

PfO



RAPPORT
ANNUEL
2022

The logo for PERIAL ASSET MANAGEMENT features a stylized graphic of three horizontal, slightly curved lines above the word "PERIAL" in a bold, serif font. Below "PERIAL", the words "ASSET MANAGEMENT" are written in a smaller, sans-serif font.

PERIAL
ASSET MANAGEMENT





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.

Cette gestion dynamique s'accompagne d'un investissement réalisé pour aligner nos actions avec nos objectifs. Nous visons l'amélioration continue de plus de 100 points de notre rating ESG, nous exigeants. Nous avons également élargi notre portefeuille de produits à travers la publication de notre « Sustainable Loans Framework » qui doit nous permettre d'aligner 100 % de nos investissements sur les grands principes de financements durables Market Association. Après PFO, la SCI PERIAL PF Grand Paris en 2022, la SCPI PFO a obtenu le label en 2023. 95 % des encours gérés par nos SCPI sont couverts par le label.

PERIAL AM avance avec confiance, fort de son expérience et de sa capacité à s'adapter aux cycles immobiliers de longue durée. Notre stratégie repose sur des convictions solides et responsables au service des performances financières de nos fonds. C'est la réponse apportée aux défis qui se dessinent pour l'année 2023. Dans un monde post-Covid les besoins des entreprises et des bureaux restent élevés mais le bureau reste central pour l'organisation de nos clients. Nous avons ainsi lancé notre conviction PERIAL AM & REGUS : des espaces de coworking hybrides et hybrides de nos fonds, gérés par IWG, le leader de l'hybridation du travail. Deux premiers espaces PERIAL AM & REGUS ont été lancés en 2023 en Ile-de-France. Les FACTORIES nous permettent de répondre à l'occupation et les revenus locatifs de nos immeubles répondant aux nouveaux besoins des entreprises et des collectivités où elles s'implantent.

Notre engagement ESG prolonge les valeurs définies dans sa stratégie RSE et incarnées dans la création de la Fondation PERIAL pour lutter contre l'exclusion sociale en matière de logement et d'urbanisme durable. La Fondation PERIAL a réalisé ses premières actions en 2022.

Je vous invite à prendre connaissance des rapports annuels de nos fonds dans vos rapports annuels que nous publions sur notre site internet. La version imprimée, à la pagination opposée, est disponible en annexe.

