

PfO



Rapport
Annuel
2023





Sommaire

- 04** Éditorial
- 06** Stratégies
- 08** Faits marquants
- 10** Transparence et exemplarité
- 14** PERIAL Positive 2030
- 16** Organes de direction et de contrôle
- 17** Rapport de gestion
- 18** Performances financières
- 28** Performances immobilières
- 30** Rapports du Commissaire aux comptes
- 33** Rapport du Conseil de surveillance
- 34** Document de synthèse
- 38** Projet de résolutions
- 42** Annexe comptable
- 51** Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 55** Caractéristiques environnementales et sociales



ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT
DE PERIAL ASSET
MANAGEMENT

- En 2023, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont respecté leurs objectifs de distribution.
- Les prix de parts de SCPI ont été ajustés à la baisse à mi-année, conséquence directe des évolutions des marchés immobiliers.
- Pour 2024, nous nous concentrons en priorité sur la qualité du patrimoine immobilier des fonds pour optimiser leur rendement locatif et améliorer la distribution potentielle aux Associés.
- Au cours de nos Assemblées Générales annuelles du mois de juin, nous vous soumettrons un certain nombre de résolutions visant à moderniser les statuts de nos SCPI, avec notamment pour objectif l'amélioration de la liquidité des fonds.

“Nous avons atteint le haut de la fourchette de distribution annoncée en début d'année 2023.”

RÉMI JUZANX
DIRECTEUR DU FUND MANAGEMENT
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



“100% de notre gamme de SCPI et SCI est désormais labélisée ISR !”

ANNE-CLAIRE BARBIERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL

Le déroulé de l'année 2023 a confirmé l'entrée de notre industrie immobilière dans un nouveau cycle engagé dès 2022 avec pour déclencheur principal le conflit Ukrainien. Ce changement de paradigme a été marqué par un retour de l'inflation, des taux d'intérêts plus élevés et par une évolution accélérée des usages de l'immobilier tertiaire déjà pressentie post COVID-19. Si nous avons collectivement anticipé la fin de l'ère du « taux zéro », ce nouvel environnement s'est imposé rapidement, avec un atterrissage brutal des valeurs sur tous les marchés immobiliers. C'est dans ce contexte, que l'AMF a demandé à titre exceptionnel à l'ensemble des gestionnaires de réaliser une évaluation des patrimoines des fonds à mi-année. Cette recommandation de l'AMF suivie par PERIAL Asset Management est une première. Les experts indépendants ont donc réalisé leurs expertises durant l'été et, à notre demande, ont également projeté l'évolution des valeurs immobilières jusqu'à la fin de l'année. Une baisse du prix des parts de nos 4 SCPI s'est alors imposée pour que leurs valeurs reflètent celles des marchés immobiliers sur lesquels elles sont exposées. Cette décision difficile a été prise en accord avec vos conseils de surveillance, dans un souci de totale transparence. A l'heure du bilan, au moment des traditionnelles campagnes d'expertises réglementaires de fin d'année, les nouvelles valeurs de reconstitution ont confirmé le bien-fondé de notre approche. Comme vous pourrez le lire dans ces rapports, chaque SCPI affiche un prix de part cohérent avec la valeur de son patrimoine.

Par ailleurs, les taux de distributions 2023 de nos fonds ont tous été en ligne avec les objectifs communiqués au début de l'année. Au-delà des évolutions des cycles immobiliers, la stabilité de ces résultats reflète la qualité des immeubles détenus par nos SCPI et leurs capacités à générer des loyers potentiels grâce à des locataires solides. Dans cette période mouvementée, elle rappelle également quelques fondamentaux de notre secteur : les SCPI sont des produits immobiliers qui visent à distribuer des revenus potentiels réguliers. Ce sont également des investissements à envisager sur le long terme.

En 2024, dans un marché encore en cours d'ajustement, nous maintenons notre gestion rigoureuse et transparente. Nous resterons attentifs aux opportunités du marché, tout en conservant une approche prudente pour protéger les patrimoines que nous gérons et optimiser les rendements potentiels de nos immeubles. Notre objectif à moyen-terme est de poursuivre la diversification de nos portefeuilles immobiliers, pour toutes les SCPI, en ciblant des secteurs résilients et des immeubles de qualité, aux rendements relatifs pour nos fonds.

Si les secteurs de l'hôtellerie ou de la santé conservent les faveurs des investisseurs, nous continuons à travailler également sur le bureau qui reste un actif incontournable. Nous assistons en ce moment à une certaine défiance vis-à-vis de cette typologie, et nous avons la conviction que le « bureau bashing » actuel a impacté les valorisations et provoqué des décotes que nous jugeons excessives, notamment sur les gros ensembles en région parisienne, en l'absence de véritables comparables de transactions. En tant qu'experts de l'immobilier tertiaire depuis plus de 55 ans, nous avons la conviction que cette classe d'actif redeviendra attractive pour les

investisseurs. Nous avons également conscience des évolutions rapides des usages du bureau. Pour y répondre, PERIAL Asset Management a par exemple ouvert au mois d'avril 2024 son premier espace de coworking FACTORIES, logé au Bourget (93), dans un immeuble codétenu par les SCPI PF Grand Paris et PFO₂. Cette offre imaginée avec IWG, le leader mondial de l'hybridation du travail, sera déployée au travers des parcs immobiliers de nos SCPI pour améliorer l'occupation des immeubles. Innover et offrir de nouvelles expériences aux utilisateurs de nos bureaux restent des objectifs prioritaires pour PERIAL Asset Management.

Nous sommes également fiers d'annoncer qu'après la SCPI PFO, la SCPI PF Hospitalité Europe a obtenu le label ISR, Investissement Socialement Responsable, en 2023. Cette labélisation repose sur une stratégie extra-financière innovante, axée sur le bien-être des occupants et la performance sociale – le « S » de l'acronyme ESG – parfaitement adaptée à la nature des immeubles ciblés par PF Hospitalité Europe. Avec le renouvellement des labélisations de PFO₂, PF Grand Paris et de celle de la SCI PERIAL Euro Carbone, l'ensemble de la gamme de SCPI et de SCI de PERIAL AM est désormais labélisé ISR.

Conscients de notre rôle en tant qu'acteur immobilier dans la lutte contre le réchauffement climatique, nous faisons évoluer l'objectif environnemental de PFO₂ vers les enjeux de décarbonation, en l'alignant jusqu'en 2030 sur les objectifs de l'accord de Paris et la trajectoire de réchauffement climatique limité à 1,5 °C. Nous adressons des sujets de long terme qui feront la valeur des parcs immobiliers de nos SCPI dans les années à venir.

Nos équipes sont également à l'œuvre pour améliorer la liquidité des SCPI. Dans le contexte actuel, nous faisons face à des demandes exceptionnelles de retraits réalisées par quelques investisseurs institutionnels, avec qui nous cherchons des solutions concrètes. Un certain nombre de résolutions d'ordre extraordinaires seront ainsi soumises à votre vote au cours de nos Assemblées Générales annuelles. Je vous invite à les lire, ainsi que les textes de décriptages qui les accompagnent, et à participer aux votes en Assemblées Générales en y assistant, en votant par correspondance ou en nous retournant vos formulaires de procurations. Le retour à la liquidité de nos fonds et la relance de notre collecte sont nos priorités pour retrouver une capacité à investir et à saisir les opportunités qui existent actuellement sur les marchés.

Pour répondre à vos questions, légitimes dans cette période troublée, une nouvelle semaine de webinaires sera organisée au mois de mai, avant nos traditionnelles Assemblées Générales annuelles. Inscrivez-vous, posez-nous vos questions avant les émissions pour que nous puissions y répondre et vous présenter notre gestion et nos convictions.

Toutes nos équipes sont mobilisées pour traverser cette période difficile, comme nous l'avons déjà fait à plusieurs reprises au cours de nos 55 années d'existence et comme nous continuerons à le faire pendant les 55 prochaines. Nous connaissons la qualité des SCPI que nous gérons et nous avons la conviction que le marché donnera raison aux gestionnaires les plus expérimentés et les plus rigoureux.

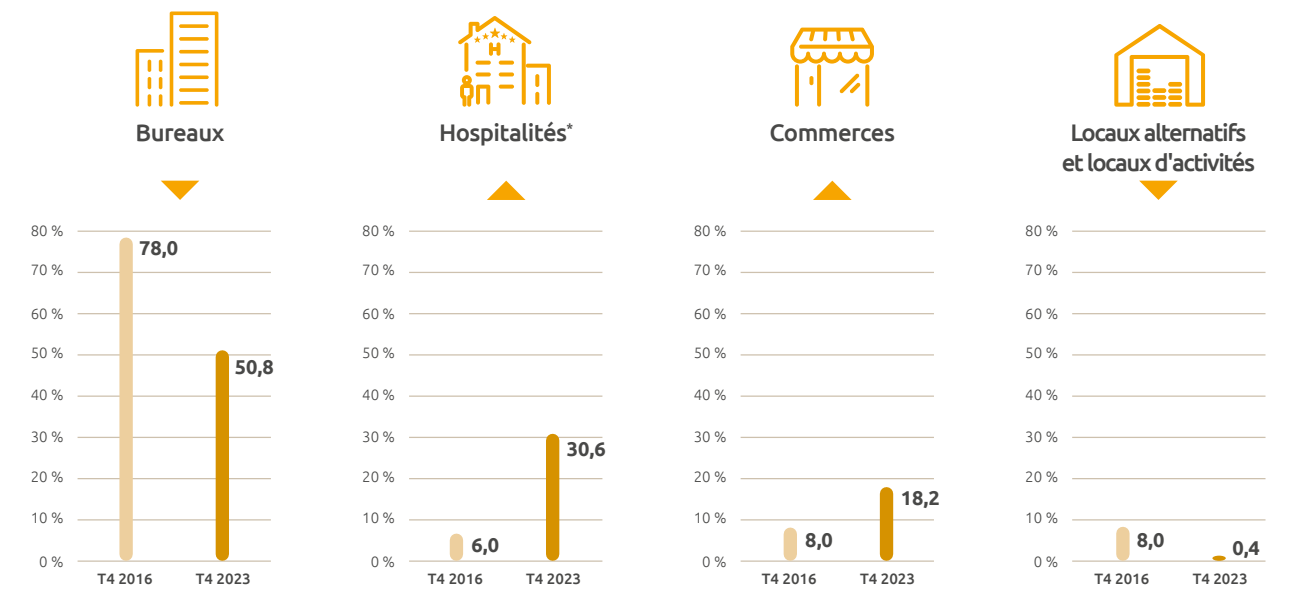
PFO est la SCPI de PERIAL AM qui saisit les opportunités depuis 25 ans ! Sa stratégie est parfaitement adaptée au contexte actuel et doit bénéficier à ses Associés.

Nos objectifs 2024...

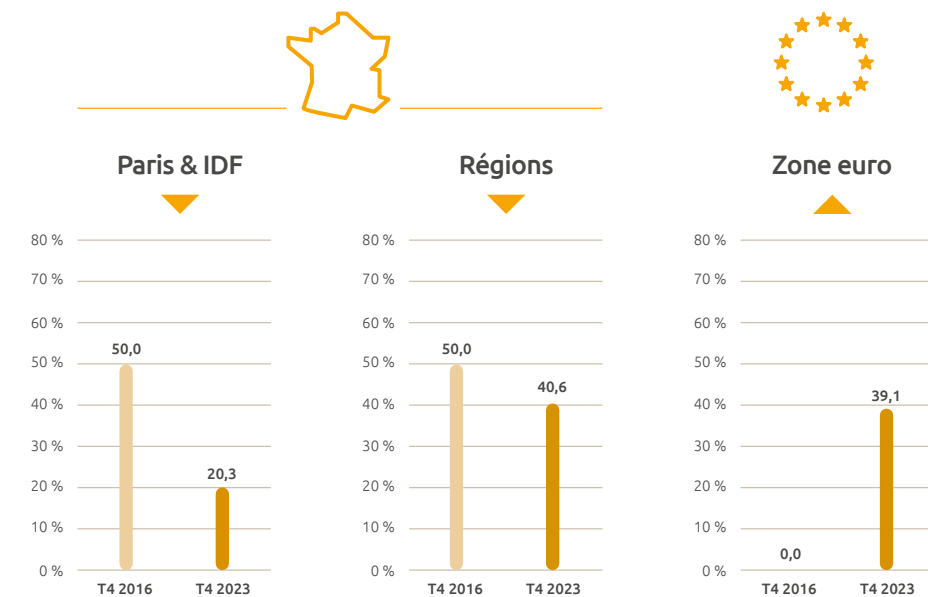
- ▶ Augmenter la diversification géographique et sectorielle tout en améliorant la rentabilité potentielle du portefeuille.
- ▶ Renforcer l'exposition aux meilleurs marchés européens.

