

PfO₂



RAPPORT
ANNUEL
2022



PERIAL
ASSET MANAGEMENT



Sommaire

- 04** Éditorial
- 06** Faits marquants
- 09** 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
- 44** 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

Donnez du sens à vos investissements grâce aux objectifs de réduction des consommations d'énergies de PFO₂.

LA FONDATION
BY PERIAL Abritée par La Fondation de France.



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

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



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



INVESTISSEMENTS 2022

Plus de **510 M€** investis dans 4 pays de la zone Euro (dont La Marseillaise, acquise en indivision)



⁽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).

PfO₂



3,2 Md€
d'actifs sous gestion à fin 2022 ⁽¹⁾

Collecte brute 2022
292,6 M€

TRI 10 ans
4,87 %

Taux de distribution 2022 ⁽²⁾
4,32 %

Taux d'occupation financier (TOF) 2022 ⁽³⁾
91,3 %

⁽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.

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 de 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 à 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 adéquates 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 :

- **« PREMANCE »**, 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 labellisée, 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.”



TOUT SAVOIR SUR PERIAL POSITIVE 2030



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.

DÉCOUVREZ LA STRATÉGIE ESG DE PFO₂



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.

La Raison d'être, motrice de la performance

PFO₂ a fait partie des toutes premières SCPI du marché à obtenir le label ISR (Investissement Socialement Responsable), ouvert

aux fonds immobiliers depuis octobre 2020. Cette labélisation atteste de la cohérence et de la qualité de la stratégie d'amélioration continue – dite best-in-progress – du patrimoine de la SCPI mis en place dès sa création, en 2009.

PFO₂ vise, pour chaque actif, sous huit ans après son acquisition, à réduire de 40% sa consommation d'énergie annuelle (ou atteindre un seuil de 200 kWhEP/m²/an) et de 30% sa consommation d'eau.

La stratégie ESG de PFO₂ 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.

La stratégie ESG de PFO₂ 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 PFO₂ est classée Article 9 de la réglementation SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

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 SUPPLÉANTS

Laurent BECUWE

PFO₂

Société Civile de Placement Immobilier à
capital variable
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Visa AMF n°13-20 du 30/07/2013
513 811 638 RCS PARIS

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert immobilier

Cushman & Wakefield Valuation France

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

KPMG

Capital maximum statutaire

3 000 000 000 euros

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT

Monsieur Damien VANHOUTTE

VICE PRÉSIDENT

Monsieur Philippe HAGUET

MEMBRES

Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
LAFFITTE INVESTISSEMENT,
représentée par Monsieur David LENFANT
SOGECAP, représentée
par Madame ELLEAU
SPIRICA, représentée
par Madame Ugoline DURUFLE
Monsieur Max WATERLOT

MEMBRES SORTANTS

Monsieur Philippe HAGUET
SNRT, représentée par Madame Alice CHUPIN
Monsieur Thibaud VINCENDON

Rapport de gestion 2022

Pfo₂

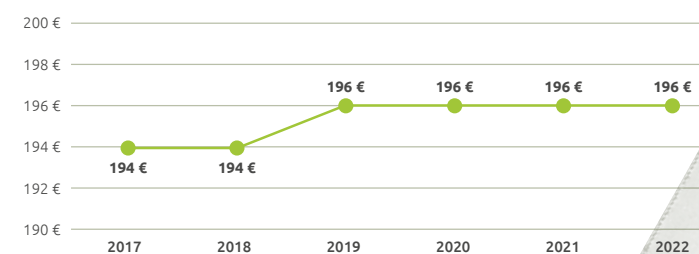
Performances financières

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2022
Nombre de parts	14 853 168
Prix de la part au 01/01	196 €
Prix de la part au 31/12	196 €
Prix de retrait au 31/12	179,34 €
Collecte nette des retraits	242 786 147 €
Nombre de parts souscrites	1 492 890

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12



Le Taux de Distribution remplace le TDVM en 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

* 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.

DIVIDENDE NET 2022

8,29€ / part

TAUX DE DISTRIBUTION 2022

4,32 %

TRI 10 ANS *

4,87 %

TRI ORIGINE *

5,24 %

PRIX DE LA PART

196 €

27 478

ASSOCIÉS AU 31/12/2022

2 911 M€

CAPITALISATION AU 31/12/2022

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



La vie de la SCPI

Grâce à une forte collecte en 2022, PFO₂ a pu accélérer son renforcement européen et augmenter sa diversification typologique.

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.

Forte de ses fondamentaux solides et de sa démarche environnementale vertueuse, PFO₂ a atteint près de 2,9 milliards de capitalisation fin 2022. Elle est aujourd'hui perçue comme une référence et reste un leader incontestable en termes de développement durable du fait de son positionnement et de sa taille.

La résilience de PFO₂ a pu s'apprécier auprès des investisseurs comme le démontre la très bonne collecte réalisée en 2022 de 293 M€, et ce malgré un contexte économique perturbé. La bonne performance de la SCPI se traduit aussi par un taux de distribution de 4,32 %, soit une performance supérieure à la moyenne des SCPI à prépondérance bureaux de 4,20 % sur la

même période. Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de cession, la liquidité de votre SCPI a donc été assurée tout au long de l'année.

En 2022, la SCPI a poursuivi son internationalisation grâce à des investissements dans deux nouveaux pays : le Portugal d'abord avec l'acquisition en VEFA d'une résidence senior pour près de 50 M€, louée à Domitys sur la base d'un bail d'une durée ferme de 15 années, et la Belgique ensuite via l'acquisition d'un immeuble de bureaux en banlieue de Bruxelles pour plus de 67 M€. Ce dernier, loué à plusieurs locataires prestigieux comme Capgemini et Rémy Cointreau présente des baux d'une durée ferme moyenne de 9 années. Un renforcement de son allocation en Italie a également été accompli par l'acquisition d'un immeuble de bureaux de près de 80 M€ loué à un locataire renommé, Ile Sole 24 Ore (le plus important quotidien économique italien). Votre SCPI n'a pas pour autant négligé son marché domestique où elle a réalisé deux investissements en bureaux dont l'une de grande envergure avec l'acquisition d'une quote-part de la tour de bureaux « la Marseillaise » pour un montant de près de 168 M€ hors droits via l'OPPCI La Marseillaise détenu à hauteur de 70% par PFO₂. Cet immeuble emblématique, livré en 2018 et conçu par l'architecte Jean Nouvel, lauréat du Prix Pritzker, est reconnaissable par ses couleurs et ses formes, qui, selon les angles de vues, dévoilent 27 nuances de bleu, blanc et rouge. Sa façade extraordinaire et les spécificités écologiques de sa

construction ont permis à la tour d'être désignée 2^e plus beau gratte-ciel à l'Emporis Skyscraper Award de l'année 2018, un prix distinguant les plus remarquables gratte-ciels, décerné par l'entreprise allemande Emporis. C'est ainsi, qu'à fin 2022, votre SCPI totalise plus de 510 M€ d'investissements sur l'année 2022 et est désormais investie dans 6 pays de la zone euro, dont 21 % sont situés en dehors de l'hexagone.

Cessions

Une politique dynamique de rotation du patrimoine a été mise en place afin de renforcer la qualité du portefeuille. Cette stratégie de gestion de PERIAL AM se fonde sur le besoin de renouvellement continu des patrimoines immobiliers afin de maintenir leur performance et leur valorisation dans le temps. Près de 58 M€ d'immeubles du patrimoine de PFO₂ ont ainsi été cédés en 2022. Ces immeubles avaient été identifiés comme non stratégiques par leur inadéquation avec les objectifs actuels et futurs du fonds, tant à cause de leurs caractéristiques intrinsèques que de la performance qu'ils génèrent. Cette stratégie se poursuivra en 2023, la cession de plusieurs immeubles est déjà sécurisée via la signature d'une exclusivité ou d'une promesse de vente avec les acquéreurs identifiés.

Financements

L'objectif a été, tout au long de l'année, de pouvoir réaliser des acquisitions en anticipation de la collecte grâce à l'utilisation de lignes de crédit court-terme et ainsi créer de la valeur pour les porteurs de part. Les emprunts permettent, grâce à l'effet de levier, de bénéficier du différentiel de taux entre le rendement locatif des immeubles et le coût de la dette très faible jusqu'à la deuxième moitié de 2022. Le taux moyen des emprunts contractés par PFO₂ s'établit à 2,1 % au 31 décembre 2022. Au 31 décembre 2022, le niveau d'endettement global de la SCPI est de 27,2 %, permettant d'améliorer le rendement distribué de la SCPI tout en conservant un niveau de risque limité.