Faits marquants

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

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



INVESTISSEMENTS 2022

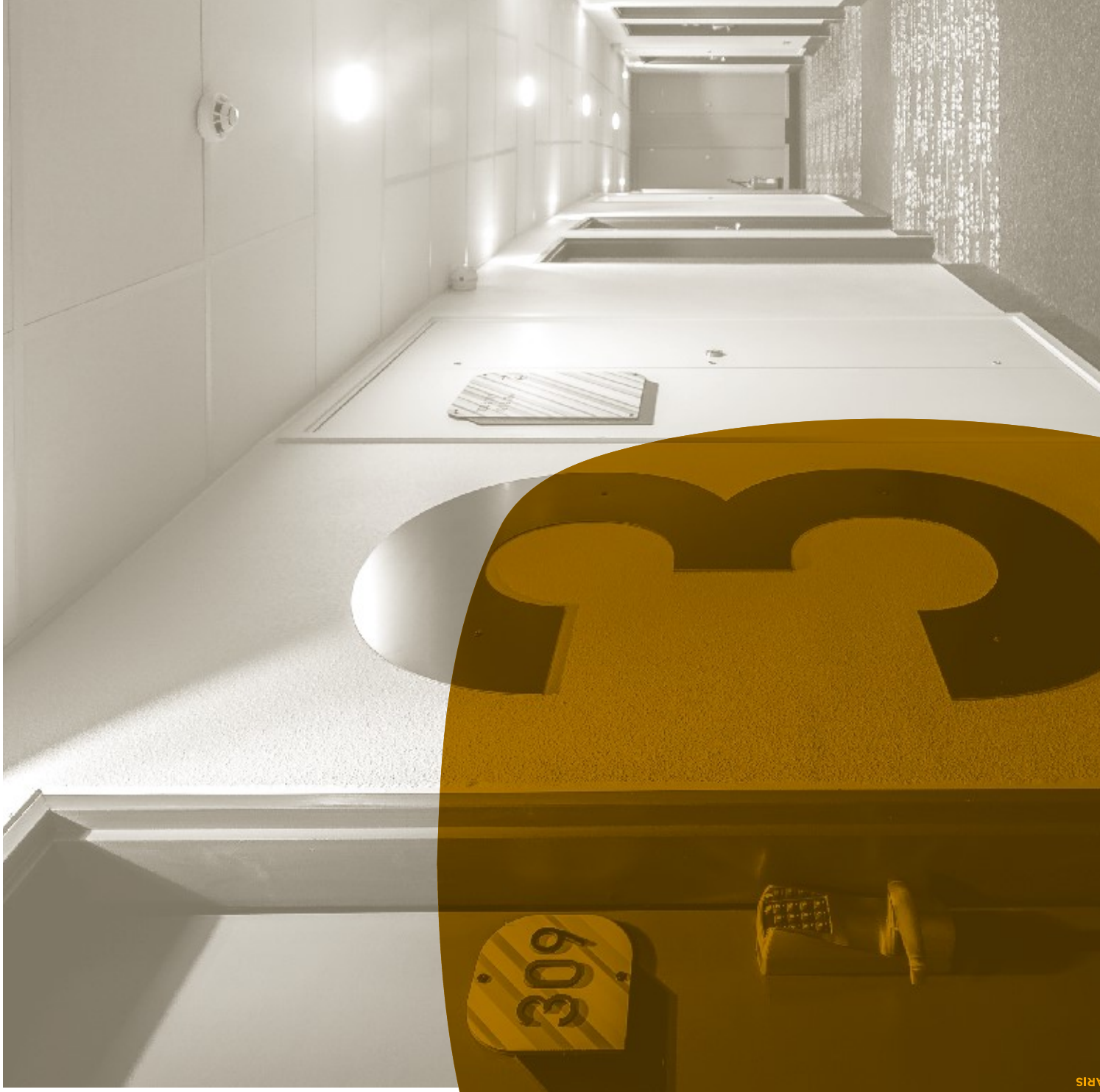
90 M€ d'investissement en 2022



Transp et exer

PERIAL Asset M
dans la gestion
et métiers son
exigeante et t

PERIAL est une société holding
ses deux filiales, PERIAL Asset
Développement. Une organis
l'exercice de ses activités de m
des autres et dans le respect d
la gestion de fonds d'investiss
La gérance de votre SCPI est as
Management, société de gesti
l'AMF sous le n° GP 07000034
titre de la directive, dite « AIFM
juillet 2014.
PERIAL Asset Management es





ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR
GÉNÉRAL DE PERIAL
ASSET MANAGEMENT



LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DÉLÉGUÉ DE PERIAL
ASSET MANAGEMENT



CHRIS HUTIN
SECÉTAIRE GÉNÉRAL
DE PERIAL

NICOLAS LE BROUSTER
DIRECTEUR FINANCIER
DE PERIAL



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

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

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

Prévention des conflits d'intérêts

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

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

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

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

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

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

- **garantir** la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
 - **promouvoir** un reporting financier présentant un degré de pertinence optimisée ;
 - **produire** des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.
- La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :
- « **PREMIANCE** », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
 - « **UNICIA** », pour la gestion des parts.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

PERIAL AM s'assure de manière permanente, au travers des

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

À la clôture de l'exercice 2022, les limites fixées pour les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et n'ont pas entraîné 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 8/06/2010 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/Sociétés de Gestion.

Le comité des rémunérations mis en place a pour objectif d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération créées pour la gestion des risques. Il se réunit 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 représenté 10 038 169 € (dont salariés mis à disposition et effectif moyen de 141 ETP (Équivalent Temps Plein) soit 1 617 610 € en part variable).

LA RAISON D'ÊTRE
DU GROUPE PERIAL

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



PERIAL F des objets pour des

PERIAL Asset Management
dans la gestion
Ses différents
politique de gestion

Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs de son plan RSE, PERIAL Positive 2030. À l'image du Groupe, PERIAL Asset Management affirme sa volonté de contribuer 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 résilients.**

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

En 2022, la SCPI PFO s'est engagée dans une démarche de transition pour être éligible au label ISR et a obtenu le permis d'obtenir le label ISR en février 2023. Au-delà de la labellisation, la SCPI PFO vise, à l'horizon 2025, à avoir :

31/12/2025, à avoir :

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

PFO

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

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert externe immobilier

Cushman & Wakefield Valuation France

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT

Madame Dany PONTABRY (SCI SIS)

VICE PRÉSIDENT

Monsieur Frédéric BODART

MEMBRES

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





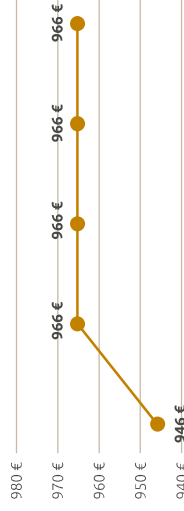
Performances financières

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12



Le Taux de Distribution remplace le TDVM depuis 2022

MODE DE CALCUL DU TAUX DE DISTRIBUTION DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2022 :
DIVIDENDE BRUT versé au titre de l'année n

DIVIDENDE NET 2022

46,50€ / part

TAUX DE DISTRIBUTION 2022

5,57 %

TRI 10 ans*

4,59 %

TRI ORIGINE*

7,52 %

PRIX DE LA PART

966 €

9 809

Patrimoine

Surface m ²	358 851 m ²
Nombre d'immeubles	138
Nbre de baux	332
Taux d'encaissement moyen 2022	97,7%
Taux d'occupation physique au 31/12/2022	94,7%
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2018	92,3%
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2019	89,9%
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2020	91,5%
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2021	90,8%
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2022	93,6%

⁽¹⁾ La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1er janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés sur l'année (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur l'année dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1er janvier 2022, le numérateur inclut désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.