PfO : un patrimoine renouvelé et diversifié ces dernières années !

Une diversification sectorielle en constante évolution depuis 2017

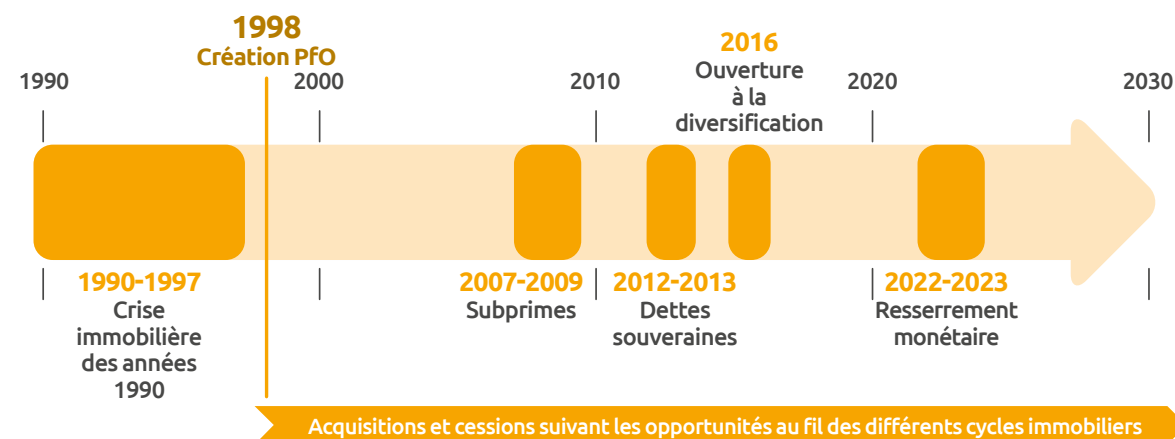


Une SCPI résolument tournée vers l'Europe



* Hôtellerie, tourisme, loisirs, santé, résidences étudiantes

UNE SCPI QUI A SU SAISIR DES OPPORTUNITÉS DEPUIS 25 ANS



Faits marquants



Acquisition d'un hôtel 5* à Sitges, au sud de Barcelone en Espagne



TAUX DE DISTRIBUTION 2023
5,70%
 SUPÉRIEUR À LA MOYENNE DES TAUX DE RENDEMENTS DES SCPI "DIVERSIFIÉES" QUI S'ÉLÈVE À 5,50 %.

EN SAVOIR PLUS SUR LE PRIX DE PAR ET LE TUNNEL DE RECONSTITUTION

PERIAL ASSET MANAGEMENT A AJUSTÉ LE PRIX DES PARTS DE SES 4 SCPI LE 15 SEPTEMBRE 2023.

PERIAL Asset Management élu Service Client de l'année !



EN SAVOIR PLUS SUR LE SERVICE CLIENTS PERIAL AM

“La diversification géographique est une évolution logique car nous sommes européens.”
 DÉCOUVREZ LE TÉMOIGNAGE DE MONSIEUR ÉRIC DE CECCO, ASSOCIÉ DE PFO DEPUIS 20 ANS !



Le Groupe PERIAL a reçu la **certification ISO 14001** pour sa filiale PERIAL Asset Management sur ses activités d'acquisition, gestion durable et cession d'actifs immobiliers associées à l'ensemble de ses fonds.



EN SAVOIR PLUS SUR ISO 14001

Le prix de souscription doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10% par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI.

EXPERTISE DES PATRIMOINES AU 31/12/2023



LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

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 Investment & Development. 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 (LCB/FT) et est le garant 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 contrôle

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

CHRIS HUTIN

DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE DE PERIAL / SECRÉTAIRE GÉNÉRALE DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

LAETITIA BERNIER

DIRECTRICE MARKETING DE PERIAL / DIRECTRICE COMMERCIALE DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

VINCENT LAMOTTE

DIRECTEUR FINANCIER DE PERIAL / DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Après avoir rejoint le groupe au mois de novembre 2023 en qualité de Directeur Financier et de la stratégie des Fonds, Vincent Lamotte est

nommé Directeur Général Délégué de PERIAL Asset Management au mois de mars 2024.

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

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

Prévention des conflits d'intérêts

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

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2023 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Investment & Development n'a pas perçu d'honoraire au titre d'une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

Les associés informés tout au long de l'année

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs

immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents et au travers de différents supports : bulletins semestriels d'information, PF News, Rapport annuel, site internet www.perial.com. PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI.

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

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

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

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

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

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

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

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

Gestion du risque de liquidité

PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). PERIAL Asset Management porte une attention particulière à la gestion de

la liquidité de ses produits. A cet effet, un suivi de la liquidité régulier des SCPI (PF Grand Paris, PFO, PFO2, PF Hospitalité Europe) est réalisé. PERIAL AM entreprend 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, comme le requiert la réglementation. 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.

A la clôture de l'exercice 2023, certaines SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont dépassé les ratios de liquidité fixés. La Société a donc mis en œuvre un plan de gestion de liquidité afin de pallier les insuffisances actuelles. Ce plan comporte des actions commerciales afin de dynamiser la collecte sur les produits, un suivi renforcé des ratios ou un plan de communication ad hoc.

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 31/12/2023 a représenté 10 453 572,30 € (dont salariés mis à disposition) pour un effectif moyen de 142 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 212 529 € en part variable.

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en Euros	Au titre de 2023	En %
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risques des véhicules d'investissement	4 842 437	73,98 %
Rémunération des cadres supérieurs	1 702 800	26,02 %
TOTAL	6 545 237	
	Dont salaires fixes	85,00 %
	Dont rémunération variable	15,00 %

► 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.

PERIAL AM est particulièrement engagée dans l'amélioration des pratiques responsables d'investissement à l'échelle du secteur ; PERIAL AM est membre du Conseil d'Administration de l'OID et participe aux groupes de travail de l'ASPIM et de l'Institut de la Finance Durable.

PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

PERIAL Asset Management intègre les critères extra-financiers dans l'exercice de ses activités.

L'urgence des enjeux, les exigences réglementaires croissantes renforcent la prise de conscience du secteur immobilier.

PFO s'engage pour
la résilience climatique.
Découvrez la stratégie ESG
de la SCPI



TOUT SAVOIR SUR
PERIAL POSITIVE 2030



Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs définis par son plan RSE, PERIAL Positive 2030. A 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.

À ce jour, 100% de la gamme de SCPI et SCI proposée par PERIAL Asset Management bénéficie du label ISR immobilier.

En 2022, la SCPI PFO s'était engagée dans une démarche qui lui avait permis d'obtenir le label ISR en février 2023. En décembre 2023, la SCPI a débuté un nouveau cycle de trois ans, coïncidant avec les cycles de l'ensemble des fonds PERIAL Asset Management labélisés.

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

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

termes de vulnérabilité des actifs immobiliers soumis à risques forts

- déployé des procédures de gestion des risques climatiques sur 100% des actifs du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité des actifs.

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

- Critères Environnementaux : consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liées, préservation des ressources, protection et amélioration de la biodiversité locale ;
- Critères Sociaux : accessibilité en transports, services à proximité, paramètres intérieurs de confort et de santé ;
- Critères de Gouvernance : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience climatique.

Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de votre SCPI dans l'annexe intitulée Caractéristiques Environnementales et/ou Sociales.

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
Monsieur Vincent LAMOTTE,
Directeur Général Délégué
Monsieur Rémi JUZANX,
Directeur du Fund Management
Madame Chris HUTIN, Secrétaire Générale

INFORMATION

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

SECA FOREZ

COMMISSAIRES AUX COMPTE SUPPLEANTS

Laurent BECUWE

PFO

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

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert externe immobilier

Cushman & Wakefield Valuation France

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

KPMG S.A.

Capital maximum statutaire

800 000 000 euros

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT

SCI ISIS, représentée
par Madame Dany PONTABRY

VICE PRÉSIDENT

Monsieur Frédéric BODART

MEMBRES

Monsieur Frédéric CÉZARD
Monsieur Éric SCHWARTZ
SNRT, représentée
par Madame Alice CHUPIN
SPIRICA, représentée
par Madame Ugoline DURUFLE
Monsieur Max WATERLOT
Monsieur Fabrice BONGIOVANNI

MEMBRES SORTANTS

SCI ISIS, représentée
par Madame Dany PONTABRY
Madame Valérie JACQUEMIN

Rapport de gestion 2023



Performances financières

AU 31/12/2023

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	2023
Nombre de parts	883 672
Prix de la part au 01/01	966 €
Prix de la part au 31/12	880 €
Prix de retrait au 31/12	796,40 €
Collecte nette des retraits	22 682 453 €
Nombre de parts souscrites	78 437

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12

2018	2019	2020	2021	2022	2023
946 €	966 €	966 €	966 €	966 €	880 €

DIVIDENDE NET 2023

52,80 €
PAR PART

TRI ORIGINE*

7,34 %

REPORT À NOUVEAU

46 jours
À FIN 2023

AU 31/12/2023

11 006
ASSOCIÉS

TAUX DE DISTRIBUTION 2023

5,70 %

TRI 10 ANS*

5,20 %

PRIX DE LA PART

880 €

AU 31/12/2023

778 M€
DE CAPITALISATION

* 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 NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

La vie de la SCPI

Une année 2023 marquée par une inflation soutenue et des hausses rapides et successives des taux directeurs.

L'année 2023 aura été une année inédite pour le marché de l'immobilier. Elle marque l'entrée de notre industrie dans un nouvel environnement de marché ponctué par les hausses rapides et successives des taux directeurs de la BCE, dans le but de contenir l'inflation. Cette politique monétaire a porté ses fruits, puisqu'elle a permis de mieux juguler l'inflation en Europe, passant de 8,6 %¹ en janvier 2023 à 2,9 %¹ en décembre 2023. Depuis octobre 2023, la BCE a cessé les hausses quasi-automatiques de ses taux directeurs, privilégiant leur stabilité pour favoriser le retour de l'inflation vers son objectif de 2 %. Cette évolution se reflète déjà dans les taux souverains à 10 ans des différentes économies européennes, qui sont en baisse. Ainsi, le taux OAT français à 10 ans a atteint un pic en octobre 2023 à 3,55 %², avant de diminuer rapidement et atteindre 2,41 %² en fin d'année.

Dans ce contexte chahuté, l'attentisme des investisseurs, lié aux hausses successives des taux d'intérêt et à la nécessité de reconstituer une prime de risque immobilière satisfaisante, a eu un impact sur le volume d'investissements en Europe qui est en recul de 51 %³ comparé à 2022, avec un écart toujours important entre les prix espérés par les vendeurs et ceux proposés par les acquéreurs. Ce nouvel environnement de marché a aussi entraîné un réajustement rapide des valorisations immobilières de l'ensemble des classes d'actifs immobiliers à travers la zone euro.

Plus spécifiquement sur les marchés immobiliers qui concernent PFO :

MARCHÉ DU BUREAU EN EUROPE

Les volumes d'investissement des bureaux en Europe ont atteint 39 Mds€³ soit une baisse de 59 %³ par rapport à 2022. À la fin de l'année 2023, le taux de rendement prime moyen des principales villes européennes a atteint 4,6 %³ vs 3,8 %³ en 2022, soit une décompression moyenne de 80 bps. À noter que les

villes de Paris (+125 bps)³, Amsterdam (+125 bps)³ et Berlin (+105 bps)³ ont enregistré les décompressions les plus importantes en Europe. Sur le plan locatif, nous observons un marché bureau à deux vitesses. D'une part les quartiers centraux continuent d'être plébiscités par les utilisateurs, comme le montre l'exemple du quartier central d'affaires de Paris avec des loyers prime en progression atteignant désormais 1 000 €/ m²⁽³⁾ et un taux de vacance bas à 2,7 %³. En revanche, les marchés périphériques souffrent davantage et affichent des taux de vacance élevés, ce qui contraint les bailleurs à accorder des niveaux d'accompagnement toujours plus importants dans ces zones. Cette tendance est observée sur l'ensemble des marchés européens avec des loyers prime en progression à Amsterdam (+8 %)³, à Londres et Paris (+7 %)³ ou encore à Bruxelles (+6 %)³. Concernant la vacance moyenne des principales villes européennes elle s'établit à 8,0 %³ soit une hausse de 40 bps par rapport à 2022 et de 210 bps par rapport à 2019.