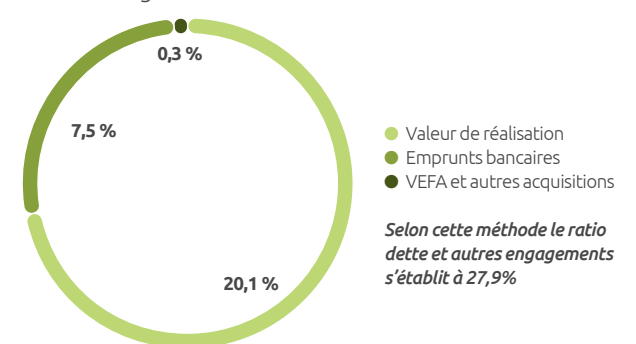
La nouvelle dette mise en place en 2022 a permis de concrétiser le financement des plus de 510 M€ d'investissements réalisés :

- un financement long terme de 70 M€ (à un taux d'emprunt moyen de 2,2 %) a été souscrit par la SCPI,
- un financement long terme de 96 M€ (à un taux d'emprunt de 3,1 %) a été souscrit par l'OPPCI La Marseillaise détenu à hauteur de 70% par PFO₂,
- 96 M€ de tirages supplémentaires de lignes de crédit court-

terme ont été utilisés avec une marge bancaire moyenne de 1,1 % + E3M. Enfin, un refinancement d'un emprunt long terme de 60 M€ arrivant à maturité fin novembre 2022 a également été mis en place en fin d'année. Les nouveaux tirages sur les lignes de crédit court-terme peuvent être remboursées à tout moment et ont donc vocation à diminuer progressivement.

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 151,5 % 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 153,6 % au 31 décembre 2022.
- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM :



Situation locative

LOCATIONS 2022

Les surfaces relouées en 2022 comptent 53 transactions et représentent 34 449 m² pour un loyer annuel hors taxes et hors charges de 6,3 M€.

Les mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires sont d'environ 10,7 % par rapport aux périodes fermes d'engagement des locataires. L'impact de ces mesures d'accompagnement sont lissées sur la durée ferme du bail afin de garantir un revenu constant et immédiat pour la SCPI. Les principales locations sont celles de MONDIAL RELAY sur l'immeuble VILLEUVE D'ASCQ/AIR PARC (59) qui a pris à bail une

Acquisitions (en M€)

IMMEUBLE	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC	NIY ⁽¹⁾
LA MARSEILLAISE (FRANCE) (via l'OPPCI La Marseillaise / quote-part de 70%)	168,0	2,2	1,0	0,0	171,2	5,1 %
CLUB MED SAMOENS (FRANCE)	125,0	2,0	0,7	0,1	127,8	4,9 %
URBAN CUBE MILAN (ITALIE)	76,0	3,1	0,6	7,7	87,5	5,2 %
ONYX BRUXELLES (BELGIQUE)	67,0	0,0	0,0	14,1	81,1	5,4 %
VILAMOURA (PORTUGAL) ⁽²⁾	48,0	0,5	0,1	10,8	59,4	4,4 %
ODYSSÉA NANTES (FRANCE)	29,2	0,6	0,4	5,9	36,0	4,9 %
TOTAL	513,2	8,5	2,7	38,6	563,0	5,0 %

⁽¹⁾ NIY : Loyers annuels nets prévus à l'acquisition divisés par la valeur AEM.

⁽²⁾ Actif en cours de construction avec un prix à terminaison s'établissant à 48 M€, le montant décaissé au cours de l'exercice 2022 s'élève à 7,4 M€ hors taxes hors droits.

surface de 5 479 m² pour un nouveau loyer annuel de 740 K€ et d'ASCOM sur l'immeuble UTRECHT/PAPENDORP (Pays-Bas) pour une surface de 2 372 m² et un loyer global de 539 K€.

LIBÉRATIONS REÇUS EN 2022

Les libérations au cours de cet exercice représentent une surface de 59 680 m² et un loyer annuel hors taxes et hors charges d'environ 10,1 M€. Les libérations les plus significatives portent sur les immeubles de CLAMART/PANORAMIC (92) avec la libération de LAFARGE sur 12 295 m² (immeuble cédé au cours de l'année 2022) et AMADEUS sur l'immeuble BIOT/ESPACE RENARD (06) pour un loyer annuel de 2 138 K€ sur une surface de 12 074 m² (immeuble sous promesse de vente à fin d'année 2022).

Pour réduire au maximum l'impact de ces libérations, une gestion proactive et dynamique a été mise en place afin de relouer les actifs vacants. Ainsi, et comme les chiffres d'occupation du portefeuille en attestent, le taux de vacance du portefeuille atteint 8,0 % au 2^{ème} semestre 2022 contre 10,5 % un an plus tôt, et ce, en dépit des libérations de l'année 2022. Cependant, les relocations d'espaces de bureaux nécessitent d'octroyer des franchises de loyers à nos nouveaux locataires qui ne génèrent donc pas de loyer immédiat pour la SCPI. Au 31/12/2022, 4,1 % des locaux étaient sous franchise de loyer. Ce stock de locaux sous franchise restera élevé sur les prochains semestres du fait de la relocation des espaces vacants. Les acquisitions portent en revanche sur des immeubles loués qui ne sont pas sous franchise.

RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2022

Au 31/12/2022, 18 baux ont été renouvelés ou renégociés au cours de l'exercice, portant à 50 134 m² le volume global de transactions. Le loyer annuel hors taxes et hors charges de ces baux est d'environ 10,5 M€. Les principales transactions sont celles de BNP PARIBAS sur l'immeuble VAL DE FONTENAY/WAVE (94), pour 19 832 m² et un loyer annuel hors taxes et hors charges de 5 152 K€, ainsi que la société DELOITTE sur l'immeuble UTRECHT/PAPENDORP aux Pays-Bas pour un loyer annuel de 1 034 K€ et une surface totale 4 755 m².

Patrimoine

Surface m ²	1 022 163 m ²
Nombre d'immeubles	206
Nombre de baux	583
Taux d'encaissement moyen 2022	98,8%
Taux d'occupation physique au 31/12/2022	88,8%
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2018	91,3%
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2019	88,7%
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2020	87,7%
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2021	87,7%
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2022	91,3%

⁽¹⁾ La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 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 inclus 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.

Expertises

Le patrimoine immobilier de PFO₂ a été évalué par l'expert indépendant Cushman & Wakefield Valuation France.

En 2022, la valeur d'expertise globale du patrimoine (valeur d'expertise des immeubles et la valeur des titres des filiales détenues), nette de tous droits et charges, est de 2 949 441 593 € contre 2 637 997 536 € 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 3 171 395 231 € contre 2 787 454 637 € en 2021.

Provision pour gros entretiens (PGE)

La PGE basée sur un plan quinquennal de travaux s'inscrit à fin décembre 2022 à 10 424 917 €, en variation de -2,6% par rapport à 2021.

Résultats et distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **141 779 592 €** contre 148 500 081 € en 2021. Cette évolution s'explique par :

- L'encaissement exceptionnel d'indemnité de résiliation anticipée de près de 5 M€ perçue en 2021 suite à la résiliation d'un bail par un locataire,
- Des libérations survenues au cours de l'exercice faisant suite à la crise de la COVID-19 sur le patrimoine de PFO₂ concernant près de 60 000 m² de surfaces de bureaux. Ces libérations ont été néanmoins fortement contenues sur la deuxième moitié de l'année 2022 où seuls 15 000 m² de surfaces ont été libérées.

Les produits de participations contrôlées s'établissent à **10 026 348 €** contre 4 971 122 € en 2021, cette hausse se traduit par la prise de participations de PFO₂ dans l'OPPCI La Marseillaise détenant l'immeuble La Marseillaise et l'OPPCI Les Portes D'Arcueil.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à **128 725 546 €** contre 135 748 132 € en 2021.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à **- 22 810 567 €** contre - 21 145 613 € en 2021.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **1 006 575 €** contre 3 560 514 € en 2021.

Le résultat financier s'établit à **- 1 739 772 €** contre 1 912 434 € en 2021. Le résultat financier 2021 avait été augmenté par la rémunération de fonds propres perçue par la SCPI liée à des immeubles en construction, par des tirages moins élevés sur les lignes de crédit et par des taux d'intérêt inférieurs sur ces lignes. Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **104 699 637 €** contre 116 523 248 € en 2021.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice : **104 699 637 €**
Report à nouveau antérieur (2021) : **+ 13 136 505 €**
Soit : **= 117 836 142 €**

Nous vous proposons :

Un dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit **112 550 298 €**.

Le revenu par part en jouissance s'élève à **7,71 €** et le dividende à **8,29 €** par part en jouissance.

Composition du Patrimoine PFO₂

	BUREAUX	COMMERCE	HOTELS, TOURISME, LOISIRS	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS	SANTÉ ET ÉDUCATION	TOTAL GÉNÉRAL
ETRANGER	24 %	0 %	0 %	0 %	1 %	25%
PARIS	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	3%
PROVINCE	31 %	2 %	6 %	0 %	0 %	39%
RÉGION PARISIENNE	31 %	2 %	0 %	0 %	0 %	33%
TOTAL	86 %	4 %	6 %	0 %	4 %	100 %

Le report à nouveau représente à fin d'année 2022 **0,39 €** par part en jouissance soit près de 17 jours (-0,60 €/part par rapport à 2021). Le taux de distribution s'établit à **4,32 %** pour 2022 à comparer à un taux de distribution 2021 de 4,59%.

