANNE/DIAMANT	27/10/2017	1 611 m ²	3 716 643 €	- €	3 716 643 €	3 716 643 €
SAINTETIENNE	26/03/2018	181 m ²	1 207 830 €	- €	1 207 830 €	1 207 830 €
TARBES/DIAMANT	27/10/2017	1 590 m ²	4 076 503 €	5 562 €	4 082 065 €	4 082 065 €
THIONVILLE/DIAMANT	27/10/2017	376 m ²	1 330 208 €	- €	1 330 208 €	1 330 208 €
DISTRE/SAUMUR	07/11/2017	7 802 m ²	10 200 000 €	- €	10 200 000 €	10 200 000 €
BRIE COMTE ROBERT	15/02/2018	6 659 m ²	9 205 970 €	41 509 €	9 247 479 €	9 247 479 €
MARSEILLE / SAINT FERREOL	15/02/2022	8 818 m ²	33 330 405 €	222 090 €	33 552 495 €	

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES

RÉGIONS						
GRENOBLE / POLYTEC	12/11/2013	923 m ²	1 343 350 €	20 600 €	1 363 950 €	1 363 950 €

SANTÉ & ÉDUCATION

RÉGIONS						
MOUGINS/NATURA4	21/11/2008	1 212 m ²	2 850 000 €	5 705 €	2 855 705 €	2 850 000 €
ÉTRANGER						
ESSEN	01/09/2017	7 712 m ²	25 533 901 €	120 379 €	25 654 280 €	25 533 901 €
BAD SCHONBORN / CLINIKA MIKINA	31/08/2020	14 691 m ²	11 390 769 €	- €	11 390 769 €	11 390 769 €

Immeuble	Date acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2022	Prix de revient 31/12/2021
HÔTELS, TOURISME, LOISIRS						
RÉGION PARISIENNE						
MONTESSEON/BUFFALO	15/10/2015	676 m ²	1 451 641 €	- €	1 451 641 €	1 451 641 €
NOISY-LE-GRAND/BUFFALO	15/10/2015	742 m ²	3 077 989 €	- €	3 077 989 €	3 077 989 €
IVRY PATHE/HIPPO	29/02/2016	604 m ²	2 470 179 €	- €	2 470 179 €	2 470 179 €
IVRYPATHE/OKINAWA	29/02/2016	556 m ²	1 700 846 €	- €	1 700 846 €	1 700 846 €
CHILLYMAZARIN/BUFFALO	06/10/2016	635 m ²	2 615 962 €	- €	2 615 962 €	2 615 962 €
RISORANGIS/BUFFALO	06/10/2016	891 m ²	1 340 411 €	- €	1 340 411 €	1 340 411 €
SAINT DENIS / B&B	01/10/2020	2 844 m ²	10 852 035 €	- €	10 852 035 €	10 852 035 €
MEUDON / B&B	24/09/2020	2 953 m ²	11 289 145 €	- €	11 289 145 €	11 289 145 €
VIRYCHATILLON-LEON	16/10/2018	547 m ²	1 639 871 €	- €	1 639 871 €	1 639 871 €
BRETIGNY-SUR-ORGE-LEON	16/10/2018	1 149 m ²	1 602 434 €	- €	1 602 434 €	1 602 434 €
RÉGION PARISIENNE						
COUDEKERQUE/BUFFALO	15/10/2015	585 m ²	2 192 603 €	- €	2 192 603 €	2 192 603 €
FERNEY-VOLTAIRE/BUFFALO	15/10/2015	832 m ²	2 670 899 €	- €	2 670 899 €	2 670 899 €
GEMENOS/BUFFALO	15/10/2015	576 m ²	2 155 093 €	- €	2 155 093 €	2 155 093 €
RAMONVILLESTAGNE/BUFFALO	15/10/2015	510 m ²	1 301 604 €	- €	1 301 604 €	1 301 604 €
BARLEUDUC/BUFFALO	06/10/2016	441 m ²	1 624 902 €	- €	1 624 902 €	1 624 902 €
BEAUCOUZE/BUFFALO	06/10/2016	635 m ²	2 594 392 €	- €	2 594 392 €	2 594 392 €
MISEREYSALINES/BUFFALO	06/10/2016	446 m ²	2 806 113 €	- €	2 806 113 €	2 806 113 €
CHATEAUBRIANT/BUFFALO	06/10/2016	400 m ²	1 291 904 €	- €	1 291 904 €	1 291 904 €
CHAMBERYLARAVOIRE/BUFFALO	06/10/2016	483 m ²	2 648 820 €	- €	2 648 820 €	2 648 820 €
LILLERONCQ/BUFFALO	06/10/2016	635 m ²	1 566 872 €	- €	1 566 872 €	1 566 872 €
ROUBAIX/BASICFIT II	18/09/2017	3 678 m ²	3 165 000 €	578 117 €	3 743 117 €	3 743 117 €
VALENCIENNES/BASICFITII	18/09/2017	2 250 m ²	2 600 000 €	176 723 €	2 776 723 €	2 776 723 €
MEYZIEU-LEON	16/10/2018	454 m ²	1 867 225 €	- €	1 867 225 €	1 867 225 €
VILLEFRANCHES/SAONE-LEON	16/10/2018	453 m ²	1 517 992 €	- €	1 517 992 €	1 517 992 €
MAREUILLESMEAUX-LEON	16/10/2018	557 m ²	1 644 237 €	- €	1 644 237 €	1 644 237 €
BOBIGNY-LEON	16/10/2018	557 m ²	1 468 954 €	- €	1 468 954 €	1 468 954 €
CAENMONDEVILLE-LEON	16/10/2018	556 m ²	942 476 €	- €	942 476 €	942 476 €
NOYELLESGODAULT-LEON	16/10/2018	547 m ²	1 225 751 €	- €	1 225 751 €	1 225 751 €
AULNOY-LEZ-VALENCIENNES-LEON	16/10/2018	453 m ²	1 450 285 €	- €	1 450 285 €	1 450 285 €
BARJOUVILLE-LEON	16/10/2018	453 m ²	2 017 227 €	- €	2 017 227 €	2 017 227 €
LES CLAYES-SOUS-BOIS-LEON	16/10/2018	452 m ²	2 301 156 €	- €	2 301 156 €	2 301 156 €
CHILLY-MAZARIN-LEON	16/10/2018	1 153 m ²	1 602 434 €	- €	1 602 434 €	1 602 434 €
ÉTRANGER						
LEIPZIG	20/07/2018	4 620 m ²	12 089 342 €	- €	12 089 342 €	12 089 342 €
STUTTGA RT / STAR INN	25/10/2019	4 861 m ²	20 727 016 €	- €	20 727 016 €	20 727 016 €
SINDELFIN GEN	08/10/2020	5 250 m ²	19 732 916 €	10 500 €	19 743 416 €	19 711 185 €
EINDHOVEN / HOLIDAY INN	27/07/2018	7 650 m ²	23 425 093 €	24 569 €	23 449 662 €	23 445 627 €