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

Expertises

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

Par transparence, la valeur d'expertise, nette de tous droits et charges, des immeubles détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part est de 890 522 600 € contre 855 413 900 € en 2021. Par rapport à 2021, la variation globale des valeurs d'expertise est de +4,1 % sur l'ensemble du patrimoine compte tenu des nouvelles acquisitions réalisées en 2022 et de -1,2 % à périmètre constant. Les hausses constatées concernent principalement les actifs hôteliers situés aux Pays-Bas (+5,4 %) et en Allemagne (+4,2 %) ainsi que les actifs de santé situés en Allemagne (+2,7 %). En revanche, les locaux d'activité situés en France (-4,0 %), les actifs de bureaux aux Pays-Bas (-4,0 %), les actifs hôteliers en France (-3,8 %) et les commerces français (-2,5 %) enregistrent une baisse.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

Les produits de trésorerie se sont élevés à **1 943 623 €** contre 2 351 194 € en 2021. Le résultat financier s'établit à **614 586 €** contre 880 031 € en 2021. Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **37 787 517 €** contre 35 978 177 € en 2021.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :
 Bénéfice de l'exercice : **37 787 517 €**
 Report à nouveau antérieur : **+ 1 742 393 €**
 Soit : **= 39 529 910 €**

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit **37 678 013 €** ;
 - d'affecter au report à nouveau le solde de **1 851 897 €**. Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à **46,64 €** et le dividende à **46,50 €** par part.
- Le report à nouveau représente **2,29 €** par part en jouissance, soit 18 jours de distribution. Le taux de distribution s'établit à **5,57 %** pour l'année 2022 contre 4,79 % pour l'année 2021.

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

Marché des parts

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

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

La valeur comptable ressort à **964,33 €** contre 968,41 € en 2021. La valeur de réalisation s'établit à **798,18 €** contre 798,93 € par part l'année précédente tandis que la valeur de reconstitution atteint **979,58 €** par part contre 983,17 € en 2021.

Perspectives 2023

En 2023, l'objectif de la SCPI vise à baisser l'exposition géographique et sectorielle de la SCPI respectivement en France et sur la typologie bureau et à accélérer son exposition vers d'autres pays européens et d'autres classes d'actifs (hôtels, commerces, résidences gérées, etc.). Compte tenu du bon positionnement de la SCPI PFO, de la bonne tenue de son taux

Évolution du capital (en €)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉC.	DES
2018	431 767 700	
2019	501 579 000	
2020	527 455 500	
2021	534 370 200	
2022	563 025 450	

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

Évolution des conditions de cession ou

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDEES	AU TOTAL
2018	13 267	
2019	16 268	
2020	14 858	
2021	21 051	
2022	30 806	

Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-6 du code de commerce, les dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi

ÉCHÉANCE	J1
Échéances au 31/12/2021	
Fournisseurs	
Fournisseurs d'immobilisations	
Total à payer	0
Échéances au 31/12/2022	
Fournisseurs	
Fournisseurs d'immobilisations	
Total à payer	0

* Séquestres, Retenues de garanties, ...

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

Bénéfice au 31/12/2022
Report à l'exercice 2023 (01/01/2023)

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

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

⁽¹⁾ sous déduction de la partie non imputable à l'exercice – ⁽²⁾ dotations de l'exercice diminuées des reprises – ⁽³⁾ Hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeuble

* dont quote part des produits des participations contrôlées soit : 1,35 €/part

Évolution du prix de la part (en €)

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

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

Emploi des fonds (en €)

Composition du Patrimoine PFO*

	BUREAU
EUROPE	21%
PARIS	1%
PROVINCE	21%
REGION PARISIENNE	13%
TOTAL GÉNÉRAL	56%

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

Actifs immobiliers détenus (en €)

TYPE D'ACTIFS	BUREAUX
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	200 547,45
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	460 023 989,87
Valeurs estimées du patrimoine	500 270 000,00

Financements mis en place

Emprunts affectés à l'immobilier
Emprunts affectés à l'exploitation
Lignes de crédits
Découverts bancaires

Résultats retenus

Composants du résultat immobilier
Loyers
Charges non récupérables
Travaux non récupérables et gros entretien
Impact des douteux
Composants du résultat d'exploitation
Commission de gestion de la SGP
Autres charges d'exploitation
Composants du résultat financier
Intérêts des emprunts
Autres charges financières
Produits financiers
Composant du résultat exceptionnel



REPUBLIQUE FRANCAISE

Performances immobilières

Répartition sectorielle

- 56,2 % Bureaux
- 19,6 % Commerces
- 18,9 % Hôtels, tourisme, loisirs
- 5,0 % Santé & éducation
- 0,2 % Logistique & locaux d'activité
- 0,2 % Alternatif

Répartition géographique

- 45,4 % Régions
- 34,5 % Europe
- 18,8 % Région parisienne
- 1,3 % Paris

DÉCOUVREZ LES ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR PFO EN 2022



138 IMMEUBLES

332

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

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

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

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI PFO et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- Une commission de gestion égale à 10 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refracturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **4 740 636 € hors taxes** au cours de l'exercice 2022.

- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société PERIAL Asset Management.

Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice. Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé. Pour les cessions réalisées en 2022, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **1 027 179 € hors taxes**.

- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés. Pour 2022, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à **82 032 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 14 avril 2023

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS

BRUNO MECHAIN
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

Conformément aux statuts de notre société et à et en ma qualité de Président de votre Conseil présente, au nom de l'ensemble de votre Conseil relatif à la mission de contrôle et d'assistance que tout au long de l'année 2022.

En effet cette pandémie a modifié la façon de travailler, le télétravail a entraîné des réorganisations entreprises, le télétravail a entraîné des réorganisations une baisse d'occupation des surfaces de bureaux. Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors 2023, votre conseil de surveillance s'est réuni pour présenté par la gérance, les conditions de gestion que les comptes arrêtés au 31/12/2022 de votre Commissaire aux comptes.