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.

Prix et marché des parts

En 2022, PFO₂ a bénéficié de l'intérêt des investisseurs comme le démontre le nombre de parts souscrites : **1 492 890** nouvelles parts pour **292 606 440 €**. Sur la même période, 277 798 parts ont fait l'objet d'un retrait. La valeur de réalisation s'établit à **156,39 €** par part (-2,3 % par rapport à 2021) quand la valeur de reconstitution atteint **189,67 €** par part (-2,3 % par rapport à 2021).

Perspectives 2023

Nous comptons poursuivre le travail sur les futures acquisitions du portefeuille à des taux de rendements cibles relatifs, sur des

immeubles certifiés et conformes aux nouveaux besoins des utilisateurs, situés dans les métropoles de la zone Euro. Au regard de ces éléments et du contexte, **nous avons fixé une fourchette de dividende prévisionnelle 2023 comprise entre 4,00 % et 4,40 % par part**. Ces prévisions seront affinées au cours de l'année et notamment à la fin du premier semestre. Nous poursuivrons également notre politique de désinvestissement en 2023, en visant à nous séparer des immeubles non-stratégiques pour PFO₂.

Dans un marché mouvant et impacté par la hausse des taux d'intérêts, la stratégie d'endettement de votre SCPI s'adaptera avec une réduction de l'endettement cible à environ 25 % à fin 2023 permise par des remboursements sur des lignes de crédit ou par des remboursements d'emprunts arrivant à maturité. En matière ESG, nous continuerons à engager notre stratégie de sobriété environnementale initiée dès la création du fonds en 2009 en engageant des dépenses de travaux visant à optimiser la performance énergétique de votre SCPI et de participer à la réduction des consommations annuelles en énergie primaire et en eau pour les immeubles détenues.

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	1 545 913 500	140 832 519	10 306 090	21 046	16 030 665	194,00
2019	1 742 595 000	259 381 457	11 617 300	22 081	25 336 157	196,00
2020	1 912 231 350	226 418 359	12 748 209	23 547	23 588 811	196,00
2021	2 045 711 400	180 469 792	13 638 076	25 567	20 870 979	196,00
2022	2 227 975 200	242 786 147	14 853 168	27 478	24 871 618	196,00

⁽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 OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CESSIONS	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS
2018	270 292	2,81%	-	NS	0
2019	218 410	2,12%	-	NS	0
2020	285 726	2,46%	-	NS	0
2021	363 497	2,85%	-	NS	0
2022	277 798	2,04%	-	NS	0

Informations sur les délais de paiement (en €)

En application de l'article D.441-6 du code de 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 31/12/2022							
Fournisseurs hors FNP	0	465 963	30 092	17 275	147 935	0	661 264
Fournisseurs d'immobilisations	0	0	0	0	0	211 502	211 502
Total à payer	0	465 963	30 092	17 275	147 935	211 502	872 767
Échéances au 31/12/2021							
Fournisseurs	0	53 173	30 988	194 984	308 558	339 931	927 634
Fournisseurs d'immobilisations	0	0	0	0	0	806 663	806 663
Total à payer	0	53 173	30 988	194 984	308 558	1 146 594	1 734 297

* 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	104 699 636,97	7,05	7,71
Report à nouveau au 01/01/2022	11 669 203,48	0,79	0,86
RAN PGR 31/12/2016	1 467 301,67	0,10	0,11
Résultat distribuable au 31/12/2022	117 836 142,12	7,93	8,68
Acomptes sur dividendes au 31/12/2022	112 550 298,00	7,58	8,29
Distribut Plus Values sur cessions imm au 31/12/2022	-	-	-
Report à nouveau au 31/12/2022	5 285 844,12	0,36	0,39
En nombres de jours		15,67	17,14
Dividende / Bénéfice	107,50%		

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices pour une part en pleine jouissance (en € HT)

	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	12,49	97,52%	12,23	96,23%	11,57	96,20%	11,70	93,40%	10,18	91,59%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,12	0,92%	0,02	0,13%	0,29	2,40%	0,28	2,27%	0,07	0,67%
Produits divers*	0,20	1,56%	0,46	3,64%	0,17	1,40%	0,54	4,34%	0,86	7,74%
TOTAL REVENUS	12,81	100,00%	12,71	100,00%	12,03	100,00%	12,52	100,00%	11,11	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,41	11,04%	1,37	10,78%	1,25	10,36%	1,34	10,66%	1,12	10,09%
Autres frais de gestion	0,54	4,15%	0,54	4,23%	0,62	5,12%	0,46	3,67%	0,49	4,42%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,17	1,33%	0,15	1,21%	0,34	2,89%	0,21	1,68%	0,20	1,84%
Charges locatives non récupérables	1,05	8,21%	1,12	8,82%	0,96	7,97%	1,42	11,32%	1,67	15,04%
Sous-total charges externes	3,17	24,73%	3,18	25,04%	3,17	26,34%	3,42	27,33%	3,49	31,39%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- autres	0,05	0,49%	0,03	0,20%	0,03	0,20%	0,02	0,13%	0,02	0,16%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,30	2,32%	0,25	1,97%	0,03	0,26%	-0,08	-0,66%	-0,02	-0,18%
- autres	0,07	0,52%	0,12	0,98%	0,39	3,08%	-0,12	-0,97%	0,09	0,77%
Sous-total charges internes	0,42	3,33%	0,40	3,15%	0,42	3,50%	-0,19	-1,50%	0,08	0,75%
TOTAL CHARGES	3,58	28,06%	3,58	28,19%	3,59	29,84%	3,24	25,83%	3,57	32,13%
Résultat courant	9,23	71,94%	9,13	71,81%	8,44	70,10%	9,29	74,17%	7,54	67,87%
Variation report à nouveau	0,47	3,63%	0,13	1,00%	-0,38	-3,20%	0,47	3,78%	-0,58	-5,20%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	8,75	68,31%	9,00	70,81%	8,82	73,30%	8,82	70,42%	8,29	74,60%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	8,72	68,07%	8,99	70,73%	8,81	70,73%	8,40	67,05%	7,87	70,81%

⁽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 : xxx€/part

Évolution du prix de la part (en €)

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 01/01*	194,00	194,00	196,00	196,00	196,00
Dividende versé au titre de l'année	8,75	9,00	8,82	8,82	8,29
Rentabilité de la part (Taux de Distribution) en % ⁽¹⁾	4,60%	4,71%	4,63%	4,59%	4,32%
Report à nouveau cumulé par part	1,00	1,00	0,57	0,96	0,36

* Prix acquéreur frais inclus

⁽¹⁾ Dividende brut versé dans l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année. Le dividende brut s'entend avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère.

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 31/12/2021*	VARIATIONS 2022	TOTAL 31/12/2022
Fonds collectés	2 581 060 513	242 786 147	2 823 846 660
+ Cessions d'immeubles	127 453 184	57 844 020	185 297 203
+ Divers (Emprunt)	490 628 000	166 000 000	656 628 000
- Commission de souscription	290 593 902	29 842 841	320 436 743
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	2 770 707 717	425 706 363	3 196 414 080
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0		0
- Divers	124 501 267	6 002 581	130 503 848
= Somme restant à investir **	13 338 812	5 078 381	18 417 193

* Depuis l'origine de la société.

** Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles (Promesses, VEFA...). En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir s'élève à -26 043 717€.

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)	832 849,86	76 838,85	-	34 553,00	46 743,00	31 178,75	-	1 022 163,46
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	2 754 270 121,59	100 660 101,72	-	16 466 772,50	151 438 572,00	95 126 335,48	-	3 117 961 903,29
Valeurs estimées du patrimoine	2 788 048 140,00	101 355 000,00	-	17 279 475,00	152 405 000,00	112 307 615,55	-	3 171 395 230,55

Financements mis en place

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	480 628 000,00	204 404 000,00	685 032 000,00
Emprunts affectés à l'exploitation			-
Lignes de crédits	176 000 000,00		176 000 000,00
Découverts bancaires			-

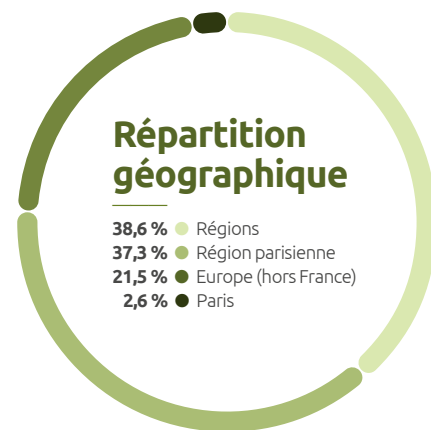
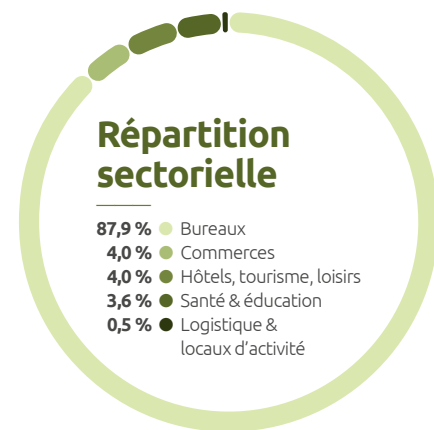
Résultats retenus