MARCHÉ HÔTELIER EN EUROPE

Le secteur hôtelier européen a enregistré un volume d'investissement de 11 Mds€³, soit une baisse de 26 %³ par rapport à 2022. Le marché hôtelier a particulièrement bien résisté si on le compare aux baisses de volumes d'investissement observées sur les autres classes d'actifs en Europe (bureaux : - 59 %, commerces : - 40 %).

L'activité hôtelière a été dynamique tout au long de l'année 2023 avec une fréquentation touristique revenue à des niveaux pré-covid alors même que toute la clientèle internationale, et notamment la clientèle asiatique, n'a pas encore fait son retour en Europe. Cette bonne dynamique s'est reflétée par un RevPar moyen en progression de 18%⁴ comparé à 2022. Suivant une demande de l'AMF, la plupart des SCPI ont entrepris une valorisation de leur patrimoine immobilier au 30 juin 2023. PERIAL Asset Management a donc réalisé, conformément à cette

demande, une valorisation des actifs immobiliers détenus par PFO au 30 juin 2023 et a de plus réalisé un exercice de projection à fin 2023 en interrogeant ses experts. En se fondant sur cette projection, PERIAL Asset Management a annoncé la baisse du prix de part de la SCPI PFO à 880 € en septembre 2023. Cet ajustement de part s'est avéré en ligne avec l'expertise du patrimoine réalisée en fin d'année 2023 par notre expert indépendant. À noter que la correction des valorisations immobilières observée en 2023 ne remet pas en cause les fondamentaux de l'immobilier. En outre, ce réajustement permet de reconstituer une prime de risque satisfaisante entre les taux de rendement immobilier et les taux sans risque. Dans ce contexte, une nouvelle phase économique semble se profiler caractérisée par une inflation mieux contenue et attendue à 2,3 % en 2024⁵. Cette situation devrait impliquer un changement de la politique monétaire de la BCE, qui devrait ralentir les hausses voire commencer à baisser ses taux directeurs durant l'année 2024.

Malgré une conjoncture économique incertaine, la collecte brute de PFO est de 74 M€ à fin 2023, en légère hausse de 2,7 % comparé à 2022. Celle-ci a permis de réaliser une acquisition, de rembourser un prêt hypothécaire à son échéance et d'honorer une partie des demandes de retrait pour 52 M€. Au 31 décembre 2023, 36 098 parts sont encore en attente de retrait, soit 3,7 % de la capitalisation de PFO. Il convient de noter qu'environ 85 % de ces parts en attente sont directement associées au retrait d'institutionnels. Face à cette situation, nous poursuivons nos efforts visant à honorer les demandes de retrait.

Une seule acquisition a été réalisée au cours de l'exercice 2023, un hôtel 5 étoiles situé à Sitges (Espagne) acquis au prix acte en main de 65,4 millions d'euros et à un rendement immobilier de 6,0 %. Cet établissement construit en 2006 et rénové en 2021, offre plus de 23 000 m² d'espace, 263 chambres, 26 salles de réunion, 3 restaurants, 2 bars, 4 piscines extérieures chauffées aux panneaux solaires, un spa et une salle de fitness. L'actif dispose d'excellents fondamentaux immobiliers et bénéficie d'un emplacement idéal à Sitges, l'une des principales stations balnéaires espagnoles. Cette localisation offre de nombreux avantages touristiques et économiques, étant proche de la mer, des montagnes, ainsi que de Barcelone et son aéroport, accessible en 20 minutes en voiture. De plus, un bail ferme de 15 ans a été conclu avec Hotusa, un acteur majeur de l'industrie hôtelière en Espagne. Cet investissement s'inscrit dans la stratégie de double diversification, à la fois typologique et géographique, de la SCPI PFO et confirme nos convictions vis-à-vis de la classe d'actif hôtelière, un secteur d'activité résilient avec une fréquentation touristique qui est revenue à des niveaux pré-covid et des revenus par chambre en Europe qui continuent à progresser avec une hausse de 18 % comparé à 2022.

Acquisitions (en M€)

Immeuble	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC	NIY*
SITGES BARCELONE	63,00	1,59	0,65	0,13	65,36	6,0 %
TOTAL	63,00	1,59	0,65	0,13	65,36	6,0 %

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

Portée par de solides fondamentaux immobiliers et financiers, la SCPI PFO a réalisé un très bon exercice 2023 avec un résultat net par part en jouissance en hausse de 5,3 % atteignant 49,13 € contre 46,64 € en 2022. La SCPI a bénéficié à la fois du nouveau flux de loyer généré par l'acquisition réalisée au cours de l'exercice 2023 et de la bonne performance de l'industrie hôtelière permettant d'enregistrer du loyer variable. Ces bons résultats financiers, ont permis de verser un dividende net de 45,60 € complété d'une distribution de 7,20 € par part prélevée sur le stock de plus-value de cession. La distribution totale a donc atteint 52,80 € par part reflétant un taux de distribution de 5,70 % contre 5,57 % en 2022 (selon la méthode de calcul ASPIM). À noter que cette performance de 5,70 % surpasse la moyenne des taux de rendements des SCPI du marché qui s'élève à 4,52 %.

À fin 2023, les fondamentaux immobiliers sont bons et contribueront à soutenir la distribution future et à se projeter sereinement vers l'avenir :

- Le report à nouveau après distribution s'élève à 5,72 € / part soit 46 jours de distribution,
- Le stock de plus-value après distribution s'élève à 8,03 € / part soit 6 947 K€,
- Le taux d'occupation financier a atteint 95,2 % au 2^e semestre 2023,
- Nos revenus locatifs sont sécurisés à moyen terme avec une durée résiduelle des baux de 5,5 ans.

Enfin, sur le plan extra-financier, la SCPI a été labellisée ISR au cours du 1^{er} trimestre 2023. Cette labélisation vient récompenser le travail de nos équipes et la stratégie de gestion responsable de PFO qui vise à optimiser la résilience climatique de ses immeubles face aux changements environnementaux.

Financement

Conformément à la stratégie de désendettement en place sur PFO, nous avons remboursé durant l'année 2023 deux lignes de financement. En mars 2023, nous avons procédé au remboursement à échéance d'un prêt portant sur l'actif APICIL de 20 M€ à un taux fixe de 1,27 %. Par la suite, en juin 2023, nous avons remboursé en partie par anticipation le prêt relatif à l'actif Brunel à Amsterdam. Ce remboursement partiel de 590 K€ a permis de résorber un bris de ratio consécutif à une baisse de la valorisation de l'actif. Ces remboursements sont en ligne avec une stratégie financière désormais axée vers la réduction du ratio d'endettement et l'optimisation des charges financières de la SCPI. Pour accroître notre flexibilité financière nous avons augmenté en deux temps l'encours d'une ligne de financement court terme contractée avec la Caisse d'Épargne Ile-de-France en décembre 2022. Ainsi, une première augmentation de 15 millions d'euros a été signée en janvier 2023 suivie de 5 millions d'euros supplémentaires en mars 2023, le tout à un

¹ Eurostat 2023

² Banque de France 2023

³ BNP Real Estate Global Research – Janvier 2024

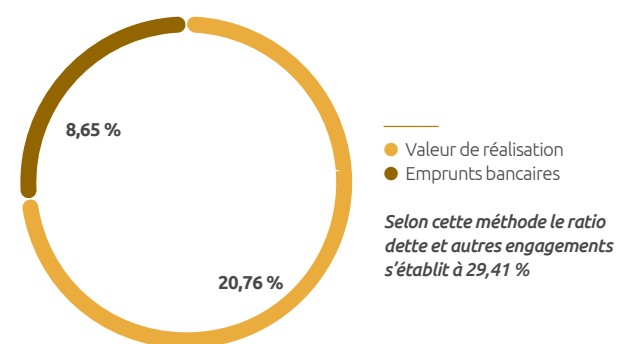
⁴ MKG Consulting – insights 2024

⁵ Banque Centrale Européenne – Mars 2024

taux variable de 1,40 % + EUR 3M, portant l'encours de cette ligne à un total de 70 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, le ratio LTV⁶ de la SCPI s'établit à 29,9 % et le coût de la dette totale contractée s'élève à 2,65 %. 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 155,4 % au 31 décembre 2023.
- 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 158,6 % au 31 décembre 2023.
- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM correspond au rapport entre l'exposition de la SCPI (emprunts bancaires et autres engagements, VEFA et autres acquisitions payables à terme, comptes courants associés) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 29,41 % au 31 décembre 2023 et s'explique principalement par l'emprunt bancaire de la SCPI.



INFORMATION SUR LES BRIS DE COVENANTS

La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers concernant sa capacité à couvrir les frais financiers et le rapport entre le montant de son endettement et la valeur de son patrimoine. A ce titre, elle s'oblige à produire régulièrement les éléments permettant la validation des équilibres financiers requis (ceux-ci ayant été déterminés au moment de l'obtention de l'emprunt bancaire).

Au 31 décembre 2023, le calcul du ratio LTV prévu dans la documentation contractuelle de 2 emprunts bancaires souscrits par PFO est apparu en bris avec un risque de remboursement de 4,3 M€. Cette situation pourrait engendrer une exigibilité anticipée d'une partie de nos endettements financiers pour rétablir le bris de ratio. Le détail de ces emprunts est mentionné en p.47 de ce rapport, dans les annexes comptables.

Cessions

Le déploiement de la stratégie d'arbitrage visant à accélérer la diversification sectorielle en cédant des actifs non stratégiques s'est poursuivie sur l'exercice 2023. Celle-ci a donné lieu à des cessions représentant la somme de 10 123 448 € nets vendeur et à une moins-value nette comptable de 5 944 809 €. Ces ventes ont porté sur un total de 5 actifs cédés, représentant une surface locative de plus de 7 794 m².

Situation locative

LOCATIONS 2023

Les surfaces relouées en 2023 représentent 4 109 m² et comptent 11 transactions pour un loyer annuel hors taxes hors charges de 645 K€. Les mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires sont d'environ 6,9 % par rapport aux périodes fermes d'engagement des locataires. En effet, lorsque la Société de Gestion accorde une franchise, celle-ci fait généralement l'objet d'un lissage sur la durée ferme du bail afin de garantir un revenu constant et immédiat pour la SCPI. Les principales locations sont celles de OMNICELL sur l'immeuble ESSEN RURH FORUM (Allemagne) qui a pris à bail une surface de 741 m² pour un nouveau loyer annuel de 176 K€ et d'AXIONE sur l'immeuble AIX SAINT HILAIRE (13) pour une surface de 1 070 m² et un loyer global de 110 K€.

LIBÉRATIONS REÇUES EN 2023

Les libérations au cours de cet exercice représentent une surface de 12 525 m² et un loyer annuel HT HC d'environ 2 120 K€. Les équipes de PERIAL Asset Management font au mieux pour anticiper de façon optimale les éventuels départs de locataires et limiter ainsi les événements non pris en compte dans les prévisions de revenu de la SCPI. Les libérations les plus significatives portent sur les immeubles de PARIS YVOIRE (93) avec la libération de POLE EMPLOI pour un loyer annuel de 622 K€ sur une surface de 2 108 m² et SERVICE HOUSE B.V sur l'immeuble AMERSFOORT DE CONDUCTEUR (Amsterdam) pour un loyer annuel de 209 K€ sur une surface de 1 350m².

RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2023

Au 31/12/2023, 11 baux ont été renouvelés ou renégociés au cours de l'exercice, portant à 10 001 m² le volume global de transactions. Le loyer annuel HT HC de ces baux est d'environ 1 528 K€. Les principales transactions sont celles de ESIEA sur l'immeuble IVRY MAURICE THOREZ (94) pour 5 350m² et un loyer annuel hors taxes hors charges de 789 K€, ainsi que la société APAVE EXPLOITATION sur l'immeuble BUSSY SAINT GEORGES (77) pour un loyer annuel de 191 K€ et une surface totale 1 130 m².

Patrimoine

Surface m ²	374 679 m ²
Nombre d'immeubles	134
Nombre de baux	320
Taux d'encaissement moyen 2023	93,5 %
Taux d'occupation physique à fin 2023	93,2 %
Taux d'occupation financier* (TOF) 2018	92,3 %
Taux d'occupation financier* (TOF) 2019	89,9 %
Taux d'occupation financier* (TOF) 2020	91,5 %
Taux d'occupation financier* (TOF) 2021	90,8 %
Taux d'occupation financier* (TOF) 2022	93,6 %
Taux d'occupation financier* (TOF) 2023	95,5 %

* La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1er janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIM. 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.