Le patrimoine social

La collecte de l'année 2022 a permis à notre SCPI augmentation portant sa capitalisation à 836 744 une grande diversification.

Notre SCPI a légèrement augmenté sa superficie de l'exercice 2022. La valeur d'expertise globale d'expertise des immeubles en détention directe 890 522 600 €.

Le patrimoine composé de 138 actifs immobilier diversifié et se répartit ainsi : 56 % de bureaux, 21 19 % d'actifs hôteliers et loisirs, 5 % d'actifs santé d'actifs logistiques et 0,2 % d'actifs alternatifs Le patrimoine en 2022 est principalement situé en régions (45 %) et en Europe (35 %), proche de à proximité des établissements scolaires et des p respectant la nature et la transition énergétique

État du patrimoine (en €)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	10 962 810,20	10 960 310,20	
Amortissements droits réels	-			
Concessions	+			
Amortissement concessions	-	831 146 000,00		832 337 000,00
Constructions sur sol d'autrui	+			
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-			
Terrains et constructions locatives	+	803 683 002,65	785 164 712,36	
Immobilisations en cours	+	13 697,62	3 197,62	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	3 951 250,72	3 781 226,36	
Provisions pour risques et charges	-			
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	20 632 215,00	12 015,00	-2 302 595,55
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			
Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL I (Placements immobiliers)		831 340 474,75	792 359 008,82	830 034 404,45
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	17 999 103,37	17 999 103,37	17 999 103,37
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	637 757,55	637 757,55
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	28 280 410,42	26 298 998,49	26 298 998,49
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	279 056,00	287 140,50	287 140,50
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)		46 558 569,79	43 947 484,81	43 947 484,81
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	+			
Associés capital souscrit non appelé	+			
Immobilisations incorporelles	+			
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	70 903,94	70 461,54	70 461,54
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-			
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	16 195 269,56	14 332 029,73	14 332 029,73
Autres créances	+	34 298 393,79	25 908 150,32	25 908 150,32
Provisions pour dépréciation des créances	-	6 821 070,87	6 245 967,74	6 245 967,74
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+			
Fonds de remboursement	+			
Autres disponibilités	+	44 206 871,49	21 788 303,45	21 788 303,45
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		87 950 367,91	55 852 977,30	55 852 977,30
Provisions pour risques et charges				
Autres charges financières	-	33 641,85	70 149,59	70 149,59
Dettes				

Compte de Résultat

PRODUITS IMMOBILIERS	
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	
Charges facturées	
Produits des participations contrôlées	
Produits annexes	
Reprises de provisions pour gros entretiens	
Transferts de charges immobilières	
TOTAL I : Produits immobiliers	
Charges de l'activité immobilière	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Travaux de gros entretiens	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	
Dépréciation des titres de participation contrôlés	
TOTAL II : Charges immobilières	
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	
Produits d'exploitation	
Produits divers de gestion courant	
Reprise d'amortissement d'exploitation	
Reprise de provision d'exploitation	
Transferts de charges d'exploitation	
Reprises de provisions pour créances douteuses	
TOTAL I : Produits d'exploitation	
Charges d'exploitation	
Commissions de la société de gestion	
Charges d'exploitation de la société	
Diverses charges d'exploitation	
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
Dépréciation des créances douteuses	
TOTAL II : Charges d'exploitation	
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B =	
Produits financiers	
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	
Reprise de provisions sur charges financières	
TOTAL I : Produits financiers	
Charges financières	
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Autres charges financières	

Tableau de variation des Capitaux Propres

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

Engagements Hors-Bilan 31/12/2022

DETTES GARANTIES	
Engagements donnés	
Engagements d'achats d'immeubles	
Engagements sur compléments de prix d'acquisitions	
Engagement sur immeuble acquis en VEFA	
Garanties données	
Hypothèques liées aux emprunts	1
Promesses d'affrètement hypothécaires 1er rang	2
TOTAL	2

ENGAGEMENTS REÇUS

Engagements de vente d'immeuble	
Cautions reçues des locataires	
Garanties bancaires	
Lignes Court Terme et facilités de caisse*	
Emprunt CT Credit Agricole	2
Facilité de caisse Palatine 10 M€	2
Credit corporate LT portefeuille hôtels LBBW	2
Emprunt CT 50 M€ CEIDF	5
Garanties reçues	
Aval, cautions	
TOTAL	11

Emprunts avec engagement au sein de

BANQUE	ACTIF FINANCÉ
BAYERN LB	Bluewater
Total au 31/12/2018	
PALATINE	Centraix
HYPO VBG	Star Inn Stuttgart
Total au 31/12/2019	
BERLIN HYP	Brunel Riekerpolder
Total au 31/12/2020	
BAYERN LB	Essen
	Amersfoort
	Utrecht 100
	Utrecht 200
Total au 31/12/2021	
Société Générale	St Ferreol
Caisse d'Épargne et de Prévoyance IDF	n/a



Projet de résolutions

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

RÉSOLUTION 10

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

RÉSOLUTION 11

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

Version actuelle :

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

Nouvelle version :

« Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la Société, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à

RÉSOLUTION 7

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

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

RÉSOLUTION 8

L'Assemblée Générale décide de constituer un fonds de remboursement.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion, et donne tous pouvoirs à cette dernière à cette fin sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à doter le fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 15 000 000 euros.