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Composants du résultat immobilier			
Loyers	138 179 886,88	17 534 194,60	155 714 081,48
Charges non récupérables	-19 942 875,21	-120 573,13	-20 063 448,34
Travaux non récupérables et gros entretien	-2 769 769,18	-113 526,89	-2 883 296,07
Impact des douteux	-1 696 510,83	-1 072,88	-1 697 583,71
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-15 221 515,23	-1 791 998,55	-17 013 513,78
Autres charges d'exploitation	-6 804 672,19	-329 682,96	-7 134 355,15
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-8 555 471,29	-3 423 574,66	-11 979 045,95
Autres charges financières	-26 846,30	-	-26 846,30
Produits financiers	864 411,61	1 052,56	865 464,17
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	524 428,95	746,10	525 175,05

Pfo₂



Performances immobilières



206
IMMEUBLES

583
BAUX

SURFACE
1 022 163 m²

VALEUR D'EXPERTISE
3 171 M€
Valeur vénale des actifs détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) 2022
91,3 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE
88,8 %

Découvrez les acquisitions réalisées par PFO₂ en 2022



www.perial.com/documentation#pfo2

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

À l'assemblée générale
de la société civile de placement immobilier PFO₂,

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 PFO₂ 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 1^{er} 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 cumul, 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 RÉGIONALE DE PARIS

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À l'assemblée générale
de la société civile de placement immobilier PFO₂,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI PFO₂ 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 **280 000 € HT** par votre SCPI au prorata de sa participation dans le capital dudit OPCI.

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 maximum égal à 8,5 % 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 **24 871 618 € hors taxes** pour l'exercice 2022.

- Une commission de gestion égale à 11.5 % 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 **15 221 515 € hors taxes** au cours de l'exercice 2022.
- Une commission de cession de parts égale à 8.5 % hors taxes du prix versé par 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 **1 134 493 € 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 **296 288 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 14 avril 2023

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

B&M CONSEILS

BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022 DE LA SCPI PFO₂

Mesdames, Messieurs,
Chère associée, Cher associé de PFO₂,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022 conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent la SCPI.

Au cours de l'année, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications utiles nous permettant de suivre l'actualité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions.

Lors de nos réunions en présentiel ou par visioconférence, nous avons pu examiner les projets d'acquisitions, la situation locative, le marché des parts et les comptes audités par notre Commissaire aux comptes. Cela nous a permis de débattre sur les sujets relatifs à la mission qui nous est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

Le patrimoine social

En 2022, les investissements de PFO₂ ont porté sur 340,4 M€ auxquels s'ajoutent 101 M€ investis en participations contrôlées. Ils sont décrits dans le rapport de gestion. Les ressources proviennent d'une collecte nette de 243 M€, de 58 M€ au titre des d'arbitrages et de 166 M€ de financements bancaires.

Le niveau d'endettement au 31-12 -2022 atteint 27,2 %, en hausse malgré l'évolution des taux.

Au 31-12-2022, PFO₂ capitalisait 2 911 M€ pour une valeur immobilière hors droits de 2 949 M€ expertisée par la Société Cushman et Wakefield.

La valeur d'expertise à périmètre constant a baissé de 1,6 %, alors que la valeur de reconstitution a baissé de 2,34 % pour s'établir à 189,67 € par part, comparée à la valeur de souscription de 196 €.

Le revenu

Le fait marquant de 2022, est une forte progression du taux de vacance après la libération d'importantes surfaces de bureaux. Face à ce constat, la Société de Gestion a procédé à des ventes d'immeubles vacants et à plusieurs relocations, si bien qu'il serait à ce jour possible de relativiser cet incident. Il a néanmoins pesé sur le taux d'occupation réel qui est de 85,7%. Le taux d'occupation financier est quant à lui de 92 %

Le dividende distribué est de 8,29 € par part. Il a pu bénéficier d'un prélèvement sur le report à nouveau qui s'établit désormais à 0,39 € par part, soit 17 jours de distribution.

Le taux de distribution s'établit à 4,32 %. Il intègre les impôts étrangers payés directement par la SCPI pour le compte des associés.

L'impact environnemental

Dès sa création, PFO₂ s'inscrivait dans la thématique environnementale. Elle a été une des premières SCPI à mettre en valeur son approche durable de l'immobilier. Depuis les efforts sont restés constants pour faciliter l'insertion des locataires dans cette démarche, que ce soit en France ou en Europe.

Cette stratégie a permis à notre SCPI d'être labélisée ISR depuis décembre 2020. Ce label a été confirmé lors de la revue de février 2023. Nous pouvons nous réjouir de cette distinction et féliciter la Société de Gestion pour sa détermination dans ce domaine.

Conclusion

L'année 2022 se caractérise par un bouleversement du paysage de l'immobilier : crise de confiance liée au conflit Ukraine-Russie, puis une augmentation du coût de l'argent par une remontée des taux déstabilisant les projets en cours. Notre SCPI, déjà victime du retrait de quelques locataires de poids fin 2021, a subi les perturbations du marché de l'immobilier passant d'un marché fortement demandeur vers un marché moins tendu, puis de taux d'emprunts négatifs à des taux significativement positifs. Il a été difficile pour la Société de Gestion d'ajuster les mesures au calendrier des événements.

Nous lui faisons confiance pour rétablir l'ordre des choses dans une conjoncture un peu mieux identifiée. La nouvelle période semble plus favorable à une amélioration de la rentabilité des nouveaux investissements sans recours à l'emprunt devenu trop coûteux. Nous devrions par ailleurs bénéficier des effets de l'inflation sur les loyers. Le programme de relocation est engagé avec dynamisme pour contrer la baisse du taux de vacance. Des initiatives ont été engagées pour apporter des services permettant d'attirer de nouvelles catégories de locataires, notamment dans le domaine du coworking. Même si les effets ne seront pas très visibles dès 2023, ils devraient contribuer, avec une notoriété établie dans le domaine environnemental, à soutenir la performance future.

Nous remercions l'ensemble des équipes de la Société de Gestion pour les efforts déployés dans la gestion de notre SCPI et pour les informations dont nous avons régulièrement bénéficié au cours de nos réunions.

Merci également à notre Commissaire aux comptes pour les investigations qu'il mène tout au long de l'année et les commentaires dont il nous fait part.

Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes et, notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises. Au cours de l'Assemblée Générale, nous procéderons au renouvellement de 3 membres du Conseil de surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour leur engagement en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion.

DAMIEN VANHOUTTE
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en euros)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	165 642 098	165 642 098	
Amortissements droits réels	-	465 734	382 972	
Concessions	+			
Amortissement concessions	-			
Constructions sur sol d'autrui	+	1 351 718	1 351 718	
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	200 403	161 783	
Terrains et constructions locatives	+	2 573 085 347	2 309 693 788	2 517 559 578
Immobilisations en cours	+	3 832 340	11 717 777	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	10 424 917	10 699 095	
Provisions pour risques et charges	-			
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	238 472 940	137 416 377	120 437 958
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			
Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL I (Placements immobiliers)		2 971 293 389	2 949 441 593	2 614 577 908
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	23 726 287	16 266 185	16 266 185
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-			
TOTAL II (Immobilisations financières)		23 726 287	16 266 185	16 266 185
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...)	+	76 740	69 473	69 473
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-			
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	22 542 711	19 442 437	19 442 437
Autres créances	+	102 633 341	64 244 618	64 244 618
Provisions pour dépréciation des créances	-	5 977 590	4 822 495	4 822 495
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+			
Fonds de remboursement	+			
Autres disponibilités	+	39 806 733	80 142 392	80 142 392
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		159 081 935	159 076 425	159 076 425
Provisions pour risques et charges				
	-	12 500	585 500	585 500
Dettes				
Dettes financières	-	677 509 243	511 466 202	511 466 202
Dettes d'exploitation	-	59 391 383	53 871 891	53 871 891
Dettes diverses	-	67 729 525	63 837 314	63 837 314
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 804 642 651	- 629 760 907	- 629 760 907
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	6 045 130	482 423	482 423
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	1 256 851	801 652	801 652
TOTAL V (Comptes de régularisation)		- 4 788 279	319 230	319 230
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		2 344 670 680	2 160 478 841	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			2 322 818 884	2 183 898 469