Le taux d'occupation financier de la SCPI PFO est en progression constante depuis 2021. Pour cette année 2023, son niveau est de 95,5 % vs. 93,6 % en 2022. Il se décompose entre locaux occupés (93,2 %), locaux occupés sous franchise de loyer (2,0 %) et locaux vacants sous promesse (0,3 %). Enfin, les locaux vacants en recherche de locataire représentent 4,5 %.

Expertises

Le patrimoine immobilier de PFO a été évalué par l'expert indépendant Cushman & Wakefield Valuation France. Au 31 décembre 2023, 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 823 530 229 € contre 849 153 529 € l'an dernier. La moins-value latente affichée sur le patrimoine s'élève à 60 736 070 €. Par transparence, c'est-à-dire en ajoutant la valeur des immeubles détenus via des filiales en quote-part, la valeur d'expertise, nette de tous droits et charges, des immeubles détenus est de 864 850 500 € contre 890 522 600 € en 2022, la SCPI affiche une baisse globale de 2,9 % à périmètre courant et de 9,0 % à périmètre constant.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

La provision sur gros entretien basée sur un plan quinquennal de travaux s'inscrit à fin décembre 2023 à 4 102 213 €, en hausse de 3,8 % par rapport à 2022.

Résultat et Distribution

Les loyers, produits annexes et produits des participations contrôlées se sont élevés à 59 721 428 € contre 52 202 961 € en 2022, cette progression est expliquée par les acquisitions réalisées en 2023 et au second semestre 2022 dont les flux ont été perçus pour la première fois sur une année pleine au cours de l'exercice 2023.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 49 304 665 € contre 44 954 276 € en 2022.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à - 10 030 690 € contre - 7 784 149 € en 2022.

Les produits financiers se sont élevés à 2 496 630 € contre 1 943 623 € en 2022.

Le résultat financier s'établit à 2 204 897 € contre 614 586 € en 2022. L'augmentation des résultats financiers est principalement due à la distribution de dividendes, aux intérêts de comptes courants de nos filiales, à la rémunération de nos comptes de dépôt, et aux gains réalisés sur les cessions de parts de Mata Capital. En effet, en août 2023, une partie de la participation dans le fonds MCF Urban Convenience, géré par Mata Capital, a été cédée pour un montant de 3 millions d'euros, équivalent à 2 305 parts. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une stratégie d'arbitrage visant à réduire l'exposition au fonds et à atténuer le risque associé à une baisse éventuelle de sa valeur liquidative qui serait susceptible d'impacter le résultat de la SCPI. Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 41 473 807 € contre 37 787 517 € en 2022.

Le résultat net distribuable au 31 décembre 2023 se décompose ainsi :

• Bénéfice de l'exercice :	41 473 807 €
• Report à nouveau antérieur :	1 851 897 €
Soit :	= 43 325 704 €

Nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés soit 38 497 797 € et ainsi affecter 4 827 907 € en report à nouveau. Cette distribution a été complétée du versement d'une plus-value de cession de 6 042 485 €

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à 49,13 € et le dividende à 45,60 € par part, complété par une distribution de plus-values issues de cessions immobilières de 7,20 € par part. Le report à nouveau représente 5,72 € par part en jouissance, soit 46 jours de distribution.

Le taux de distribution s'établit à 5,70 % pour l'année 2023 contre 5,57 % pour l'année 2022.

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

En 2023, PFO a enregistré 78 437 nouvelles souscriptions soit 74 214 574 €. Sur la même période, 60 958 parts ont fait l'objet d'un retrait. Ces retraits émanent principalement de clients institutionnels (85 %). De plus, 36 098 sont en attente de cession au 31/12/2023. Nous mettons actuellement tout en œuvre pour renforcer la liquidité de la SCPI.

À la suite de la forte variation des valeurs d'expertise et notamment du marché des bureaux sur l'ensemble de l'Europe, la valeur de réalisation s'établit à 701,79 € par part (en baisse de 12,1 % par rapport à 2022) quand la valeur de reconstitution atteint 868,5 € par part (soit -11,3 % par rapport à 2022).

Perspectives 2024

L'un des enjeux de cette année 2024, sera de servir les parts en attente de retrait qui atteignent 29,0 M€ à fin 2023. Un plan de communication et marketing ambitieux a été adopté, il vise à soutenir et à dynamiser la collecte tout au long de l'exercice 2024. La purge du carnet de retraits permettra à PFO d'investir au plus vite et ainsi saisir des opportunités d'investissement dans un environnement de marché où l'ensemble des classes d'actifs ont vu leur taux décompresser. A cet égard, notre stratégie d'investissement visera à poursuivre la diversification sectorielle et géographique de la SCPI en investissant en Europe sur des classes d'actifs diversifiés. Une attention particulière pourra être accordée aux actifs hôteliers dont le secteur d'activité présente de très bonnes perspectives de croissance à moyen et long terme.

En complément, nous poursuivrons l'exécution de la stratégie d'arbitrage en place sur la SCPI. Pour cela un programme de vente précis sera déployé, il vise à céder des actifs bureaux non stratégiques et susceptibles de générer de la plus-value. Ces cessions devraient permettre d'alimenter le stock de plus-value de la SCPI pour soutenir sa distribution future et faire face aux engagements financiers prévus au cours de l'année 2024. Sur le plan locatif, une attention particulière sera portée à l'amélioration des indicateurs immobiliers de la SCPI. A cet effet, les équipes Asset Management prioriseront les renouvellements et les relocations les plus stratégiques du portefeuille et

⁽⁶⁾ Loan to Value – montant de la dette par transparence rapporté à la valeur d'expertise des immeubles, nette de tous droits et charges, détenus par la SCPI et ses filiales au 31 décembre 2023

continueront à anticiper les échéances locatives à risque tout au long de l'année. Dans le même temps, la stratégie financière qui vise à optimiser nos charges immobilières et à désendetter la SCPI en remboursant nos lignes CT tirées dès que la trésorerie le permet continuera à être déployée. Conformément à la feuille de route validée lors de l'obtention de notre label ISR en 2023, nous poursuivons le déploiement de notre stratégie environnementale en améliorant la qualité

intrinsèque du patrimoine immobilier au travers de travaux « verts » et de rénovation permettant d'optimiser la performance énergétique et la résilience climatique de nos immeubles. Compte tenu du bon positionnement de la SCPI PFO et de ses bon fondamentaux immobiliers et financiers, nous sommes confiants quant à l'atteinte d'une fourchette de taux de distribution établie pour 2024 entre 5,90 % et 6,30 %.

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⁾
2019	501 579 000	104 049 172	771 660	8 595	11 184 094	966,00
2020	527 455 500	39 819 979	811 470	9 087	5 012 543	966,00
2021	534 370 200	12 208 158	822 108	9 284	2 901 108	966,00
2022	563 025 450	45 413 177	866 193	9 810	6 834 969	966,00
2023	574 386 800	22 682 453	883 672	11 006	7 107 836	880,00

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CESSIONS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN € HT)*
2019	16 268	2,45%	-	NS	-
2020	14 858	1,93%	-	NS	-
2021	21 051	2,59%	-	NS	-
2022	30 806	3,80%	-	NS	-
2023	60 958	7,04%	-	NS	-

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 31/12/2023							
Fournisseurs	-	302 635	17 357	7 543	88 573	-	416 107
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	13 211	706 475	719 686
Total à payer	-	302 635	17 357	7 543	101 784	706 475	1 135 793
Échéances au 31/12/2022							
Fournisseurs	-	8 822	659	854	173 137	-	183 472
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	13 211	2 499 043	2 512 254
Total à payer	-	8 822	659	854	186 348	2 499 043	2 695 726

* Séquestres, Retenues de garantie...

Composition du Patrimoine PFO*

	BUREAUX	COMMERCE	HOTELS, TOURISME, LOISIRS	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES	SANTÉ ET EDUCATION	TOTAL GÉNÉRAL
EUROPE	18%	0%	16%	0%	5%	39%
PARIS	1%	0%	0%	0%	0%	1%
PROVINCE	20%	16%	4%	0%	0%	39%
REGION PARISIENNE	12%	3%	5%	0%	0%	20%
TOTAL GÉNÉRAL	51%	19%	25%	0%	5%	100%

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

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2023

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2023	41 473 807,27	46,93	49,13
Report à nouveau au 01/01/2023	2 756 384,76	3,12	3,26
RAN PGR 31/12/2016	- 904 488,22	- 1,02	- 1,07
Résultat distribuable au 31/12/2023	43 325 703,81	49,03	51,32
Acomptes sur dividendes au 31/12/2023	38 497 797,00	43,57	45,60
Distribution plus values sur cessions immobilières au 31/12/2023	6 042 484,80	6,84	7,20
Report à nouveau au 31/12/2023	4 827 906,81	5,46	5,72
En nombres de jours		43,73	45,77
Dividende / Bénéfice	92,82%		

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

	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	62,75	94,02%	56,71	95,44%	61,58	93,26%	62,43	92,42%	68,70	93,22%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	3,30	4,95%	1,58	2,66%	2,93	4,44%	2,40	3,59%	2,96	4,01%
Produits divers*	0,69	1,03%	1,13	1,90%	1,52	2,30%	2,00	2,99%	2,04	2,76%
TOTAL REVENUS	66,74	100,00%	59,42	100,00%	66,03	100,00%	66,83	100,00%	73,70	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,32	9,47%	4,92	8,28%	5,75	8,71%	5,85	8,75%	6,60	8,95%
Autres frais de gestion	3,04	4,55%	3,44	5,79%	3,41	5,16%	2,71	4,06%	4,84	6,57%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,27	1,90%	0,66	1,11%	1,76	2,67%	1,35	2,01%	1,02	1,38%
Charges locatives non récupérables	6,50	9,75%	6,49	10,92%	7,64	11,57%	9,04	13,52%	11,49	15,59%
Sous-total charges externes	17,14	25,68%	15,51	26,10%	18,57	28,12%	18,95	28,35%	23,95	32,50%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- autres	0,08	0,11%	0,13	0,22%	0,35	0,52%	0,38	0,56%	0,47	0,64%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,89	1,34%	0,12	0,20%	0,98	1,49%	0,21	0,31%	0,18	0,24%
- autres	0,08	0,12%	4,52	7,61%	1,31	1,98%	0,66	0,99%	-0,03	-0,04%
Sous-total charges internes	1,05	1,57%	4,77	8,03%	2,63	3,99%	1,25	1,87%	0,62	0,84%
TOTAL CHARGES	18,18	27,24%	20,28	34,13%	21,2	32,11%	20,20	30,22%	24,57	33,34%
Résultat courant	48,56	72,76%	39,14	65,87%	44,83	67,89%	46,63	69,78%	49,13	66,66%
Variation report à nouveau	1,56	2,34%	-1,86	-3,13%	-0,17	-0,25%	0,14	0,20%	3,53	4,78%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	47,00	70,42%	41,00	69,00%	45,00	68,15%	46,50	69,58%	45,60	61,88%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	46,54	69,73%	40,89	68,82%	44,46	67,33%	45,56	68,18%	42,71	57,95%

⁽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 €)

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 01/01	946,00	966,00	966,00	966,00	966,00
Dividende versé au titre de l'année	47,00	41,00	45,00	46,50	45,60
Rentabilité de la part (Taux de distribution) ⁽¹⁾	5,06%	4,38%	4,79%	5,57%	5,70%
Report à nouveau cumulé par part	4,29	2,31	2,12	2,14	5,46

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

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 31/12/22	VARIATION 2023	TOTAL 31/12/23
Fonds collectés	803 248 998	22 682 453	825 931 451
+ Cessions d'immeubles	188 039 080	10 760 000	198 799 080
+ Divers (Emprunt)	234 612 500	9 407 500	244 020 000
- Commission de souscription	98 297 214	8 278 137	106 575 351
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	1 021 531 930	66 127 288	1 087 659 218
- Frais d'acquisition (non récupérables)	60 305	0	60 305
- Divers	62 644 283	1 701 419	64 345 703
= Somme restant à investir **	43 366 845	-33 256 891	10 109 954

* Depuis l'origine de la société. - ** Hors engagements sur acquisitions d'immeubles (promesses, VEFA...). En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir s'élève à 10 109 954 €.