La Société de gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun,

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

RÉSOLUTION 4

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

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

RÉSOLUTION 5

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

RÉSOLUTION 6

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

Résolutions à titre ordinaire

RÉSOLUTION 1

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

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

RÉSOLUTION 2

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

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

Formant un bénéfice distribuable de : 39 529 909,82 €
 décide :
 • de fixer le dividende de l'exercice au montant de : 37 678 013,28 €
 correspondant au montant total des acomptes

PfO

Annexe comptable

- Collecte 2022 de 74 891 parts pour un montant de 31 689 parts pour 30 611 574 € en 2021.
- 30 806 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice pour un montant de 26 931 529 €.
- Acquisition de deux immeubles sur l'exercice pour un montant de 57 213 616 € situés à Marseille en France et prise en compte de l'OPPCI La Marseillaise à hauteur de 15% pour un montant de 20 620 000 €.
- Cessions de neufs immeubles sur l'exercice pour un montant de 61 129 026 € avec une plus-value hors impôt de 12 900 000 €.

INFORMATIONS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été présentés conformément aux dispositions réglementaires de la loi relative à la simplification du droit de la société a appliqué les dispositions du règlement de Comptes (ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué par l'arrêté du 15/04/2016) qui a abrogé le plan comptable antérieur).

Leur établissement respecte les principes de prudence, de continuité de l'exploitation, d'indépendance des exercices en se basant sur la perspective de continuité de l'exploitation.

Les documents de synthèse comprennent l'"Etat des capitaux propres", un « Tableau de variation des capitaux propres », un « Compte de résultat » et l'"Annexe".

- L'Etat du patrimoine se présente en liste, il comprend les valeurs bilanzielles présentées aux coûts historiques.
- Colonne "valeurs estimées" présentant, à titre indicatif, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette comptable de la société. Cette dernière tient compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

Changement de méthode comptable
Néant.

Principales règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des actifs est la méthode de la valeur bilanzielle (dans la colonne « valeurs bilanzielles »).

VALEUR VÉNALE

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

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

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

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

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

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

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

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

GESTION LOCATIVE

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

COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 3% HT maximum du montant des travaux réalisés.

Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

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

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

- III - TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

	VALEURS NETTES 2022		VALEURS NETTES 2021	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	10 962 810	10 962 810	10 960 310	10 960 310
Droits réels				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	436 111 896	464 256 302	466 610 112	518 943 802
Commerces	177 416 105	174 335 000	190 175 060	178 575 000
Logistiques et locaux d'activités	1 363 950	1 390 000	1 363 950	1 400 000
Hôtels, tourisme, loisirs	146 497 918	133 973 190	87 154 040	78 689 690
Santé et éducation	39 900 754	44 270 000	39 774 670	43 680 000
Alternatifs	2 392 380	1 945 000	86 880	85 000
Immobilisations en cours				

IMMEUBLES**VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE**

Terrains nus
Terrains et constructions
Construction et sol d'autrui
Immobilisations en cours de construction
Autres

TOTAL**VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS**

Construction sur sol d'autrui

TOTAL

* Les plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ainsi que le coût comptables applicables aux SCPI.

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES**VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE**

Titres de Participations

Autres

TOTAL

* Prise de participation de 99,90% dans la SCPI PFO Hôtel Espagne et la SCPI PFO3 et la SCPI PEC.

IMMOBILISATION FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Sci PFO Hôtel Espagne

OPPCJ La Marseillaise

TOTAL

* La valeur estimée de chaque SCI ou OPCJ a été déterminée à partir des principes comptables appliqués dans les SCI peuvent être différents de ceux appliqués dans la SCPI PFO Hôtel Espagne, il n'a été procédé à aucune dépréciation.

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 31/12/2022	MONTANT AU 31/12/2021
Provisions pour gros entretiens	3 781 226	3 781 226
TOTAL		

**MONTANT
PROVISION
01/01/2022**

DEPENSES N+1	1 793 154
DEPENSES N+2	770 372
DEPENSES N+3	692 700
DEPENSES N+4	490 000

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

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

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

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

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	2022	2021	AUTRES CRÉANCES	2022	2021
Solde locataires débiteurs	11 272 442	11 223 239	Créances fiscales et sociales	4 753 074	2 918 308
dont locataires douteux*	8 453 389	9 166 664	Associés : opérations en capital	1 275 106	66 792
Factures à établir	4 585 555	2 912 154	Fournisseurs débiteurs	2 412 840	1 203 559
Provisions sur charges	337 273	196 636	Débiteurs divers*	1 961 590	4 040 993
TOTAL	16 195 270	14 332 029	Provisions sur charges versées aux syndicats	23 895 783	17 678 498
			TOTAL	34 298 394	25 908 151

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

* Dont 1 693 K€ de séquestres sur immobilisations.