Compte de Résultat

	31/12/2022	31/12/2021	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	138 179 886,88	146 674 191,14	-8 494 -6%
Charges facturées	+	29 517 888,56	26 815 810,78	2 702 10%
Produits des participations contrôlées	+	10 026 347,56	4 971 121,83	5 055 102%
Produits annexes	+	3 599 705,19	1 825 890,10	1 774 97%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	802 637,77	3 530 165,89	-2 728 -77%
Transferts de charges immobilières	+			
TOTAL I : Produits immobiliers		182 126 465,96	183 817 179,74	-1 691 -1%
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	29 517 888,56	26 815 810,78	2 702 10%
Travaux de gros entretiens	-	940 261,94	1 288 688,00	-348 -27%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	1 829 507,24	1 344 246,04	485 36%
Dotations aux provisions pour dépréciations des immobilisations locatives et corporelles	-	641 927,00	-	642
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	528 460,00	2 498 503,50	-1 970 -79%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	0%
Autres charges immobilières	-	19 942 875,21	16 121 799,50	3 821 24%
Charges des participations contrôlées	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges immobilières		53 400 919,95	48 069 047,82	5 332 11%
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		128 725 546,01	135 748 131,92	-7 023 -5%
Produits d'exploitation				
Produits divers de gestion courant	+	12 804,64	129,76	13
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+	585 500,00	168 326,40	417 0%
Transferts de charges d'exploitation	+	32 820 074,27	25 598 888,53	7 221 28%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	1 648 701,89	3 992 023,90	-2 343 -59%
TOTAL I : Produits d'exploitation		35 067 080,80	29 759 368,59	5 308 18%
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	-	15 221 515,23	16 742 932,17	-1 521 -9%
Charges d'exploitation de la société	-	12 913 635,62	9 613 909,55	3 300 34%
Diverses charges d'exploitation	-	26 570 016,48	21 753 480,80	4 817 22%
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	356 184,01	321 670,07	35 11%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	12 500,00	171 000,00	159 0%
Dépréciation des créances douteuses	-	2 803 796,36	2 301 988,96	502 22%
TOTAL II : Charges d'exploitation		57 877 647,70	50 904 981,55	6 973 14%
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 22 810 566,90	- 21 145 612,96	- 1 665 8%
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	0%
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	0%
Autres produits financiers	+	1 006 575,27	3 560 514,40	-2 554 -72%
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	
TOTAL I : Produits financiers		1 006 575,27	3 560 514,40	-2 554 -72%
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	2 719 500,52	1 566 416,26	1 153 74%
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	0%
Autres charges financières	-	26 846,30	81 663,88	-55 -67%
Dépréciations	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges financières		2 746 346,82	1 648 080,14	1 098 67%
Résultat financier C = I - II		- 1 739 771,55	1 912 434,26	-3 652 -191%
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+	532 269,47	11 408,31	521 4566%
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	0%
TOTAL I : Produits exceptionnels		532 269,47	11 408,31	521 4566%
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	7 840,06	3 113,49	5 152%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges exceptionnelles		7 840,06	3 113,49	5 152%
Résultat exceptionnel D - I + II		524 429,41	8 294,82	516 6222%
Résultat net (A + B + C + D)		104 699 636,97	116 523 248,04	-11 823 -10%

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	2 275 176 750,00		223 933 500,00	2 499 110 250,00
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	-229 465 350,00		-41 669 700,00	-271 135 050,00
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	577 249 303,30		68 672 940,00	645 922 243,30
Primes d'émission en cours de souscription				
Primes d'émission retrait de parts	-41 900 190,00		-8 150 593,32	-50 050 783,32
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-415 639 923,64		-35 977 999,07	-451 617 922,71
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs			641 927,00	641 927,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-18 078 253,81		-15 407 574,39	-33 485 828,20
Réserves				
Report à nouveau	7 203 753,03	5 932 752,12		13 136 505,15
Résultat de l'exercice	116 523 248,04	-116 523 248,04	104 699 636,97	104 699 636,97
Acompte sur distribution	-110 590 495,92	110 590 495,92	-112 550 298,10	-112 550 298,10
TOTAL GÉNÉRAL	2 160 478 841,00	-	184 191 839,09	2 344 670 680,09

Engagements Hors-Bilan 31/12/2022

DETTES GARANTIES	2022	2021
Engagements donnés		
Engagements d'achats d'immeubles	-	127 950 000
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		
Engagements sur immeubles acquis en VEFA *	36 253 910	11 932 023
Garanties données :		
Hypothèques liées aux emprunts	112 336 000	112 336 000
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang	179 100 000	115 500 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang	181 926 800	181 926 800
Total	509 616 710	549 644 823

* Engagement de ventes d'immeubles : UGP052 - PORTUGAL VILLAMOURA

ENGAGEMENTS REÇUS	2022	2021
Cautions reçues des locataires	3 673 421	5 947 570
Garanties bancaires **		
Ligne CT Credit Agricole 2 ans 50 M€	50 000 000	50 000 000
Ligne CT Credit Agricole 3 ans 50 M€	50 000 000	50 000 000
Ligne CT CAISSE D'ÉPARGNE/ARKEA 2 ans 70 M€	70 000 000	70 000 000
Ligne CT Banque Palatine 35 M€	35 000 000	
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Total	208 673 421	175 947 570

** Montant tiré au 31/12/2022 : Ligne CT Credit Agricole 50 M€ : 50 000 000 € - Ligne CT Crédit Agricole 50 M€ : 46 000 000 € - Ligne CT Caisse d'épargne / Arkéa 70 M€ : 70 000 000 € - Ligne CT Banque Palatine 35 M€ : 10 000 000 €

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	Unity				71 170 000 €	
LCL	Montpellier	Montpellier		15 400 000 €		
LCL	The Wave Tranche 1	Fontenay rue carnot		45 100 000 €		
LCL	Apicil	Patio Seine, Mont Bonnot		27 500 000 €		
CADIF	Apicil	Patio Seine, Mont Bonnot		27 500 000 €		
31/12/2018						- € 186 670 000 €
BAYERN LB	Amsterdam Westerpark	Amsterdam Westerpark	45 136 000 €			
BERLIN HYP	Adam Smith	Adam Smith	67 200 000 €			
31/12/2019						- € 299 006 000 €
LBP	Rennes Cesson	Rennes Cesson			19 456 800 €	
BAYERN LB	Totem Marseille	Totem Marseille			41 800 000 €	
31/12/2020						- € 360 262 800 €
BerlinHyp	Village 4	Village 4			49 500 000 €	
31/12/2021			112 336 000 €	115 500 000 €	181 926 800 €	- € 409 762 800 €
LCL	Club Med Samoëns	Club Med Samoëns		63 600 000 €		
31/12/2022			112 336 000 €	179 100 000 €	181 926 800 €	- € 473 362 800 €

Emprunts sans garantie / Remboursés / Contractés en 2022

BANQUE	TYPE	STATUT	MONTANT
BECM	LT	Sans garantie	70 000 000 €
CADIF	CT	Sans garantie	50 000 000 €



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 104 699 637 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 104 699 637 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice **104 699 637 €**
- report à nouveau antérieur **13 136 505 €**

Formant un bénéfice distribuable de : **117 836 142 €**

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **112 550 298 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- d'affecter le solde au report à nouveau : **5 285 844 €**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 à 8,29 €.

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 **2 355 095 597,54 €**
- valeur de réalisation **2 322 818 883,97 €**
- valeur de reconstitution **2 817 143 602,38 €**

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 3 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi (par ordre alphabétique) :

Candidats sortants :

- HAGUET Philippe ;
- SNRT – Alice CHUPIN ;
- VINCENDON Thibaud.

Nouveaux candidats :

- BELLAICHE Albert ;
- BONGIOVANNI Fabrice ;
- BOUCHARD Jean-Claude ;
- BOUSQUET Laurent ;
- DELBECQ Guillaume ;
- DEZAUX Pierre-Henry ;
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL – Pascal BENVENISTE ;
- KERISOUET Emmanuel ;
- KLEIN HERVE ;
- MENHIR AEDIFICIUM – Lucien TULLIO ;
- MONTAGNE Louis ;
- SARL CSIM – Dany PONTABRY ;
- SCHWARTZ Eric ;
- SCI DANTZIG IMMO – Nicolas POIRIER COUTANSAIS ;
- SC JUMP – Jean Philippe BOGHEN ;
- VIAROUGE Thierry.

RÉSOLUTION 7

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 30 000 000 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 8

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 7 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 9

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la société de gestion, décide d'insérer un article 27 dans les statuts :

« **Article 27 - PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES SUR CESSIONS D'ACTIFS**

En cas de cession d'immeubles par la Société dégageant une plus-value, seuls les associés personnes physiques ou sociétés assujettis à l'impôt sur les plus-values des particuliers sont redevables du paiement de l'impôt lors de la cession. Cet impôt est calculé et liquidé conformément aux dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code Général des impôts. Or, cet impôt n'étant pas dû par tous les associés, son paiement par prélèvement sur le prix de vente de l'actif ne prend pas en compte le régime d'imposition différent auquel peuvent être soumis certains associés.

Par suite, afin de respecter le principe d'égalité entre les associés, la Société de Gestion calcule un impôt théorique qui serait versé par le notaire pour le compte de la SCPI si tous les associés étaient assujettis au régime fiscal des plus-values des particuliers.

Pour les associés assujettis au paiement de l'impôt sur les plus-values selon un régime différent de celui défini aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des impôts, le montant de cet impôt théorique est ensuite redistribué pour un montant égal, par part, à chaque associé concerné, en fonction du nombre de parts détenues au jour de la vente du bien.