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

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)	190 800	73 482	-	923	79 577	23 615	747	369 145
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	452 098 845	169 224 754	-	1 343 350	244 179 522	39 357 916	2 305 500	908 509 887
Valeurs estimées du patrimoine	439 255 000	157 595 000	-	1 440 000	224 205 500	40 575 000	1 780 000	864 850 500

Financements mis en place

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	171 020 000	14 400 000	185 420 000
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	73 000 000	-	73 000 000
Découverts bancaires	-	-	-

Résultats retenus

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Composants du résultat immobilier			
Loyers	58 002 527	3 564 960	61 567 486
Charges non récupérables	-9 405 555	-125 665	-9 531 220
Travaux non récupérables et gros entretien	-860 245,97	-	-860 246
Impact des douteux	-234 387	12 479	-221 908
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-5 569 745	-349 050	-5 918 795
Autres charges d'exploitation	-4 300 956	-37 475	-4 338 431
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-5 818 477	-509 139	-6 327 616
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	474 368	-4 219	470 150
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-5 065	-	-5 065





Performances immobilières

AU 31/12/2023

DÉCOUVREZ
LES ACQUISITIONS
RÉALISÉES PAR PFO EN 2023



<http://www.perial.com/sites/default/files/2024-04/acquisitions-pfo-2023-vdef-1.pdf>

Répartition sectorielle

- 50,8 % Bureaux
- 25,9 % Hôtels, tourisme, loisirs
- 18,2 % Commerces
- 4,7 % Santé & éducation
- 0,2 % Logistique & locaux d'activité
- 0,2 % Alternatifs

Répartition géographique

- 40,6 % Régions
- 39,1 % Europe
- 19,2 % Région parisienne
- 1,1 % Paris

134
IMMEUBLES

SURFACE
374 679
MÈTRES CARRÉS

TOF 2023
95,5 %

320
BAUX

VALEUR D'EXPERTISE
865
MILLIONS D'EUROS
SOMME DE LA VALEUR DES ACTIFS DÉTENUS PAR LA SCPI ET PAR LES FILIALES EN QUOTE-PART

WALB
5,5 ans

À l'Assemblée Générale
de la société civile de placement immobilier PFO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PFO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note « Dettes financières » de l'annexe des comptes annuels concernant le dépassement du ratio « Loan To Value » sur certains emprunts.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 relatifs aux fournisseurs mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce. Toutefois, en application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement des clients également prévues à l'article cité ci-dessus, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la société de gestion

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

de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 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 05 avril 2024

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
DIDIER HASSAN

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 2023

À l'Assemblée Générale
de la société civile de placement immobilier PFO,

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 9,5 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission). Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à **7 107 836 € hors taxes** pour l'exercice 2023.
- Une commission de gestion égale à 10 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refacturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **5 569 745 € hors taxes** au cours de l'exercice 2023.

- 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 2023, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **259 533 € hors taxes**.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 5 % TVA en sus du montant des travaux réalisés. Pour 2023, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à **59 972 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 5 avril 2024

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
DIDIER HASSAN
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2023 DE LA SCPI PFO

Mesdames, Messieurs,
Chers associés de PFO,

Conformément aux statuts de notre société et aux dispositions légales, et en ma qualité de Présidente de votre Conseil de Surveillance, je vous présente, au nom de l'ensemble de votre Conseil, notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2023. Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion du 05/03/2024, votre conseil de surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les conditions de gestion des immeubles ainsi que les comptes arrêtés au 31/12/2023 de votre SCPI, certifiés par le Commissaire aux Comptes.

Le patrimoine social

La collecte brute de 74 millions mais avec 51,5 millions de retraits de l'année 2023 a permis à notre SCPI de bénéficier d'une capitalisation de 777 631 360 € avec une grande diversification d'investissements tant géographique (soit 20 % en Ile de France, 41 % en régions et 39 % en Europe dont 14 % aux Pays Bas, 13 % en Allemagne, 2 % en Italie et 10 % en Espagne) que typologique (soit bureaux, commerces, hôtels ou résidences étudiantes). Les investissements sont effectués proches des moyens de transports mais aussi à proximité des établissements scolaires et des pôles d'emplois, tout en respectant la nature et la transition énergétique. Pour notre SCPI la valeur globale d'expertise du patrimoine (valeur d'expertise des immeubles en détention directe et indirecte) ressort à 864 850 500€ en baisse de 9 %, due principalement à des baisses d'actifs de bureaux situés en France, en Allemagne et aux Pays-Bas. Suite à la demande de l'AMF, en juillet, le Conseil de surveillance a accepté la proposition de la société de gestion de baisser le prix de souscription des parts, conséquence du ralentissement du marché immobilier en Europe, des problèmes financiers des locataires et du peu de collecte. Le nouveau montant proposé correspond aux calculs des expertises de fin d'année. Le patrimoine composé de 134 actifs immobiliers se répartit ainsi : 51 % de bureaux, 18 % de commerces, 26 % d'actifs hôteliers et loisirs et 5 % d'actifs santé et éducation. Les investissements 2023 pour 65 millions d'euros et les arbitrages pour 10,1 millions d'euros ont permis, avec les relocations, de réaliser un taux d'occupation financier moyen de 95,5 % en fin d'année et un taux d'encaissement moyen de 93,5 % sur l'année. Les dotations pour créances douteuses ont augmenté de 1,7 M€ atteignant 6,8 M€. Rapportées aux loyers annuels elles représentent 12 % dont certaines sont irrécupérables mais les locataires ont été expulsés ce qui permet une relocation bénéfique.

Valeur et marché des parts sociales

Ainsi, nous constatons que la valeur de souscription de la part est de 880 €, alors que la valeur de reconstitution de la SCPI s'établit à 767 470 045€ au 31 décembre 2023, soit 868,50€ par part.

Résultat et dividendes

Le montant des loyers facturés en 2023, qui ressort à 58 002 526,53 € contre 50 589 292,85 € en 2022, a augmenté de 14,7 % compte tenu des acquisitions réalisées.

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 41 473 807,27 € contre 37 787 517,13 € en 2022 soit une augmentation de 9,8 %. Le dividende net proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera de 52,80 € par part en jouissance (dont 7,20 € de prélèvement sur le compte de réserves de plus-values immobilières) sur l'année entière contre 46,50 € par part en jouissance en 2022, soit une hausse de 13,5 %. La distribution revient à des niveaux proches de ce qu'elle était avant la crise. Le report à nouveau représente 46 jours de résultat annuel en fin d'année, ce qui permet à la SCPI d'assumer d'éventuelles baisses de revenus. Ainsi, le taux de distribution 2023 s'élève à 5,70 %.

Conclusion

En 2023, notre SCPI a fait preuve de résistance à la conjoncture actuelle profitant de l'effet de levier obtenu par l'utilisation de crédit représentant 29,90 % de la valeur du patrimoine.

Nous comptons sur l'efficacité de la société de gestion et de ses équipes pour atteindre les objectifs fixés pour 2024 et qui ont fait leur preuve en cette année 2023, difficile pour tous, et nous remercions la société PERIAL AM pour cette nette amélioration du résultat. Pour cette année 2024 notre SCPI s'engage à respecter le plan climat 2024 et à favoriser l'économie locale dans le cadre du label ISR.

Cette SCPI dynamique et résiliente projette un rendement 2024 entre 5,90 % et 6,30 %. Nous espérons que ce taux fera revenir les investisseurs afin de pouvoir effectuer quelques acquisitions en fin d'année et conquérir l'Europe pour que ses investissements soient 50 % France et 50 % Europe. Nous restons attentifs aux arbitrages de la Société de Gestion pour maintenir le niveau actuel du taux d'occupation de notre parc immobilier. Le Conseil de Surveillance remercie les représentants de la société de gestion pour notre SCPI et le Commissaire aux Comptes pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission. Enfin, tous les documents, qui vous sont ici présentés et qui nous ont été remis, n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité, sachant que nous avons obtenu toutes les informations qui pouvaient nous être nécessaires de la part de la société de gestion et du Commissaire aux comptes.

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

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

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

Afin d'endiguer l'importance des retraits, l'AMF étudie la possibilité de revenir à une vente de gré à gré hebdomadaire pour les investisseurs qui désirent se retirer.

Créée en 1998, PFO a fêté, en cette année 2023, son 25^e anniversaire et nous lui souhaitons de continuer son brillant développement en toute tranquillité pour le bien de tous.

DANY PONTABRY
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en €)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	10 962 810	-	10 962 810
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	+	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	+	852 657 576	810 345 000	803 683 003
Immobilisations en cours	+	13 698	-	13 968
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	-	4 102 213	-	3 951 251
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisation financières contrôlées	+	20 632 215	13 185 229	20 632 215
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)		880 164 086	823 530 229	831 340 475
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	15 148 057	15 148 057	17 999 103
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	27 894 282	27 894 282	28 280 410
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	488 106	488 106	279 056
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)		43 530 446	43 530 446	46 558 570
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...)	+	68 855	68 855	70 904
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	19 651 075	19 651 075	16 195 270
Autres créances	+	37 256 993	37 256 993	34 298 394
Provisions pour dépréciation des créances	-	6 799 052	6 799 052	6 821 071
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-
Autres disponibilités	+	19 344 214	19 344 214	44 206 871
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		69 522 086	69 522 086	87 950 368
Provisions pour risques et charges				
	-	29 396	29 396	33 642
Dettes				
Dettes financières	-	252 015 371	252 015 371	241 394 441
Dettes d'exploitation	-	25 694 113	25 694 113	26 040 689
Dettes diverses	-	39 377 250	39 377 250	25 576 011
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 317 116 131	- 317 116 131	- 293 044 783
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	347 170	347 170	413 080
Produits constatés d'avance	-	678 068	678 068	671 977
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	1 016 130	1 016 130	1 016 006
TOTAL V (Comptes de régularisation)		685 232	685 232	757 110
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		676 785 718		673 561 739
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			620 151 862	691 374 794

Compte de Résultat

	31/12/2023	31/12/2022	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	58 002 527	50 589 293	7 413
Charges facturées	+	10 953 996	9 078 579	1 875
Produits des participations contrôlées	+	1 459 413	1 310 306	149
Produits annexes	+	259 488	303 362	-44
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	602 790	948 410	-346
Transferts de charges immobilières	+	-	-	-
TOTAL I : Produits immobiliers		71 278 214	62 229 949	9 048
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	10 953 996	9 078 579	1 875
Travaux de gros entretiens	-	354 436	452 375	-98
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	505 810	637 686	-132
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	753 752	1 118 434	-365
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières	-	9 405 555	5 988 600	3 417
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-	-
TOTAL II : Charges immobilières		21 973 549	17 275 673	4 698
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		49 304 665	44 954 276	4 350
Produits d'exploitation				
Produits divers de gestion courant	+	56 596	120 651	-64
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	9 246	60 904	-52
Transferts de charges d'exploitation	+	9 464 448	11 346 055	-1 882
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	1 773 189	911 026	862
TOTAL I : Produits d'exploitation		11 303 478	12 438 636	- 1 135
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	-	5 569 745	4 740 636	829
Charges d'exploitation de la société	-	5 875 412	5 746 746	129
Diverses charges d'exploitation	-	7 731 841	7 919 029	-187
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	401 001	305 848	95
Dotations aux provisions d'exploitation	-	5 000	24 396	-19
Dépréciation des créances douteuses	-	1 751 169	1 486 129	265
TOTAL II : Charges d'exploitation		21 334 168	20 222 784	1 111
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 10 030 690	- 7 784 149	- 2 247
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+	1 008 017	1 071 562	-64
Produits d'intérêts des comptes courants	+	1 014 244	230 131	784
Autres produits financiers	+	474 368	4 173	470
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	637 758	-638
TOTAL I : Produits financiers		2 496 630	1 943 623	553
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	291 733	1 329 037	-1 037
Dépréciations	-	-	-	-
TOTAL II : Charges financières		291 733	1 329 037	- 1 037
Résultat financier C = I - II		2 204 897	614 586	1 590
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+	3	6 241	-6
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-
TOTAL I : Produits exceptionnels		3	6 241	-6
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	5 067	3 438	2
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : Charges exceptionnelles		5 067	3 438	2
Résultat exceptionnel D - I + II		- 5 065	2 804	-8
Résultat net (A + B + C + D)		41 473 807	37 787 517	3 686

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	650 110 500	-	50 984 050	701 094 550
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Capital retrait de parts	-87 085 050	-	-39 622 700	-126 707 750
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	268 920 174	-	23 230 524	292 150 698
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	-28 696 626	-	-11 909 421	-40 606 047
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-150 946 417	-	-9 974 092	-160 920 509
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	19 407 262	-	-12 460 392	6 946 870
Réserves				
Report à nouveau	1 742 393	109 504	-	1 851 897
Résultat de l'exercice	37 787 517	-37 787 517	41 473 807	41 473 807
Acompte sur distribution	-37 678 013	37 678 013	-38 497 797	-38 497 797
TOTAL GÉNÉRAL	673 561 734	-	3 223 979	676 785 718

Engagements Hors-Bilan 31/12/2023

DETTES GARANTIES	2023	2022
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	132 908 000	132 908 000
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang	73 500 000	73 500 000
TOTAL	206 408 000	206 408 000