ALTERNATIFS

RÉGIONS						
SAINTPRIESTR2C	14/04/2016	747 m ²	2 305 500 €	- €	2 305 500 €	2 305 500 €
LILLE / LIEGE	01/02/2018	0 m ²	86 880 €	- €	86 880 €	86 880 €

SCI HÔTELS, TOURISME, LOISIRS

ÉTRANGER						
VALENCE / TRAVELODGE	24/06/2019	3 165 m ²	12 015 €		12 015 €	12 015 €
MALAGA / SOHO HOTEL	31/07/2020	2 087 m ²				- €

OPPCI BUREAUX

RÉGIONS						
MARSEILLE / TOUR LA MARSEILLAISE	14/06/2022	5 680 m ²	20 620 200 €		20 620 200 €	

TOTAL		358 851 M²	822 229 040 €	13 062 686 €	835 291 725 €	762 677 093 €
--------------	--	------------------------------	----------------------	---------------------	----------------------	----------------------

Dénomination du produit : PFO

Identifiant d'entité juridique : 96950070X4EZ1TVQRG15

ISIN : SCPI00000659

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 24,4% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?



La SCPI intègre un objectif en matière de mise en œuvre d'un plan d'actions d'amélioration de la résilience des actifs immobiliers face au changement climatique, intégrant un plan de travaux pour réduire la vulnérabilité des actifs immobiliers, à horizon 2025.

A l'aide d'outils de cartographie des risques climatiques, PFO vise, au 31/12/2025 d'avoir :

- évalué l'exposition aux **risques** climatiques (en particulier, risques de sécheresse et de retrait et gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations) sur 100% du patrimoine immobilier
- évalué la **vulnérabilité croisée** des actifs soumis à risques climatiques forts ;

Annexes extra-financières

- réalisé une **étude technico-économique** afin de définir les travaux éventuels à réaliser, les coûts associés et les gains en termes de vulnérabilité des actifs immobiliers soumis à risques forts
- déployé des **procédures de gestion des risques climatiques** sur 100% des actifs du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité des actifs.

En outre, pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI et géré par PERIAL Asset Management, il est visé au moment de l'acquisition une performance ESG minimale caractérisée par un PERIAL ESG Score de 30/100. S'agissant toutefois des opportunités d'investissement consistant en des participations dans des véhicules réglementés ou non réglementés gérés par une société de gestion tierce ou par un gérant tiers, ce critère de performance ESG minimal ne trouve pas à s'appliquer.