Provisions

Provisions pour dépréciation des comptes locataires*
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers
Provisions pour risques et charges **

TOTAL
* Les 6 dotations les plus importantes sont d'un montant de 852 K€ représentant 389K€, soit 64,66%.
** Il y a actuellement 2 litiges au 31/12/2022 dont un litige de 24 K€

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

Emprunts bancaires et intérêts courus
Dépôts de garantie reçus des locataires
Soldes créditeurs de banque et agios à payer

TOTAL

Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

Emprunts à taux fixe
Emprunts amortissables *
Emprunts « in fine »

Lignes de crédit moyen terme

Emprunts à taux variable

Emprunts amortissables
Lignes de crédit court terme **

TOTAL

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIF

Emprunts immobiliers

Lignes de crédit court terme/moyen terme

DÉTAIL DES EMPRUNTS ET OUVERTURE DE CRÉDIT MT À

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IM
mars-18	LCL	Lyc
juin-18	BAYERISCHE LANDESBANK	Hot
avr-19	PALATINE	Aix
nov-19	HYPO VORARLBERG BANK AG	Situ
juil-20	BERLIN HYP	Am
juil-20	BERLIN HYP	Am

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

DETTES D'EXPLOITATION

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

Capitaux propres**CAPITAL SOUSCRIT**

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

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

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

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

PRIME D'ÉMISSION / PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

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

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

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

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE*
Montpellier Jacques Cœur	1 243 168,95	1 541 475,00	-33 709,64	298 306,05	-
Regul cession UG0289 --> Lesquin	-	-	-18,00	12 231,99	-
Cession Montpellier	820 478,93	1 888 575,00	-201 258,09	1 068 096,07	-
Cession La Garonne-Colombes	12 827 037,39	15 289 396,59	-20 021,51	2 462 359,20	-
Regul Immo UG cedée	-	-	-	-	4 604,10
Régularisations	-	-	-600,93	-	-
Regul 2021	-	-	-	-	-

DETTES DIVERSES

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

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT
L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 21 juin 2022 a décidé la distribution de dividendes à hauteur des accom-

Compte de résultat**VARIATION DES REMBOURSEMENTS****NATURE DES CHARGES**

Charges diverses, fournitures et services
Taxes locatives (TOM...)

Total charges locatives

Travaux, entretien courant

Assurances

Taxes Foncières

Taxes sur les bureaux en IDF

Frais de procédures

Charges non locatives diverses

Commissions et honoraires

Total charges immobilières**TOTAL****AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES**

Charges de copropriétés

Commissions, honoraires, frais de procédures

Impôts locaux

Loyers bail à construction

Gestion locative déléguée

Intérêts d'emprunts

Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée ...)

TOTAL**PRODUITS ANNEXES**

Charges forfaitaires

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

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

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

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

- IV - INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

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

*Essentiellement lié à des charges locatives à refacturer

CHARGES À PAYER

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'inventaire détaillé des placements immobiliers n'est pas présenté dans ce rapport. Toutefois, la société de gestion mettra ces informations à disposition de ses investisseurs.

Immeuble	Date d'acquisition
BUREAUX	
PARIS	
PARIS / TURIN	06/08/2012
RÉGION PARISIENNE	
SEVRES/TROYON	27/04/2012
NANTERRE/GAMBETTA	28/02/2012
BOULOGNE/GALLIENI	08/07/2012
NOISY/MAILLENORD2	18/01/2012
MONTIGNY/CAMPUS	18/03/2012
CERGY/CERVIER	01/06/2012
MONTRouGE/ARISTIDE BRIAND	17/11/2012
IVRY/MAURICE THOREZ	02/08/2012
BOULOGNEBILLANCOURT/STDENIS	30/09/2012
BUSSY SAINT GEORGES	26/03/2012
ISSYLESMOULINEAUX/CENOR	22/04/2012
CERGY/CAP CERGY	20/12/2012
PARIS/YVOIRE	11/07/2012
RÉGIONS	
AIX/LE TRITTIUM BAT A	12/05/2011
AIX/LETRITTIUMBATC	20/11/2011
TOULOUSE/MESPLE	27/12/2011
VALBONNE/LATLAS	30/12/2011
MARSEILLE/LA MONTRE	30/12/2011
NICE/CALIFORNIE	03/05/2011
AIX/ALIZES	13/05/2011
TOULOUSE/ATRIUM	17/05/2011
NICE/PROVANA	12/10/2011
AIX/SAINT HILAIRE	07/03/2011
MOUGINS/FONT DE L'ORME	18/05/2011
AIX/EUROPARC	18/12/2011
MARSEILLE/PRADO	09/07/2011
LYON/TONY GARNIER	29/10/2011
NANTES/BARTHOU	09/11/2011
NANTES/BOUGUENAIS	07/12/2011
COLOMIERSBATA	29/09/2011
AIX/ROCHER SAINT HILAIRE	20/12/2011
MARSEILLE/JOLIETTES	30/12/2011
NANTES/LE PRISME	21/12/2011
WASQUEHAL/CHÂTEAUBLANC	04/10/2011
SAINThERBLAIN/DARARMOR	29/12/2011
LYON/APICIL	29/03/2011
AIX/CENTRAIX	18/04/2011
RAMONVILLE / CONNECT	09/07/2011

Immeuble	Date acquisiton	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2022	Prix de revient 31/12/2021
----------	-----------------	---------------	--------------------------------	------------------------	----------------------------	----------------------------