ENGAGEMENTS REÇUS	2023	2022
Engagements de vente d'immeuble	-	4 776 000
Cautions reçues des locataires	23 854 685	17 386 838
Garanties bancaires	-	-
Lignes Court Terme et facilités de caisse*		
Emprunt CT Credit Agricole	25 000 000	25 000 000
Facilité de caisse Palatine 10 M€	Non renouvelée	10 000 000
Credit corporate LT portefeuille hôtels LBBW	40 000 000	40 000 000
Emprunt CT 50 M€ CEIDF	70 000 000	50 000 000
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-
TOTAL	158 854 685	147 162 838

* Montant tiré à date :	2023	2022
Emprunt CT Credit Agricole 25 M€	23 000 000	15 000 000
Facilité de caisse Palatine	-	-
Credit corporate LT portefeuille hôtels LBBW	40 000 000	40 000 000
Emprunt CT 50 M€ CEIDF augmentée en 2023 à 70 M€	50 000 000	28 000 000

Emprunts avec engagement au sein de la SCPI

BANQUE	ACTIF FINANCÉ	IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ	HYPOTHÈQUE	PROMESSE AFFECTATION	IPPD 1 ^{ER} RANG	HYPOTHÈQUE 3 ^E RANG
BAYERN LB	Bluewater	Bluewater	33 880 000 €	-	-	-
Total au 31/12/2018			33 880 000 €	- €	- €	- €
PALATINE	Centraix		-	-	11 000 000 €	-
HYPO VBG	Star Inn Stuttgart	Star Inn Stuttgart	12 528 000 €	-	-	-
Total au 31/12/2019			46 408 000 €	- €	11 000 000 €	- €
BERLIN HYP	Brunel Riekerpolder		21 000 000 €	-	-	-
Total au 31/12/2020			67 408 000 €	- €	11 000 000 €	- €
BAYERN LB	Essen	Essen	16 500 000 €	-	-	-
	Amersfoort	Amersfoort	26 600 000 €	-	-	-
	Utrecht 100	Utrecht 100	22 400 000 €	-	-	-
	Utrecht 200	Utrecht 200	-	-	-	-
Total au 31/12/2021			132 908 000 €	- €	11 000 000 €	- €
Société Générale	St Ferreol		-	-	23 773 750 €	-
Caisse d'Épargne et de Prévoyance IDF	n/a	n/a	-	73 500 000 €	-	-
Total au 31/12/2022			132 908 000 €	73 500 000 €	34 773 750 €	241 181 750 €
Total au 31/12/2023			132 908 000 €	73 500 000 €	34 773 750 €	241 181 750 €

Emprunts avec engagement au sein d'une SCI / OPPCI

BANQUE	SCI CONCERNÉE	IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ	HYPOTHÈQUE	PROMESSE AFFECTATION	IPPD 1 ^{ER} RANG	HYPOTHÈQUE 3 ^E RANG
DEKABANK / BPI FRANCE	OPPCI La Marseillaise	Tour La Marseillaise	-	-	15 408 000 €	-
Total au 31/12/2023			- €	- €	15 408 000 €	-

Emprunts sans garantie / Remboursés / Contractés en 2023

FINANCEMENT	PRÊTEUR	TYPE	MONTANT	COMMENTAIRE
Augmentation ligne CE IDF	CE IDF	Promesse d'affectation	20 000 000 €	Deux augmentations de la ligne réalisées au cours du premier trimestre 2023
Remboursement prêt APICIL	LCL	Sans garantie	-20 000 000 €	Remboursement à maturité effectué en Mars 2023
Remboursement partiel Prêt Brunel	Berlin Hyp	Hypothécaire	-592 500 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV

Projet de résolutions

Chères Associées, chers Associés,

Au-delà des résolutions d'ordre ordinaire qui seront soumises à votre vote au cours de nos traditionnelles Assemblées Générales annuelles, nous soumettons également à votre vote un certain nombre de résolutions d'ordre extraordinaire qui ont pour objectif de moderniser les statuts de notre SCPI et de permettre à la Société de Gestion de mettre en œuvre des stratégies de gestion adaptées au nouveau cycle économique et immobilier.

Division du prix de la part sociale de la Société (Résolution 10)

Le mécanisme de la division du prix de la part sociale de la SCPI a pour objectif de faciliter l'accès à la souscription au capital de cette SCPI au plus grand nombre d'investisseurs en réduisant le montant de l'investissement minimum requis pour tout nouveau souscripteur et en réduisant le montant du réinvestissement d'un associé, notamment s'il souhaite utiliser le service d'investissement programmé.

Il est important de noter qu'en dépit de la division du prix de la part de la SCPI, la valeur totale de l'investissement de chaque associé existant reste inchangée. A titre d'exemple, un associé qui détient 15 parts avant la division du prix de la part sociale se verra attribuer un nombre de parts complémentaire afin qu'il détienne 60 parts suite à la division. Le montant total de sa participation financière dans le capital social de la SCPI demeura inchangé.

Ce mécanisme de la division du prix de la part sociale sera mis en place sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers.

Périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire (Résolution 11)

Le marché secondaire de parts de SCPI permet de réaliser des achats et des ventes de parts existantes sur un marché organisé par la Société de Gestion : il s'agit de transactions réalisées entre des associés vendeurs et des acquéreurs, déjà associés ou non, à un prix résultant d'une confrontation des ordres définie réglementairement et selon une périodicité propre à chaque SCPI.

Actuellement la documentation de votre SCPI prévoit que la Société de Gestion procède hebdomadairement à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente inscrits sur le registre.

La résolution soumise à votre vote a pour objectif d'encadrer plus efficacement l'organisation du marché secondaire, en prévoyant une périodicité plus souple des confrontations des ordres d'achat et des ordres de vente sans que celle-ci ne puisse être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. Sur cette base, la périodicité sera précisée dans la note d'information de la Société.

Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits (Résolution 12)

Le nouveau mécanisme de gestion de la liquidité dit de « compensation différée », autorisé par l'AMF depuis décembre 2023, consiste à permettre de compenser les parts venant au retrait avec les fonds disponibles pour un montant égal aux souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois maximum précédents la période de compensation en cours. Ceci s'appliquerait pour le cas où le montant provenant des souscriptions réalisées au cours de la dernière période de souscription s'avérerait insuffisant et si les fonds collectés n'ont pas encore été investis.

Si la résolution était adoptée, votre SCPI serait dotée d'un nouveau dispositif dit de « compensation différée » apportant une liquidité complémentaire dans un prochain environnement de collecte nette temporairement négative. Elle ne pourrait pas s'appliquer à la période 2023-2024, tous les fonds collectés ayant été utilisés.

Introduction d'un mécanisme d'échelonnement des ordres de retraits (Résolution 14)

Ce mécanisme d'échelonnement des ordres de retrait permet d'étaler temporairement les demandes de rachats de parts de votre SCPI dans le temps sur plusieurs périodes de compensation, et ce tant que la demande de retrait plafonnée dans le cadre de ce mécanisme d'échelonnement des retraits ne sera pas satisfaite. Un tel mécanisme permet de gérer le risque de liquidité dans l'intérêt des associés.

Ce mécanisme d'échelonnement sera mis en place sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers.

Résolutions à titre ordinaire

RÉSOLUTION 1

(Examen et approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2023 ; Quitus à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- **approuve** lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par un **bénéfice de 41 473 807,27 €** ;
- **approuve** en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes ;
- **constate** que le capital social effectif s'élevait au 31 décembre 2023 à 574 386 800 € ;
- **donne quitus** entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

RÉSOLUTION 2

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'existence d'un **bénéfice de 41 473 807,27 €** au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, sur proposition de la Société de Gestion :

- **décide** d'affecter le bénéfice de l'exercice comme suit :

- bénéfice de l'exercice	41 473 807,27 €
- report à nouveau antérieur	1 851 896,54 €

- Formant un bénéfice distribuable de : **43 325 703,81 €**
- **décide** :
 - de fixer le dividende de l'exercice au montant de **38 497 797,00 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
 - d'affecter le solde au report à nouveau : **4 827 906,81 €**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 à 45,60 €.

RÉSOLUTION 3

(Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société arrêtées au 31 décembre 2023)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion,

du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2023 à :

- valeur comptable **680 887 931 €**
- valeur de réalisation **620 151 862 €**
- valeur de reconstitution **767 470 045 €**

RÉSOLUTION 4

(Examen et approbation des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance ainsi que du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions conclues au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 telles que visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier prend acte des conclusions de ces rapports et en approuve sans réserve le contenu et les opérations qui y sont visées.

RÉSOLUTION 5

(Fixation du montant des jetons de présence et des frais à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2024)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, (i) fixe au montant de 15 000 € inchangé, la rémunération globale à allouer aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2024, à répartir entre eux, conformément au règlement intérieur du conseil de surveillance, au prorata de leur participation aux conseils, et (ii) autorise, dans les conditions fixées par le règlement intérieur de la Société, le remboursement des frais de déplacement.

RÉSOLUTION 6

(Election de deux membres du conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux articles L. 214-99 et R. 214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler deux 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 se prononçant en 2027 sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2026, les deux candidats qui ont reçu le plus grand nombre

de voix, parmi (par ordre alphabétique) :

Candidats sortants :

- JACQUEMIN Valérie ;
- SCI ISIS – PONTABRY Dany.

Candidats sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

- JACQUEMIN Valérie ;
- SCI ISIS – PONTABRY Dany.

Nouveaux candidats :

- AISSA EL BEY Abdeldjalil ;
- DREYER Véronique ;
- GENDRONNEAU Marc ;
- Groupe Strategeco International - BENVENISTE Pascal ;
- HOLO Régis ;
- VANHAMME Didier.

RÉSOLUTION 7

(Constatation des distributions de plus-values sur cessions d'immeubles)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- **constate** que la Société de Gestion a, sur autorisation de l'assemblée générale des associés de la Société réunie le 22 juin 2023, distribué au cours de l'exercice 2023 un montant total de 6 042 484,80 euros, soit 7,20 euros par part, prélevé sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » de la Société ;
- **constate** que cette distribution a été effectuée au profit des associés de la Société détenant des parts en pleine propriété, et s'agissant des parts en démembrement et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, au profit des usufruitiers conformément aux stipulations de l'article 27 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société.

RÉSOLUTION 8

(Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- **autorise** la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent ;

- **décide** que s'agissant des parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires et portée à la connaissance de la Société de Gestion ;
- **décide** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale se prononçant sur les comptes de l'exercice en cours.

RÉSOLUTION 9

(Autorisation donnée à la Société de Gestion pour l'affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d'immeubles sur la prime d'émission)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- **autorise**, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'affectation du solde débiteur du compte des plus ou moins-value de cession à cette date sur le compte prime d'émission, afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- **décide** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Résolutions à titre extraordinaire

RÉSOLUTION 10

(Décision de division du prix de la part sociale de la Société, à tout moment à compter du 1er janvier 2025, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'AMF ; Délégation à la Société de Gestion des pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, si elle l'estime opportun, ladite opération de division du prix de la part et de procéder aux modifications corrélatives des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- **prend acte** de la non-réalisation de la décision de division du prix de la part sociale telle que votée lors de la treizième résolution de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 22 juin 2023 et décide en conséquence de supprimer l'astérisque insérée à la fin d'article 6 « Capital social » des statuts de la Société (étant précisé que le reste de l'article 6 demeure inchangé) ;
- **décide**, à tout moment à compter du 1er janvier 2025 et sous réserve de la réalisation de la

condition suspensive visant à l'obtention préalable du visa de l'AMF :

(i) de procéder à la division de la valeur nominale de la part sociale de la Société en la divisant par quatre et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la Société par création et émission de quatre parts nouvelles pour la détention d'une part ancienne, le montant du capital social restant inchangé ;

(ii) de réduire à due proportion de la division de la valeur nominale de la part de la Société (conformément à l'alinéa (i) ci-dessus) le montant de la prime d'émission par part sociale ;

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

• **délègue** à la Société de Gestion tous pouvoirs, en vue de procéder, si elle l'estime opportun, à tout moment à compter du 1er janvier 2025 et sous réserve de la réalisation de la condition suspensive visant à l'obtention préalable du visa de l'AMF, à ladite division de la valeur nominale des parts de la Société ;

• **confère** à la Société de Gestion tous pouvoirs, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive visant à l'obtention préalable du visa AMF, pour mettre en œuvre à tout moment compter du 1er janvier 2025 et si elle l'estime opportun, la présente délégation et, à cet effet, notamment :

(i) de procéder à l'échange des parts anciennes contre les parts nouvelles ;

(ii) de déterminer, sur la base d'un ratio d'attribution de quatre nouvelles parts contre une ancienne part, le nombre exact de parts nouvelles de la Société à émettre en fonction du nombre de parts composant le capital social de la Société à la date d'effet de la division de la valeur nominale ;

(iii) de modifier le troisième paragraphe de l'article 6 « Capital social » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 6 demeure inchangé) :

Article 6 – CAPITAL SOCIAL

[../..]