Ce produit n'a pas pour objectif l'investissement durable. La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site internet de la société, à la page PERIAL Positive 2030 : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

*Les risques climatiques n'intègrent pas l'ensemble des risques naturels et technologiques, à l'image des séismes ou des accidents industriels.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

La SCPI utilise des indicateurs liés à l'avancement de sa stratégie de résilience climatique et au respect du PERIAL ESG Score minimal à l'acquisition pour vérifier le respect des caractéristiques environnementales et sociales promues.

Au cours de l'année 2022, la SCPI avait évalué l'exposition aux risques climatiques pour l'ensemble de son patrimoine français pour les risques de sécheresse et de retrait et gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations, soit 65,5% de la valeur de marché du patrimoine immobilier. La SCPI a en outre lancé une consultation pour la réalisation de l'étude technico-économique permettant de définir les plans de travaux.

En 2022, 100% des actifs acquis par PFO présentaient une note supérieure à 30/100, pour une moyenne de 50,01/100.

● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Sans objet.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

Ce produit vise à contribuer, pour partie, à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

24,4% des investissements étaient alignés à la taxinomie, en valeur de marché, sur l'assiette du patrimoine immobilier, soit 22,5 % de l'actif du fonds (valeurs vénales hors droits des actifs immobiliers et disponibilités).

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PFO ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers prennent notamment en compte les principales incidences négatives identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers directs, au cours de la phase d'acquisition.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures.

En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

Les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques. En outre, l'équipe Développement durable de PERIAL Asset Management travaillent à la définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits humains et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

— **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

La SCPI n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique¹.

La société de gestion analyse en outre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

¹ L'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires.

La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Intensité de consommation d'énergie.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

La SCPI n'investit, directement ou indirectement, que dans des actifs immobiliers pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

La SCPI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2022 :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 88% ;
- Intensité de consommation d'énergie : 270 10⁻⁶ GWh.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1er Janvier 2022 au 31 décembre 2022.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
CASINO MARSEILLE	Immobilier	1,9%	FRANCE
LA MARSEILLAISE	Immobilier	4,0%	FRANCE
MARSEILLE / SAINT FERREOL	Immobilier	4,3%	FRANCE

*en valeur vénale hors droits, au 31/12/22, sur

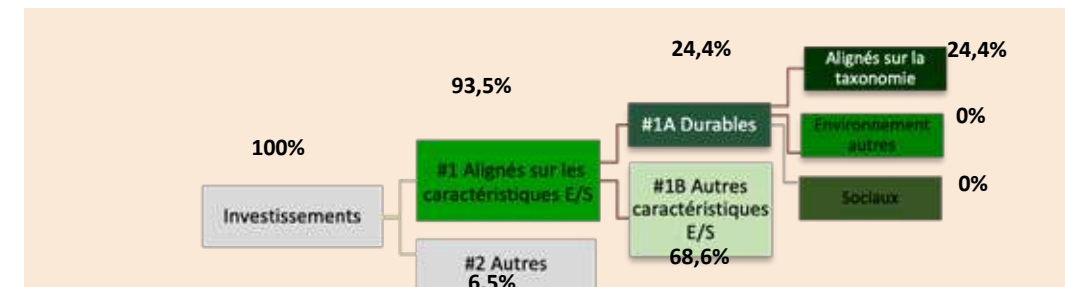
l'assiette du patrimoine immobilier.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

*Au 31/12/22

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage de la valeur de marché des actifs immobiliers.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
 - du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
 - des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
 - des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

La valeur vénale hors droits est associée à la valeur de marché des actifs immobiliers pour juger de cet alignement.

La conformité des investissements aux exigences de la taxinomie de l'UE ne fait pas l'objet d'un examen par un tiers.

● **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**



La SCPI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier uniquement.