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. Pour les associés assujettis au paiement d'un impôt sur les plus-values immobilières sur cession d'actifs à un taux supérieur à celui applicable aux associés assujettis à l'impôt sur les plus-values des particuliers, la société de gestion prélèvera la quote-part complémentaire d'impôt leur incombant par imputation sur le prochain acompte sur dividende ou, s'il y a lieu, sur le prix de vente des parts leur revenant. »

En conséquence de ce qui précède, la numérotation des articles qui suivent sera modifiée comme suit :

« **Article 28 – DISSOLUTION LIQUIDATION** [...] »

Article 29 – CONTESTATIONS

[...] »

En dehors de leur numérotation, ces deux articles demeurent inchangés.

RÉSOLUTION 10

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 11

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.

PfO₂

Annexe comptable

- I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2022 de 1492 890 parts pour un montant de 292 606 440 € contre 1 253 364 parts pour 245 659 344 € en 2021.
- 277 798 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2022 pour un montant de 49 820 293 €.
- Acquisition de cinq immeubles sur l'exercice pour un montant TTC de 340 429 471 € et prise de participation dans l'OPPCI LA MARSEILLAISE à hauteur de 70% pour un montant de 96 227 600 €.
- Cession de sept immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 57 844 020 € avec une moins-value après impôt égalitaire de 8 912 403 €.

Au 31 décembre 2022 :

- L'État du patrimoine de la société PFO₂ fait apparaître une valeur bilantielle totale de 2 344 670 680 € et une valeur estimée totale de 2 322 818 884 €.
- Le bénéfice s'établit à 104 699 637 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 8,29 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 242 786 147 €.
- La valeur nominale des parts est de 150 € et la prime d'émission de 46 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 14 853 168 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 réglementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables 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'"État 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

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 VÉNALES DES 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.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Cushman & Wakefield Valuation France 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 Valuation France a procédé sur cet exercice à 2 premières expertises, 164 actualisations, 34 révisions quinquennales, 3 immeubles ont été évalués à leurs prix de promesse de vente et 3 acquisitions ont été conservées à leurs prix d'acquisition.

VALEUR VÉNALE

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	2 981 718 306	200,75
Valeur vénale / expertise	2 949 441 593	198,57
Valeur de réalisation	2 322 818 884	156,39
Valeur de reconstitution	2 817 143 602	189,67

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

Des provisions pour gros entretiens (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, de 11,5% HT sur les recettes brutes de toute nature (Produits locatifs HT, produits financiers nets et assimilés) de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les 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	165 642 098	142 187 000	165 642 098	150 797 785
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	2 203 320 982	2 208 079 400	2 093 598 574	2 126 720 215
Commerces	105 175 784	101 355 000	131 943 629	125 855 000
Hôtels, Tourisme, Loisirs	152 123 847	152 405 000	-	-
Logistique et locaux d'activités	16 907 409	17 279 475	16 907 409	19 050 000
Santé et Education	96 242 905	108 475 275	68 051 140	83 418 801
Immobilisations en cours				
Santé et Education	3 832 340	3 832 340	11 717 777	11 717 777
Participations contrôlées				
SCI Village 2	16 850 997	17 200 441	16 858 497	17 176 637
SCI Horizon Défense	18 245 713	12 633 667	18 238 213	14 442 595
SCI R'COM	10 526 400	3 426 199	10 526 400	6 649 370
Les Portes d'Arcueil	96 622 230	89 184 414	91 793 267	82 169 356
La Marseillaise	96 227 600	93 383 381	-	-
TOTAL	2 981 718 306	2 949 441 593	2 625 277 003	2 637 997 536

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	165 642 098	-	-	165 642 098
TOTAL	165 642 098	-	-	165 642 098
VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01-01-2022	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31-12-2022
Droits Réels	382 972	82 762	-	465 734
TOTAL	382 972	82 762	-	465 734

* Amorti sur une durée de 25 ans

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	338,00	-	-	338,00
Terrains et constructions	2 309 693 450,52	336 012 138,92	72 620 242,75	2 573 085 346,69
Construction et sol d'autrui	1 351 718,00	-	-	1 351 718,00
Immobilisations en cours de construction	11 717 777,21	12 327 899,07	20 213 335,48	3 832 340,80
TOTAL	2 322 763 283,73	348 340 037,99	92 833 578,23	2 578 269 743,49

* 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.

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01-01-2022	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31-12-2022
Construction sur sol d'autrui	161 782,90	38 620,51	-	200 403,41
TOTAL	161 782,90	38 620,51	-	200 403,41

* Acquisition 2017 amortie sur 35 ans

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2022	ACQUISITIONS	CESSIONS**	MONTANT AU 31-12-2022
Titres de participations*	137 416 376,92	101 056 563,34	-	238 472 940,26
TOTAL	137 416 376,92	101 056 563,34	-	238 472 940,26

* En 2021, prise de participation de 49,62% dans l'OPPCI LES PORTES D'ARCUEIL (ex MAJESTAL 2), lors de sa création, en partenariat avec la SCPI PFGP et la SCI PEC. En 2022, prise de participation de 70% dans l'OPPCI La Marseillaise, lors de sa création, en partenariat avec la SCPI PFO et la SCI PEC et complément de participation dans l'OPPCI LES PORTES D'ARCUEIL.

IMMOBILISATION FINANCIÈRES CONTROLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
SCI Village 2	16 850 997	17 200 441
SCI Horizon Défense	18 245 713	12 633 667
SCI R'COM	10 526 400	3 426 199
LES PORTES D'ARCUEIL	96 622 230	89 184 414
LA MARSEILLAISE	96 227 600	93 383 381
TOTAL	238 472 940	215 828 102

* 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 + ou - 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 ces SCI, les immeubles ont fait l'objet d'un amortissement et les franchises sont étalées

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

	MONTANT AU 31/12/2021	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 31/12/2022
			VENTES	PGE	
Provisions pour gros entretiens	10 699 095	528 460	-	802 638	10 424 917
TOTAL	10 699 095	528 460	-	802 638	10 424 917

	MONTANT PROVISION 01/01/2022	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2022
		ACHATS D'IMMEUBLES	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTES D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
DÉPENSES N+1	6 141 997	-	334 488,39	-	-488 227,57	5 988 257
DÉPENSES N+2	2 840 589	-	-	-	-251 188,82	2 589 400
DÉPENSES N+3	1 163 531	-	-	-	-63 221,38	1 100 310
DÉPENSES N+4	450 256	-	143 443,75	-	-	593 700
DÉPENSES N+5	102 722	-	50 527,86	-	-	153 250
TOTAUX	10 699 095	-	528 460,00	-	-802 637,77	10 424 917

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SCI Village 2	778 855	3 387	782 242	782 242	-	-	-	50%
	SCI Horizon Défense	3 546 387	15 424	3 561 811	3 561 811	-	-	-	60%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées	SCI R'COM	10 933 284	47 551	10 980 835	10 980 835	-	-	-	60%
	MAJESTAL 2	-	0	0	0	-	-	-	49%
	La Marseillaise	8 401 400	0	8 401 400	8 401 400	-	-	-	70%
TOTAUX		23 659 925	66 362	23 726 287	23 726 287	0	0	0	-

* compte courant : à + 1 an -

** Correspondant aux intérêts sur comptes courants

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2022	2021
Solde locataires débiteurs	13 825 362	14 523 870
dont locataires douteux *	7 962 170	9 504 633
Factures à établir	8 576 518	4 865 500
Provisions sur charges	140 831	53 068
TOTAL	22 542 710	19 442 437

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 6 198 623,48 € dépréciée à hauteur de 5 977 590 €.

AUTRES CRÉANCES

	2022	2021
Créances fiscales et sociales	37 702 502	9 076 501
Associés : opérations en capital	-	-
Fournisseurs débiteurs	8 794 969	853 592
Débiteurs divers*	393 727	7 504 510
Provisions sur charges versées aux syndicats	55 742 143	46 810 015
Autres créances (subventions à recevoir...)		
TOTAL	102 633 341	64 244 618

* Dont 7 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

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2022	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2022
Charges à répartir	801 652	690 000	234 802	1 256 851
TOTAL	801 652	690 000	234 802	1 256 851

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

ÉLÉMENTS	2022	2021
Produits afférents aux loyers	6 045 130	482 423
TOTAL	6 045 130	482 423

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*	4 822 495	2 803 796	1 648 702	5 977 590
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	0		0	0
Provisions pour risques et charges**	585 500	12 500	585 500	12 500
TOTAL	5 407 995	2 816 296	2 234 202	5 990 090

* Les 10 dotations les plus importantes pour un total de 3 094 K€ représentent 54% de la dotation globale.