« L'Assemblée générale extraordinaire du [] juin 2024 a décidé de réduire la valeur nominale de la part sociale qui a été ramenée de [] euros à [] euros. Chaque part sociale émise jusqu'au [] a ainsi donné lieu à l'attribution, au [], de 4 parts sociales de [] euros (prime d'émission incluse). Le capital social est divisé en parts sociales d'une valeur nominale de [] euros, entièrement libérées. »

[../..]

(iv) de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société que la Société de Gestion jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

RÉSOLUTION 11

(Modification du point 4 de l'article 10 « Retraits » des statuts de la Société relative à la périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, décide de modifier le point 4 de l'article 10 « Retraits » des statuts de la Société relative à la périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire, en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 10 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 10 - RETRAITS

[../..]

« 4. *L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-22 légales et du RGAMF, l'ouverture du marché secondaire par l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-21 à 422-35 légales et du RGAMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres (dit marché secondaire). La Société de Gestion procède*

tous les vendredis à dix heures périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente inscrits sur le registre. La Société de Gestion fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. Cette périodicité est précisée dans la note d'information de la Société. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures

La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les

contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l'avance, et du public par additif à la note d'information, insertion dans le bulletin d'information, information sur le site Internet de PERIAL et/ou sur son serveur vocal. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la Société de Gestion.

Le paiement de la valeur de retrait règlement des associés qui se retirent intervient dans un délai de

quinze jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% au taux en vigueur appliqué sur le prix de cession revenant au vendeur. »

[../..]

RÉSOLUTION 12

(Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ;

Modifications corrélatives de l'article 7 « Variabilité du capital » et des points 1, 2 et 3 de l'article 10

« Retraits » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance :

• **autorise** le mécanisme de « compensation différée » aux termes duquel les demandes de retraits pourront être compensées avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société ;

• **décide**, en conséquence de ce qui précède, de modifier les trois premiers paragraphes de l'article 7 « Variabilité du capital » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 7 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 7 – VARIABILITE DU CAPITAL

« Le capital social peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve pour les associés nouveaux du respect des dispositions de l'article 8 des présents statuts. Il peut également diminuer par suite des retraits, notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement.

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer a constitué un fonds de remboursement, qui pourra, sur décision de la Société de Gestion, être doté dans les conditions fixées aux statuts et à la note d'information de la Société.

Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec des fonds disponibles d'un montant suffisant provenant (i) des

souscriptions réalisées au cours (a) de la période de compensation en cours ou (b) des douze (12) mois maximum précédents la période de compensation en cours ou, à défaut, (ii) du fonds de remboursement, dès lors qu'un tel fonds serait doté.

Les remboursements de parts visés au (i) (b) ci-dessus seront réalisés selon les modalités et les montants définis dans la note d'information de la Société.

La Société de Gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. Elle en informera l'AMF, les souscripteurs et les associés par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière. »

[../..]

• **décide**, en conséquence de ce qui précède, de modifier les points 1, 2 et 3 de l'article 10 « Retraits » des statuts de la Société, en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 10 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 10 – RETRAITS

[../..]

« 1. *si s'il existe des demandes de souscriptions existant pour un montant au moins égal aux demandes de retraits pour chaque période de compensation concernée (ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours), il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.*

2. *si les s'il existe des demandes de retraits qui ne sont pas compensées par des demandes de souscriptions ou par le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions au cours des douze derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours, le remboursement pourra être réalisé, sur décision de la Société de Gestion, 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.*

3. Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion

constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la Société n'ont pas été satisfaites (selon les modalités prévues aux paragraphes 1. et 2. ci-dessus) dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées. »

[../..]

• **décide**, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

RÉSOLUTION 13

(Modification de l'article 7.1 « Suspension de la variabilité » des statuts de la Société relative aux modalités de suspension de la variabilité du capital social de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance :

• **décide** de modifier le premier paragraphe de l'article 7.1 « Suspension de la variabilité » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 7.1 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 7.1 – SUSPENSION DE VARIABILITE DU CAPITAL

« La Société de Gestion pourra suspendre la variabilité du capital donc cesser d'émettre des parts nouvelles lorsque des demandes de retrait représentant 52% des parts de la Société demeurent non satisfaites sur une période continue de 6 mois. Ce délai de 6 mois aura été précédé d'un délai de 3 mois durant lesquels des demandes de retrait représentant [5%] des parts de la Société seront demeurées non satisfaites malgré la réduction du prix d'émission jusqu'à son montant minimal égal à la valeur de reconstitution réduite de 10%. »

[../..]

• **décide**, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

RÉSOLUTION 14

(Introduction d'un mécanisme d'échelonnement des ordres de retraits ; Modification corrélative de

l'article 10 « Retraits » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance :

• **autorise**, sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers, d'introduire dans les statuts de la Société un mécanisme d'échelonnement des ordres de retraits des associés de la Société ;

• **décide**, en conséquence de ce qui précède, que l'article 10 « Retraits » des statuts de la Société sera modifié, sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers, par l'introduction de trois nouveaux paragraphes rédigés comme suit (étant précisé que le reste de l'article 10 demeure inchangé) :

Article 10 - RETRAITS

[../..]

« Pour le cas où un même associé passerait, sur une période de douze (12) mois calendaires, un ou plusieurs ordre(s) de retrait non satisfait(s) (la « **Demande de Retrait** »), pour un montant cumulé représentant un maximum de 1 % du capital effectif de la Société tel qu'il existe au dernier jour du trimestre civil précédant la date de Demande de Retrait (le « **Plafond de Retrait** »), la Demande de Retrait sera exécutée dans la limite du Plafond de Retrait.

Le cas échéant, l'exécution de la fraction de la Demande de Retrait excédant le Plafond de Retrait sera automatiquement reportée en dernière position sur le registre des retraits au dernier jour de la période de compensation suivant la date à laquelle la Demande de Retrait aura été intégralement satisfaite dans la limite du Plafond de Retrait. Toute les demandes de retrait, concernées ou non par l'application du Plafond de Retrait, seront prises en compte pour l'application de l'article L214-93 du CMF. »

[../..]

• **décide**, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

RÉSOLUTION 15

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

PfO

Annexe comptable

- I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2023 de 78 437 parts pour un montant de 74 214 574 € contre 74 891 parts pour 72 344 706 € en 2022.
 - 60 958 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2023 pour un montant de 51 532 121 €.
 - 36 098 parts sont en attente de retrait au 31 décembre 2023 pour un montant de 28 748 447 € soit 3,7 % de la capitalisation de la SCPI.
 - Acquisition d'un immeuble sur l'exercice pour un montant TTC de 65 363 299 € situé à Sitges en Espagne.
 - Cessions de cinq immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 10 760 000 € avec une moins-value hors impôt égalitaire de 5 939 346 €.
 - Baisse du prix de la part de 966 € à 880 € au 15 septembre 2023 soit - 8,9 %
 - Des bris de Covenant, intervenus au cours de l'exercice, ne remettent pas en cause la continuité d'exploitation de la SCPI.
- Au 31 décembre 2023 :**
- L'État du patrimoine de la société Pfo fait apparaître une valeur bilantielle totale de 676 785 718 € et une valeur estimée totale de 620 151 862 €.
 - Le bénéfice s'établit à 41 473 807 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 45,60 €.
 - La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 22 682 453 €.
 - La valeur nominale des parts est de 650 € et la prime d'émission de 230 €.
 - Le nombre de parts souscrites depuis l'origine (net des retraits) s'élève à 883 672 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur). Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023.

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

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

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

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d'évaluation

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter,

dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par l'expert indépendant et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible. Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son coût d'origine estimé (généralement prix de revient déflaté) et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

VALEURS ESTIMÉES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

La société Cushman & Wakefield procédé, pour les actifs détenus en direct, sur cet exercice exercice à 117 actualisations et 14 expertises (dont une première pour l'actif SITGES acquis en mars 2023).

VALEUR VÉNALE

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	884 266 299	1 000,67
Valeur vénale / expertise	823 530 229	931,94
Valeur de réalisation	620 151 862	701,79
Valeur de reconstitution	767 470 045	868,50

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 20.6 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage, pour les travaux réalisés sur le patrimoine immobilier, à hauteur de 3% HT maximum du montant des travaux réalisés.

En complément des missions de suivi et de pilotage, la société peut réaliser des missions de maîtrise d'œuvre d'exécution. Dans ce cas la commission de suivi et de pilotage perçue sera portée à 5% 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 2023		VALEURS NETTES 2022	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	10 962 810	10 962 810	10 962 810	10 962 810
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	418 005 469	398 248 492	436 111 896	464 256 302
Commerces	169 960 622	157 595 000	177 416 105	174 335 000
Logistiques et locaux d'activités	1 363 950	1 440 000	1 363 950	1 390 000
Hôtels, tourisme, loisirs	221 112 854	199 730 000	146 497 918	133 973 190
Santé et éducation	39 909 181	40 575 000	39 900 754	44 270 000
Alternatifs	2 305 500	1 780 000	2 392 380	1 945 000
Immobilisations en cours				
Bureaux	13 698	13 698	13 698	13 698
Participations contrôlées				
SCI PFO Hôtel Espagne	12 015	-880 919	12 015	-2 003 195
OPPCI La Marseillaise	20 620 200	14 066 148	20 620 200	20 010 725
TOTAL	884 266 299	823 530 229	835 291 725	849 153 529

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2023	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF	MONTANT AU 31-12-2023
Droits Réels	10 962 810	-	-	10 962 810
TOTAL	10 962 810	-	-	10 962 810

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2023	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF*	MONTANT AU 31-12-2023
Terrains nus				
Terrains et constructions	803 683 003	66 142 288	17 167 715	852 657 576
Construction et sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	13 698			13 698
Autres				
TOTAL	803 696 700	66 142 288	17 167 715	852 671 273

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01-01-2023	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31-12-2023
Construction sur sol d'autrui				
TOTAL	0	0	0	0

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

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2023	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31-12-2023
Titres de Participations*	20 632 215	-	-	20 632 215
Autres				
TOTAL	20 632 215	-	-	20 632 215

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

IMMOBILISATION FINANCIÈRES CONTROLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
Sci PFO Hotel Espagne	12 015	-880 919
OPPCI La Marseillaise	20 620 200	14 066 148
TOTAL	20 632 215	13 185 229

La valeur estimée de chaque SCI ou OPC I 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 la SCI PFO Hôtel Espagne, il n'a été procédé à aucun amortissement de l'immeuble.

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 31/12/2022	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 31/12/2023
			VENTES	PGE	
Provisions pour gros entretiens	3 951 251	753 752	-	602 790	4 102 213
TOTAL	3 951 251	753 752	-	602 790	4 102 213

	MONTANT PROVISION 01/01/2023	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2023
		ACHATS D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTES D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
DEPENSES N+1	2 061 327	-	-	-	-358 140	1 703 187
DEPENSES N+2	1 277 010	-	-	-	-244 650	1 032 360
DEPENSES N+3	426 457	-	442 322	-	-	868 779
DEPENSES N+4	134 305	-	234 300	-	-	368 605
DEPENSES N+5	52 152	-	77 130	-	-	129 283
TOTAUX	3 951 251	-	753 752	-	-602 790	4 102 213

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT*	CRÉANCES RATTACHÉES **	VALEUR BRUTE COMPTABLE 2023	VALEUR ESTIMÉE 2023	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART RETENUE
Immobilisations financières non contrôlées	MCF retail High Income	-	-	15 148 057	15 188 412	46 654 600	13 965 016	284 010 205	5,16%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées	MCF retail High Income	-	488 106	488 106	488 106	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées	Sci PFO Hotel Espagne	25 580 000	512 326	26 092 326	26 092 326	-	-	-	-
	OPPCI La Marseillaise	1 785 300	16 657	1 801 957	1 801 957	-	-	-	-
TOTAUX		27 365 300	1 017 088	43 530 446	43 570 801	46 654 600	13 965 016	284 010 205	-

* Compte courant : à + d'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 31/12/2022	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	SITUATION EXERCICE 31/12/2023
MCF retail High Income	-	-	-	-
TOTAUX	-	-	-	-

Le total des parts détenues par la SCPI est de 12 052 parts (5,16 % du capital). 2 305 parts ont été cédées en août 2023 et 2 294 parts sont en attente de retrait. En prenant en compte celles en attente de retrait, le total des parts détenues serait de 9 758 correspondant à 4,18 % du capital.