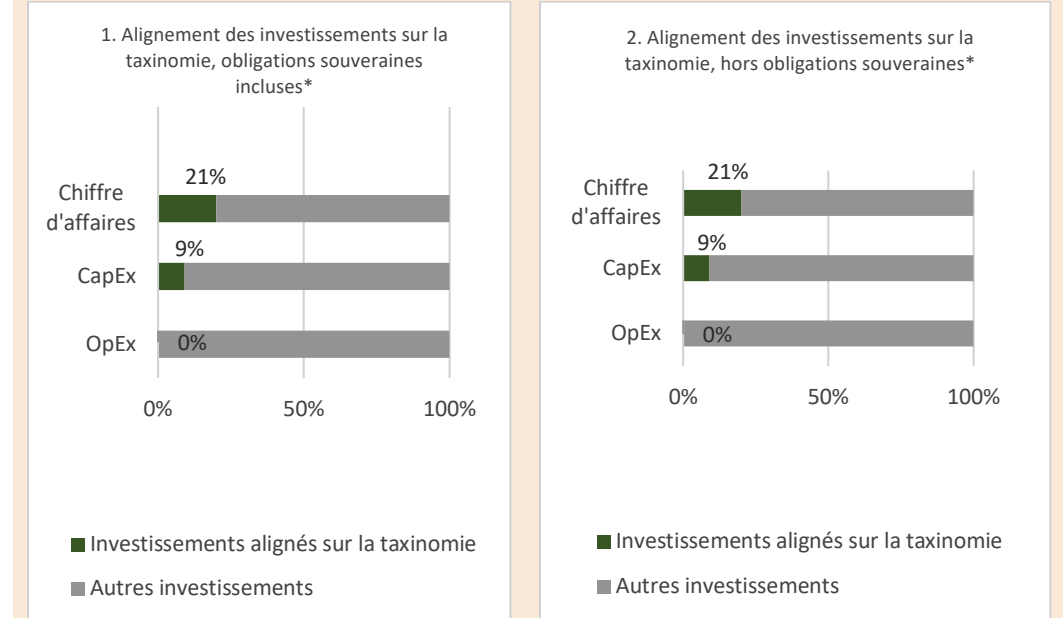
● **Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Les **activités habilitantes** permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

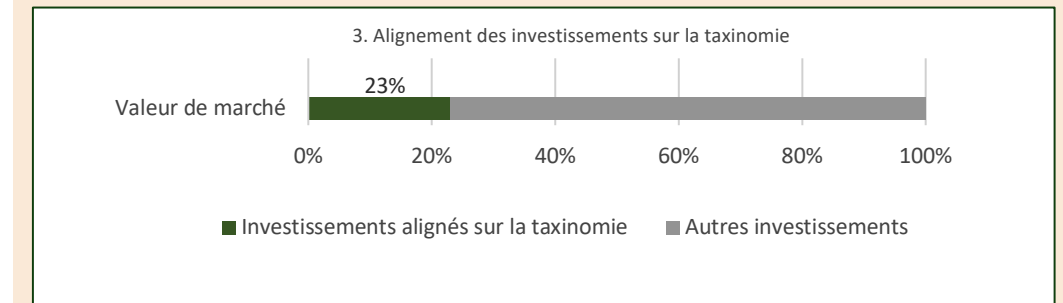
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Ces

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.



calculs excluent les éléments liés aux véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant n'est pas PERIAL Asset Management.

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce produit affiche une part d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes de 0% pour la période.

- **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Sans objet.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne seraient pas alignés sur la taxinomie de l'UE de 0% pour la période.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif social de 0% pour la période.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les éléments inclus dans la catégorie «#2 Autres» correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles réglementairement pour les SCPI. Des informations sont demandées quant à la prise en compte des enjeux extra-financiers par ces produits.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI et géré par PAM, une analyse ESG est réalisée.

Une fois que PERIAL AM entre en exclusivité sur un actif à l'achat, une période de due diligence s'ouvre, déclenchant la réalisation de plusieurs audits externes, dont un audit technique intégrant un volet ESG précis.

La note ESG est inscrite dans le procès-verbal d'acquisition. L'atteinte de la note-seuil est un prérequis à l'acquisition.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

La réglementation nous contraint aujourd'hui encore à imprimer les rapports annuels des SCPI, cependant, **dans une logique d'édition plus responsable**, voici ce que nous faisons pour limiter l'impact environnemental de ce rapport :

- **la pagination a été réduite** grâce à une grille de mise en page optimisée, plus dense, et une logique interactive et bi-média avec des renvois vers des contenus déjà produits, accessibles sur le site www.perial.com ;
- **une impression en bichromie**, réalisée en tons directs pour une passe d'impression réduite, moins d'aplats de couleurs, des visuels tramés et détourés pour économiser l'encre ;
- **le choix d'un papier recyclé et recyclable** ;
- **le choix d'un imprimeur** qui partage nos valeurs.

CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE POUR UN RAPPORT DE GESTION PLUS SOBRE

Choisir d'être convoqué à l'assemblée générale de votre SCPI par voix numérique, pour limiter le nombre d'impression des rapports annuels :

- Connectez-vous à votre **espace privé** sur www.perial.com ;
- Rejoindre la section "**Mon Profil**"
- Dans l'encadré "**Vos préférences de Contact**" : **cocher la case nous autorisant à vous convoquer aux assemblées générales des SCPI par voie digitale.**

Pensez à recycler ce rapport annuel quand il sera obsolète.



S.A.S. au capital de 495 840 €
34 rue Guersant - 75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034