COMMERCES

PARIS

PARIS / LOBINEAU	12/05/1999	265 m ²	731 755 €	- €	731 755 €	731 755 €
RÉGION PARISIENNE						
BOISD' ARCY	13/11/2015	1 259 m ²	3 850 000 €	3 605 €	3 853 605 €	3 853 605 €
GARCHES/CENOR	22/04/2016	560 m ²	1 030 000 €	- €	1 030 000 €	1 030 000 €
VINCENNESGIRAUDINEAU/CENOR	22/04/2016	343 m ²	2 203 750 €	- €	2 203 750 €	2 203 750 €
CHATENAY MALABRY/COMMERCES	20/06/2016	2 803 m ²	9 522 800 €	5 292 €	9 528 092 €	9 522 800 €
CRETEIL /BOX	17/10/2017	686 m ²	1 702 909 €	- €	1 702 909 €	1 702 909 €
STEGENEVIEVEDESBOIS/BOX	17/10/2017	1 420 m ²	3 112 666 €	- €	3 112 666 €	3 112 666 €

RÉGIONS

CORMONTREUIL	08/04/2013	825 m ²	1 097 032 €	7 004 €	1 104 036 €	1 104 036 €
BOURG EN BRESSE	08/04/2013	582 m ²	923 648 €	32 370 €	956 018 €	953 644 €
LANNION	24/01/2014	1 008 m ²	1 250 429 €	- €	1 250 429 €	1 250 429 €
LOUDEAC/KERD'HERVE	12/12/2014	1 985 m ²	2 119 560 €	- €	2 119 560 €	2 119 560 €
MARSEILLE/CHATEAUGOMBERT	29/05/2015	611 m ²	1 888 000 €	23 789 €	1 911 789 €	1 888 000 €
LILLEPELLETIER/CENOR	22/04/2016	67 m ²	736 450 €	37 844 €	774 294 €	774 294 €
LILLECOMINES/CENOR	22/04/2016	492 m ²	1 241 150 €	7 051 €	1 248 201 €	1 248 201 €
LYON/MERMOZ	20/07/2016	390 m ²	1 238 500 €	- €	1 238 500 €	1 238 500 €
VANNES/RETAIL PARK	06/10/2016	7 145 m ²	20 353 504 €	8 958 €	20 362 462 €	20 362 462 €
MONTPELLIER/LA MANTILLA	28/12/2016	5 490 m ²	18 097 900 €	- €	18 097 900 €	18 097 900 €
MARSEILLE / CASINO	07/07/2022	11 711 m ²	17 016 101 €	- €	17 016 101 €	
TOURS/AUBERT	23/03/2017	599 m ²	1 161 489 €	- €	1 161 489 €	1 161 489 €
ARRAS/AUBERT	23/03/2017	529 m ²	1 014 441 €	- €	1 014 441 €	1 014 441 €
ORLEANS/AUBERT	23/03/2017	734 m ²	1 423 294 €	- €	1 423 294 €	1 423 294 €
BESANCON/AUBERT	23/03/2017	748 m ²	1 501 497 €	- €	1 501 497 €	1 501 497 €
AVIGNON/AUBERT	23/03/2017	794 m ²	1 530 503 €	3 130 €	1 533 633 €	1 533 633 €
NARBONNE/AUBERT	23/03/2017	774 m ²	1 205 581 €	- €	1 205 581 €	1 205 581 €
CHOISEYDOLE/AUBERT	23/03/2017	561 m ²	908 164 €	- €	908 164 €	908 164 €
BOURGENBRESSE/AUBERT	23/03/2017	968 m ²	1 638 538 €	- €	1 638 538 €	1 638 538 €
CHALONSURSAÔNE/AUBERT	23/03/2017	943 m ²	1 640 674 €	- €	1 640 674 €	1 640 674 €
TARBESBOS/AUBERT	23/03/2017	565 m ²	902 664 €	- €	902 664 €	902 664 €
COUDEKERQUEBRANCHE/AUBERT	23/03/2017	780 m ²	1 223 441 €	- €	1 223 441 €	1 223 441 €
LASENTINELLE/AUBERT	23/03/2017	1 162 m ²	2 231 944 €	- €	2 231 944 €	2 231 944 €
CHARLEVILLE/AUBERT	23/03/2017	839 m ²	1 270 497 €	- €	1 270 497 €	1 270 497 €
ANGLLET/DIAMANT	27/10/2017	590 m ²	1 263 777 €	- €	1 263 777 €	1 263 777 €
CAEN/DIAMANT	27/10/2017	430 m ²	989 288 €	- €	989 288 €	989 288 €
LEHAVRE/DIAMANT	27/10/2017	62 m ²	747 919 €	- €	747 919 €	747 919 €
LEHAVRE/DIAMANT	27/10/2017	61 m ²	482 529 €	- €	482 529 €	482 529 €
LE MANS	26/03/2018	485 m ²	2 666 960 €	- €	2 666 960 €	2 666 960 €
MONT DE MARSAN/DIAMANT	27/10/2017	296 m ²	1 429 967 €	- €	1 429 967 €	1 429 967 €
MOULINS/DIAMANT	27/10/2017	84 m ²	601 019 €	- €	601 019 €	601 019 €
ROANNE/DIAMANT	27/10/2017	1 611 m ²	3 716 643 €	- €	3 716 643 €	3 716 643 €
SAINTETIENNE	26/03/2018	181 m ²	1 207 830 €	- €	1 207 830 €	1 207 830 €
TARBES/DIAMANT	27/10/2017	1 590 m ²	4 076 503 €	5 562 €	4 082 065 €	4 082 065 €
THONVILLE/DIAMANT	27/10/2017	376 m ²	1 330 208 €	- €	1 330 208 €	1 330 208 €
DISTRE/SAUMUR	07/11/2017	7 802 m ²	10 200 000 €	- €	10 200 000 €	10 200 000 €
BRIE COMTE ROBERT	15/02/2018	6 659 m ²	9 205 970 €	41 509 €	9 247 479 €	9 247 479 €