** Reprise d'un litige de 500K avec Conforama à la suite d'un protocole signé.

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2022	2021
Emprunts bancaires et intérêts courus	657 540 535	490 860 050
Dépôts de garantie reçus des locataires	19 921 707	20 585 791
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	47 000	20 360
TOTAL	677 509 243	511 466 202

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables *				
Emprunts « in fine »		299 700 000	180 928 000	480 628 000
Lignes de crédit moyen terme				0
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				0
Lignes de crédit court terme **	106 000 000	70 000 000		176 000 000
TOTAL	106 000 000	369 700 000	180 928 000	656 628 000

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS	2022	2021
Emprunts immobiliers	480 628 000	410 628 000
Lignes de crédit court terme/moyen terme	176 000 000	80 000 000

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

DÉTAIL DES EMPRUNTS ET OUVERTURE DE CRÉDIT MT À TAUX FIXE

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IMMEUBLE FINANCÉ	MONTANT	TAUX D'EMPRUNT	DURÉE (ANNÉE)
janv.-17	BAYERN LB	PORTEFEUILLE UNITY	64 700 000	1,79%	7 ans
oct.-17	LCL	MONTPELLIER	14 000 000	1,70%	7 ans
nov.-17	LCL	The WAVE TR 1	41 000 000	1,66%	8 ans
mars-18	LCL	APICIL	50 000 000	1,27%	5 ans
sept.-19	BAYERN LB	AMSTERDAM WESTERPARK	32 240 000	1,84%	9 ans
déc.-19	BERLIN HYP AG	ADAM SMITH	48 000 000	1,57%	10 ans
janv.-20	LA BANQUE POSTALE	RENNES CESSON	17 688 000	1,00%	8 ans
déc.-20	BAYERN LB	LE TOTEM MARSEILLE	38 000 000	1,00%	7 ans
mars-21	BERLIN HYP AG	VILLAGE 4	45 000 000	1,47%	10 ans
juin-22	BECM	-(financement corporate)	70 000 000	2,20%	5 ans
nov.-22	LCL	-(financement corporate)	60 000 000	4,15%	7 ans
TOTAUX			480 628 000		

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE*
BANQUE PALATINE	Ligne crédit CT	10 000 000	E3M+1,30%	3 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	46 000 000	E3M+0,90%	3 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	50 000 000	E3M+1,09%	3 mois
CEIDF/ARKEA	Ligne crédit CT	70 000 000	E1M+1,11%	1 mois
TOTAL		176 000 000		

* Lignes crédit renouvelables.

DETTES D'EXPLOITATION

	2022	2021
Comptes locataires créditeurs	15 616 236	15 569 662
Avoirs à établir*	34 123	807 633
Locataires provisions sur charges reçues	32 876 995	31 345 951
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	10 864 029	6 148 644
TOTAL	59 391 383	53 871 891

* Liés pandémie Covid-19

DETTES DIVERSES

	2022	2021
Dettes fiscales et sociales	11 299 319	11 473 338
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	211 502	806 663
Associés dividendes à payer	26 616 440	30 586 374
Créditeurs divers	29 602 263	20 970 939
TOTAL	67 729 525	63 837 314

* Dont séquestre de 7 k€ / contrepartie en débiteurs divers.

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital depuis l'origine s'élève à 2 499 110 250 € dont 1 492 890 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 223 933 500 €.

Le prix de la part est à 196 € au 31/12/2022. Le délai de jouissance des parts a été porté depuis le 1^{er} juin 2016 de 4 à 6 mois..

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits depuis l'origine s'élève à 271 135 050 € à fin décembre 2022 dont 277 798 parts en retrait sur l'exercice pour 41 669 700 €.

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	577 249 303	68 672 940	645 922 243
Prime d'émission brute-retrait des parts	-41 900 190	-8 150 593	-50 050 783
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-38 004	-	-38 004
- frais d'acquisition des immeubles	-125 008 018	-6 123 963	-131 131 981
- commissions de souscription	-290 593 902	-29 854 036	-320 447 938
Total des prélèvements	-415 639 924	-35 977 999	-451 617 923
Prime d'émission nette	119 709 190	24 544 348	144 253 537

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Les résultats cumulés sur cessions et de sorties d'immobilisations au 31 décembre 2022, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une moins-value nette globale de 33 485 828 €. Les résultats de cessions d'immeubles de l'exercice font apparaître une moins value de 8 912 403 €. Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 28 732 433 €.

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE*
Régularisation exercice antérieur	-	-	230 683,67	-	-
CHALON SUR SAONE / TERRAIN	10 000	6 825	-	-	3 175,00
TOURCOING / SPEEDY	352 204	416 325	29 801,96	64 121,27	-
SAINT PRIEST / EDEN PARK	9 088 235	8 044 433	-	-	1 043 802,50
NIMES AXONE	11 796 681	7 780 317	-	-	4 016 364,17
CLAMART LE PANORAMIC	38 987 536	33 487 045	-	-	5 500 490,62
VITROLLES COUPERIGNES	1 154 005	1 287 000	-	132 995,07	-
NANTES LA FREGATE	4 736 412	6 822 075	370 865,09	2 085 663,27	-
	66 125 072	57 844 020	631 351	2 282 780	10 563 832
		Moins value nette de l'exercice		-8 912 403	
		Sorties d'immobilisations		-6 495 170	
		Reprise PGE sur cession d'immobilisations		0	
		Variation sur les capitaux propres de l'exercice		-15 407 574	

* 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 22 juin 2022 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2021 d'un montant de 116 523 248 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 110 590 496 € et d'affecter sur le report à nouveau la somme de 5 932 752 €.

Compte de résultat

VARIATION DES REMBOURSEMENTS

NATURE DES CHARGES	2022	2021
Charges diverses, fournitures et services	6 500 541	7 250 492
Taxes locales (TOM...)	1 538 368	1 399 881
Total charges locatives	8 038 910	8 650 373
Travaux, entretien courant	7 330 244	4 933 723
Assurances	451 410	329 275
Taxes foncières	10 135 600	9 452 854
Taxes sur les bureaux en IDF	2 110 995	1 991 720
Frais de procédures	53 109	97 228
Charges non locatives diverses		
Commissions et honoraires	1 397 621	1 360 638
Total charges immobilières	21 478 979	18 165 438
TOTAL	29 517 889	26 815 811

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2022	2021
Charges de copropriétés	3 293 449	2 977 145
Commissions, honoraires, frais de procédures...	2 985 945	2 536 557
Impôts locaux	7 022 546	4 091 115
Loyers bail à construction	102 055	94 253
Gestion locative déléguée	605 343	533 979
Intérêts d'emprunts	5 835 971	5 822 724
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée...)	97 566	66 026
TOTAL	19 942 875	16 121 800

CHARGES D'EXPLOITATION

	2022	2021
Rémunération de la gérance	15 221 515	16 742 932
Commissions de la société de gestion	15 221 515	16 742 932
Honoraires Depositaire	128 195	146 930
Honoraires commissaire aux comptes*	62 200	55 095
Honoraires expertise immeubles	281 400	368 579
Honoraires de recherche locataires	631 421	265 149
Honoraires divers **	317 047	204 262
Publicité et publication	257 949	142 032
Frais de PTT	176 928	206 415
Services bancaires	664 738	513 931
CET (CVAE)	660 061	831 728
Impôts sur les sociétés Europe	2 143 978	2 248 934
TVA non récupérable	775 754	701 919
Droits d'enregistrement**	6 123 963	3 771 385
Frais liés aux emprunts	690 000	157 500
Autres (frais de déplacements...)	0	50
Charges d'exploitation de la société	12 913 636	9 613 910
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	541 416	75 070
Commission de souscription***	24 871 618	20 870 979
Commissions d'arbitrage	1 134 493	791 510
Autres charges d'exploitation	7 489	922
Diverses charges d'exploitation	26 570 016	21 753 481
TOTAL	54 705 167	48 110 323

* 61 k€ d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes et autres honoraires de 1 200 € sur attestations covenants

** dont 3 778 900 € prélevés 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 11,5 % HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

PRODUITS ANNEXES

	2022	2021
Charges forfaitaires	127 316	67 974
Remises en état facturées (départs locataires)	3 206 677	1 176 630
État des lieux facturés	0	0
Remboursement assurance	0	0
Autres produits	159 513	338 518
Ventes énergies	106 199	242 768
TOTAL	3 599 705	1 825 890

PRODUITS PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

	2022	2021
SCI Village 2	650 250	628 850
SCI Horizon Défense	1 248 000	1 667 281
SCI R'COM	847 200	917 412
LES PORTES D'ARCUEIL	4 801 621	1 757 579
LA MARSEILLAISE	2 479 277	0
TOTAL	10 026 348	4 971 122

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

ELÉMENTS	2022	2021
Frais acquisition immeubles *	6 123 963	3 778 900
Commissions souscriptions *	24 871 618	20 870 979
Commission sur arbitrage ***	1 134 493	791 510
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt **	690 000	157 500
TOTAL	32 820 074	25 598 889

* Intégralement prélevés sur la prime d'émission. ** Passé en charge à répartir.

*** Imputé sur le résultat de cession en capitaux propres.

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	2 746 347	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	-	-
Revenus des participations non contrôlées	-	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	-	16 111
Rémunération VEFA	-	823 489
Produits financiers sur compte courant SCI	-	166 975
TOTAL	2 746 347	1 006 575

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Indemnités perçues	-	470 280
Procédures locatives	-	-
DG et crédits locataires conservés	-	-
Divers	7 840	61 989
Pénalités de retard	-	-
Produits antérieurs	-	-
TOTAL	7 840	532 269

Annexes extra- financières

HOOFDDORP / PAYS-BAS / IRDETO

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.