Immeuble

Date acquisi

HÔTELS, TOURISME, LOISIRS

RÉGION PARISIENNE

MONTESSON/BUFFALO	15/10/					731 755 €
NOISY-LE-GRAND/BUFFALO	15/10/					
IVRY PATHE/HIPPO	29/02/					
IVRYPATHE/OKINAWA	29/02/					
CHILLYMAZARIN/BUFFALO	06/10/					
RISORANGIS/BUFFALO	06/10/					
SAINT DENIS / B&B	01/10/					
MEUDON / B&B	24/09/					
VIRYCHATILLON-LEON	16/10/					
BRETIGNY-SUR-ORGE-LEON	16/10/					
RÉGION PARISIENNE						
COUDEKERQUE/BUFFALO	15/10/					
FERNEY-VOLTAIRE/BUFFALO	15/10/					
GEMENOS/BUFFALO	15/10/					
RAMONVILLESTAGNE/BUFFALO	15/10/					
BARLEDUC/BUFFALO	06/10/					
BEAUCOUZE/BUFFALO	06/10/					
MISEREYSALINES/BUFFALO	06/10/					
CHATEAUBRIANT/BUFFALO	06/10/					
CHAMBERYLARAVOIRE/BUFFALO	06/10/					
LILLERONCQ/BUFFALO	06/10/					
ROUBAIX/BASICFT II	18/09/					
VALENCIENNES/BASICFTII	18/09/					
MEYZIEU-LEON	16/10/					
VILLEFRANCHES/SAONE-LEON	16/10/					
MAREUILLESMEAUX-LEON	16/10/					
BOBIGNY-LEON	16/10/					
CAENMONDEVILLE-LEON	16/10/					
NOYELLESGODAULT-LEON	16/10/					
AULNOY-LEZ-VALENCIENNES-LEON	16/10/					
BARJOUVILLE-LEON	16/10/					
LES CLAYES-SOUS-BOIS-LEON	16/10/					
CHILLY-MAZARIN-LEON	16/10/					
ÉTRANGER						
LEIPZIG	20/07/					
STUTTGA RT / STAR INN	25/10/					
SINDELINGEN	08/10/					
EINDHOVEN / HOLIDAY INN	27/07/					

ALTERNATIFS

RÉGIONS

SAINTPRIESTR2C	14/04/
LILLE / LIEGE	01/02/

SCI HÔTELS, TOURISME, LOISIRS

ÉTRANGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet.

24,4% des investissements patrimonial, s immobiliers et disponibilité

● **Dans quelle mesure réalisés n'ont-ils sur le plan enviro**

PERIAL Asset Man préjudice importa notamment en co règlement SFDR p soumis les investis

Par ailleurs, co Intergouvernement risques significatif En particulier, l'au par des variations aux canicules ; par tempêtes ; par la r des sécheresses c l'érosion des sols, Les property mana de gestion des Management tra diminuer la vulné

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

Comment l considératio

La SCPI n'investit f ou à la productio changement clima

- Exposition à d
- Exposition à d
- Intensité de c

La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

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

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

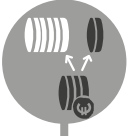
Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

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

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

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

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




Investissements les plus importants

CASINO MARSEILLE
LA MARSEILLAISE
MARSEILLE / SAINT FERREOL

l'assiette du patrimoine

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



Quelle est l'allocation des actifs ?

Quelle est la part des investissements dans des actifs spécifiques ?

100%

Investissement

La catégorie #1 Alignés sur les principes de l'UE pour atteindre les caractéristiques

La catégorie #2 Autres inclut les investissements qui ne possèdent pas les caractéristiques environnementales

La catégorie #1 Alignés sur les principes de l'UE pour atteindre les caractéristiques

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales

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.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

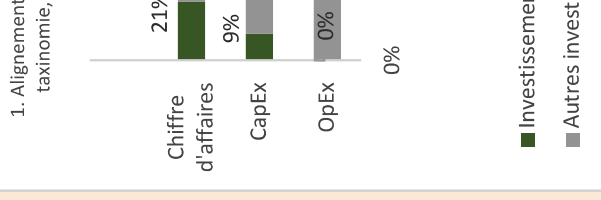
● **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**



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

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

Les graphiques ci-dessous illustrent l'alignement des investissements sur la taxinomie de l'UE. L'alignement des investissements sur la taxinomie de l'UE est de 21%.



* Aux fins de ces graphiques, les investissements sont classés en deux catégories : Investissements alignés et Autres investissements.

Valeur de l'actif

calculs excluent les éléments de gestion ou le gérant n'est pas aligné sur la taxinomie de l'UE.

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

Sans objet.



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

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

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.



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

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

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

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



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

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

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

Ce produit ne désigne pas les caractéristiques environnementales

● **En quoi l'indice de référence est-il pertinent ?**

Non applicable.

● **Quelle a été la performance relative visant à déterminer l'impact des investissements ?**

Non applicable.

● **Quelle a été la performance relative visant à déterminer l'impact des investissements ?**

Non applicable.

● **Quelle a été la performance relative visant à déterminer l'impact des investissements ?**

Non applicable.

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

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.



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

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