Objectif d'investissement durable

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

<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="checkbox"/> Non
<p><input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 98,8%</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p><input type="checkbox"/> 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 ___% d'investissements durables</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ayant un objectif social <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>

Les 1,2% du fonds n'ayant pas été investis dans des activités économiques considérées comme durables correspondent aux liquidités du fonds. Hors liquidités, 100% du fonds a réalisé un investissement durable au sens de la réglementation SFDR.



Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

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>.

La SCPI PFO₂ poursuit des objectifs d'amélioration de sa performance environnementale et vise, pour chaque actif immobilier et sous huit ans après son acquisition, d'avoir atteint :

- Une réduction de 40% de la consommation d'énergie primaire ou atteinte d'un seuil de consommation annuelle de 200 kWh_{EP} / m² ;
- Une réduction de 30% de la consommation en eau.

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

Au 31 décembre 2022, pour les actifs ayant été acquis depuis 8 ans ou plus, l'objectif de réduction des consommations énergétiques de 40% (ou l'atteinte d'un seuil de 200KWhEP/m²) a été (en valeur vénale hors droits) :

- totalement atteint ou dépassé pour 33,3% (correspondant à 17 actifs dont 3 en cours de vente)
- atteint entre 80% et 100% pour 11,4% (5 actifs dont 2 en cours de vente)
- atteint entre 50% et 80% pour 15,2% (5 actifs dont 1 en cours de vente)
- atteint pour moins de 50% pour 40,2% (84 actifs dont 70 en cours de vente)

Au 31 décembre 2022, pour les actifs ayant été acquis depuis 8 ans ou plus, l'objectif de réduction des consommations d'eau de 30% a été (en valeur vénale hors droits) :

- totalement atteint ou dépassé pour 21,5% (9 actifs dont 1 en cours de vente)
- atteint entre 80% et 100% pour 11,7% (3 actifs dont 1 en cours de vente)
- atteint entre 50% et 80% pour 8,2% (3 actifs)
- atteint pour moins de 50% pour 58,7% (96 actifs dont 74 en cours de vente)

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

Sans objet.

● **Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?**

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PFO₂ 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 détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, 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

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 de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Management travaille à la définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

— — 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).

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 ces 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 investit dans des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, 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.



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

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.

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 : 87% ;
- Intensité de consommation d'énergie : 276 10⁻⁶ GWh_{EP}/m².



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
<i>SAMOENS / CLUB MED</i>	<i>Immobilier</i>	<i>4,0%</i>	<i>France</i>
<i>LA MARSEILLAISE</i>	<i>Immobilier</i>	<i>5,3%</i>	<i>France</i>
<i>MILAN / URBAN CUBE</i>	<i>Immobilier</i>	<i>2,4%</i>	<i>Italie</i>
<i>VILAMOURA/DOMITYS</i>	<i>Immobilier</i>	<i>0,4%</i>	<i>Portugal</i>
<i>ODYSSEA</i>	<i>Immobilier</i>	<i>0,9%</i>	<i>France</i>
<i>ONYX</i>	<i>Immobilier</i>	<i>2,1%</i>	<i>Belgique</i>

*en valeur vénale hors droits, au 31/12/22, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

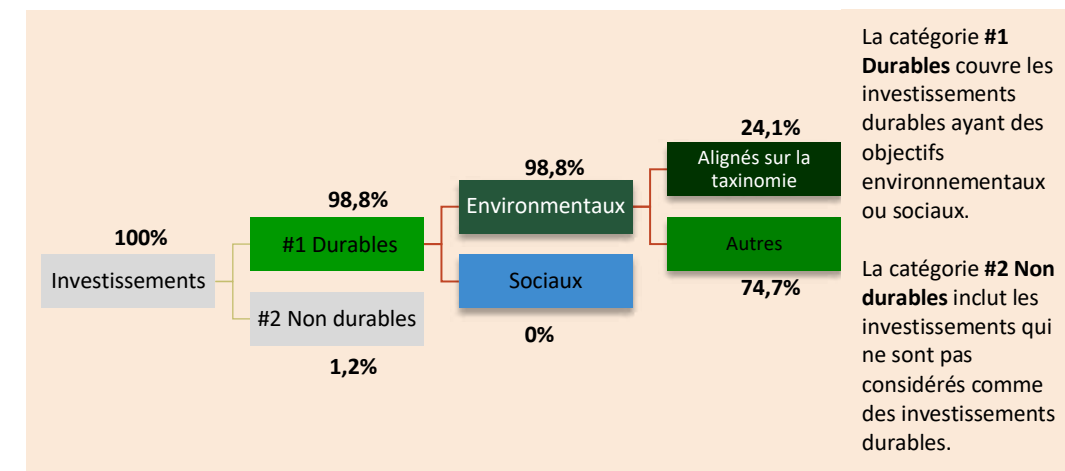
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.



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

● Quelle était l'allocation des actifs ? *

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



La catégorie #1 **Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie #2 **Non durables** inclut les investissements 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.

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 ?

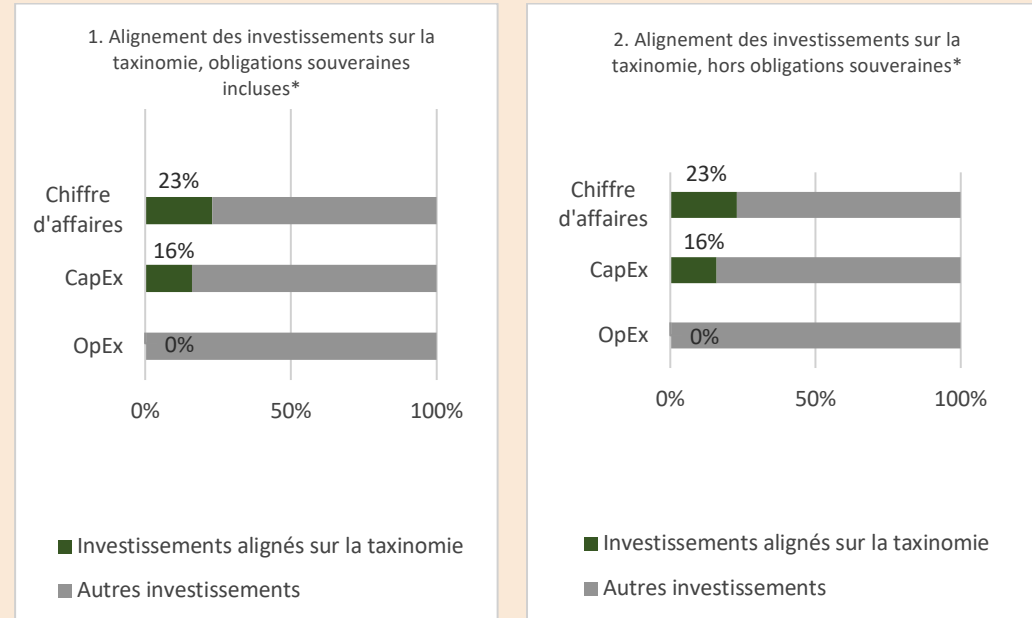
La SCPI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier uniquement.



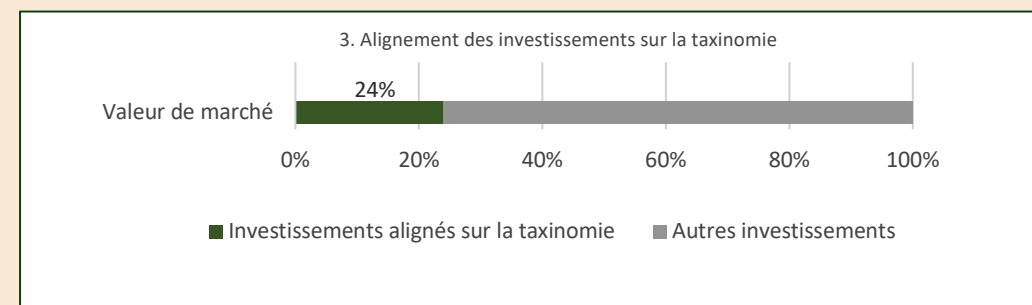
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

pourcentage :
 - du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
 - des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
 - des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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.



Ces 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.

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

Les activités transitoires sont des activités économiques 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.

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.

● **Où se situait 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 non alignée sur la taxinomie de l'UE de 74,7% 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 « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les éléments inclus dans la catégorie «#2 Non durables» correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes ou l'acquisition d'actifs immobiliers ou de fonds immobiliers entrant dans la catégorie «#1 Durables ».

Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont l'utilisation et la proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

La sensibilisation des property managers et des locataires aux économies d'énergie et d'eau, ainsi que les travaux engagés sur le patrimoine, participent à la réduction des consommations.



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 l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

● **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 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.

—

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