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats : aucune somme comptabilisée sur l'exercice.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2023	2022
Solde locataires débiteurs	12 786 997	11 272 442
dont locataires douteux *	9 373 437	8 453 389
Factures à établir	6 477 968	4 585 555
Provisions sur charges	386 110	337 273
TOTAL	19 651 075	16 195 270

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 6 802 851 € dépréciée à hauteur de 6 799 052 €.

AUTRES CRÉANCES

	2023	2022
Créances fiscales et sociales	4 245 170	4 753 074
Associés : opérations en capital	402 441	1 275 106
Fournisseurs débiteurs	1 248 825	2 412 840
Débiteurs divers*	529 767	1 961 590
Provisions sur charges versées aux syndicats	30 830 789	23 895 783
TOTAL	37 256 993	34 298 394

* Dont 501 K€ de séquestres sur immobilisations.

Valeurs de placement et disponibilités

À la fin d'année 2023, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s'élève à 320 696 €.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

ÉLÉMENTS	MONTANT AU 01/01/2023	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2023
Charges à répartir	1 016 006	401 125	401 001	1 016 130
TOTAL	1 016 006	401 125	401 001	1 016 130

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	2023	2022
Produits afférents aux loyers	678 068	671 977
TOTAL	678 068	671 977

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2023	2022
Charges diverses	347 170	413 080
TOTAL	347 170	413 080

Provisions

	MONTANT AU 01/01/2023	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2023
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	6 821 071	1 751 169	1 773 189	6 799 052
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges **	33 642	5 000	9 246	29 396
TOTAL	6 854 713	1 756 169	1 782 434	6 828 448

* Les 10 dotations les plus importantes sont d'un montant de 1 299 K€ soit 74,17% de la dotation globale. Suite à des protocoles signés (avoirs, franchises, ...) les 10 reprises les plus importantes représentent 965 K€ soit 54,47%. - ** Il y a actuellement 2 litiges au 31/12/2023 dont un litige de 24 K€ avec VCF OUEST.

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2023	2022
Emprunts bancaires et intérêts courus	244 802 876	234 745 156
Dépôts de garantie reçus des locataires	7 212 495	6 649 285
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	-	-
TOTAL	252 015 371	241 394 441

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables *	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	64 569 594	75 874 969	30 575 438	171 020 000
Lignes de crédit moyen terme	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Lignes de crédit court terme **	50 000 000	23 000 000	-	73 000 000
TOTAL	114 569 594	98 874 969	30 575 438	244 020 000

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS	2023	2022
Emprunts immobiliers	171 020 000	191 612 500
Lignes de crédit court terme/moyen terme	73 000 000	43 000 000

DÉTAIL DES EMPRUNTS ET OUVERTURE DE CRÉDIT MT À TAUX FIXE

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IMMEUBLE FINANCÉ	MONTANT	TAUX D'EMPRUNT	DURÉE (ANNÉE)	DURÉE RESTANTE (ANNÉE)
juin-18	BAYERISCHE LANDESBANK	Hoofddorp Bluewater	24 200 000	2,20 %	8	3
avr.-19	PALATINE	Aix/Centraix	10 000 000	1,63 %	6	1
nov.-19	HYPO VORARLBERG BANK AG	Stuttgart Star Inn	10 800 000	1,10 %	10	6
juil.-20	BERLIN HYP	Amsterdam	14 407 500	1,59 %	7	< 1*
juil.-20	LBBW	Divers Immeubles	40 000 000	1,80 %	8	5
sept.-21	BAYERISCHE LANDESBANK	Divers Immeubles	50 000 000	1,45 %	8	< 1*
févr.-22	SOCIETE GENERALE	Marseille Saint Ferreol	21 612 500	1,50 %	8	6
TOTAUX			171 020 000			

* La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers sur la plupart des financements en place qui concernent d'une part la capacité des loyers des actifs à couvrir les frais financiers du prêt affecté et d'autre part, le rapport entre le montant de la dette en place et la valeur de l'actif objet dudit financement. A ce titre, elle s'oblige à produire régulièrement les éléments permettant la validation des engagements financiers requis dans la documentation initiale. Au 31/12/2023, la société a constaté que le ratio LTV (Loan To Value - rapport entre le montant de la dette en place et la valeur de l'actif) de certains de ses emprunts n'était pas respecté. La société a donc informé les établissements concernés et a engagé des négociations avec pour objectif une régularisation de la situation. A défaut d'accord avec les banques, la SCPI devra rembourser partiellement les emprunts ci-dessous au cours de l'exercice 2024 :

DATE	ORGANISME PRETEUR	IMMEUBLE FINANCE	MONTANT	COVENANT	LTV AU 31/12/2023	MONTANT REQUIS POUR REMÉDIATION
07/2020	BERLIN HYP	BRUNEL AMSTERDAM	14 407 500	100.1%	85%	2 167 500
09/2021	BAYERISCHE LANDESBANK	WADDEN PORTFOLIO	50 000 000	73.1%	70%	2 120 000
TOTAUX			64 407 500			4 287 500

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE DE RENOUVELLEMENT	DURÉE DE MATURITÉ (MOIS)
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	23 000 000	Euribor 3 mois +0,95%	3 mois	13 mois
CEIDF	Ligne crédit CT	50 000 000	Euribor 3 mois +0,98%	3 mois	11 mois
TOTAL		73 000 000			

DETTES D'EXPLOITATION

	2023	2022
Comptes locataires créditeurs	5 668 674	6 229 821
Avoirs à établir	158 839	630 736
Locataires provisions sur charges reçues	16 378 002	12 833 276
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	3 488 599	6 346 856
TOTAL	25 694 113	26 040 689

DETTES DIVERSES

	2023	2022
Dettes fiscales et sociales	4 754 604	3 281 058
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	719 686	2 512 254
Associés dividendes à payer	11 234 330	11 758 017
Créditeurs divers	22 668 630	8 024 682
TOTAL	39 377 250	25 576 011

*dont séquestre de 501 K€ / contrepartie en débiteurs divers

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 701 094 550 € dont 78 437 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 50 984 050 €.

Le prix de la part est passé de 966 € à 880 € au 15/09/2023. Le délai de jouissance des parts a été porté depuis le 1er juillet 2023 de 6 à 4 mois.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits depuis l'origine s'élève à 126 707 750 € à fin décembre 2023 dont 60 958 parts en retrait sur l'exercice pour 39 622 700 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION	MONTANT AU 01/01/2023	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2023
Prime d'émission brute	268 920 174	23 230 524	292 150 698
Prime d'émission brute-retrait des parts	-28 696 626	-11 909 421	-40 606 047
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-45 443	-	-45 443
- frais d'acquisition des immeubles	-52 603 760	-1 695 955	-54 299 715
- commissions de souscription*	-98 297 214	-8 278 137	-106 575 351
Total des prélèvements	-150 946 417	-9 974 092	-160 920 509
Prime d'émission nette	89 277 130	1 347 011	90 624 141

* À compter de 2023, le transfert de commissions de souscription en prime d'émission se fait dorénavant en hors taxe. Une réclamation auprès de l'administration fiscale a été réalisée fin 2023 pour les exercices 2021/2022/2023 afin de récupérer les sommes versées. La comptabilisation dans les comptes de la SCPI Pfo s'effectuera au moment de l'acceptation par le SIE.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Les résultats cumulés sur cessions et sorties d'immobilisations au 31 décembre 2023, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une plus-value nette globale après impôt égalitaire de 6 946 870 €.

Les résultats de cession d'immeubles de l'exercice font apparaître une moins-value de 11 987 294 €.

Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 10 307 425 €.

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE*
Regul 2022	-	-	-	-5 551	-823
Cession Roanne Diamant	3 806 709	1 600 000	-	-	2 206 709
Cession Tarbes Diamant	4 167 818	1 500 000	-	-	2 667 818
Cession Nanterre Gambetta	2 977 308	3 310 000	-5 464	332 692	-
Cession Wasquehal Bâtiment H	2 829 050	2 200 000	-	-	629 050
Cession Lille Brandt	92 369	80 000	-	-	12 369
Cession Wasquehal Bâtiment I	2 821 364	2 070 000	-	-	751 364
	16 694 617	10 760 000	-5 464	327 141	6 266 487
					Moins value nette de l'exercice
					-5 944 809
					Sorties d'immobilisations
					-473 098
					Reprise PGE sur cession d'immobilisations
					-
					Plus-value distribuée sur l'exercice
					-6 042 485
					Variation sur les capitaux propres de l'exercice
					-12 460 392

* 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 2023 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2022 d'un montant de 37 787 517 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 37 678 013 € et d'affecter le solde au report à nouveau antérieur pour 109 504 €.

Compte de résultat

VARIATION DES REMBOURSEMENTS

NATURE DES CHARGES	2023	2022
Charges diverses, fournitures et services	2 647 590	2 249 082
Taxes locatives (TOM...)	821 049	732 691
Total charges locatives	3 468 639	2 981 773
Travaux, entretien courant	2 288 292	1 527 521
Assurances	240 496	114 162
Taxes foncières	3 507 335	3 287 038
Taxes sur les bureaux en IDF	616 394	543 423
Frais de procédures	26 169	21 807
Charges non locatives diverses	-	-
Commissions et honoraires	806 671	602 854
Total charges immobilières	7 485 357	6 096 805
TOTAL	10 953 996	9 078 579

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2023	2022
Charges de copropriétés	1 230 791	271 357
Commissions, honoraires, frais de procédures	171 660	147 143
Impôts locaux	1 478 330	2 123 783
Loyers bail à construction	-	-
Gestion locative déléguée	316 710	285 615
Intérêts d'emprunts	5 526 744	2 321 128
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée...)	681 320	839 575
TOTAL	9 405 555	5 988 600

CHARGES D'EXPLOITATION

	2023	2022
Rémunération de la gérance	5 569 745	4 740 636
Commissions de la société de gestion	5 569 745	4 740 636
Honoraires Dépositaire	61 617	61 708
Honoraires Commissaire aux comptes*	49 200	45 200
Honoraires expertise immeubles	136 959	236 680
Honoraires de recherche locataires	377 783	307 668
Honoraires divers **	396 894	860 448
Publicité et publication	65 115	34 871
Frais de PTT	68 332	66 421
Services bancaires	337 478	276 095
CET (CVAE)	140 406	291 305
Impôts sur les sociétés Europe	1 900 996	506 251
TVA non récupérable	337 607	273 978
Droits d'enregistrement**	1 589 456	2 689 851
Frais liés aux emprunts	401 125	85 000
Autres (frais de déplacements...)	12 443	11 269
Charges d'exploitation de la société	5 875 412	5 746 746
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	256 407	21 705
Commission de souscription***	7 107 836	6 834 969
Commissions d'arbitrage	259 533	1 027 179
Autres charges d'exploitation	93 067	20 176
Diverses charges d'exploitation	7 731 841	7 919 029
TOTAL	19 176 998	18 406 412

* 46 200 € d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes et autres honoraires de 3000 € pour attestation Covenant, etc.

** Les postes "Honoraires divers" et "Droits d'enregistrement" intègrent 1 695 955€ 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 9,5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

Dénomination du produit : PFO

Identifiant d'entité juridique : 96950070X4EZ1TVQRG15

ISIN : SCPI00000659

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

Oui

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

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

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

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

Non

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 27,0% d'investissements durables

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

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

ayant un objectif social

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

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

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



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

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

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

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

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

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 2023, la SCPI a évalué l'exposition aux risques climatiques pour l'ensemble de son patrimoine français et européen pour les risques de sécheresse, risques de vagues de chaleur, risques de pluies et inondations et risques de vague de froid. La SCPI a en outre validé une mission d'amélioration de ses procédures d'urgences climatiques et déployé lesdites procédures sur une partie du patrimoine géré.

En 2023, l'unique actif acquis par PFO présentait une note supérieure à 30/100, qui s'élevait à 38/100.

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

En 2022, la moyenne des notes ESG des actifs acquis par PFO s'élevait à 50/100. La consultation pour l'étude technico-économique avait été lancée et l'exposition du patrimoine français du fonds aux risques climatiques analysée.

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

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

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

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

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

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

Les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques. En outre, l'équipe Immobilier Durable de PERIAL Asset 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.

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.

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

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.

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

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

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

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

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



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

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

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

La SCPI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2023 :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 86% ;
- Intensité de consommation d'énergie : 237.10⁻⁶ GWhEP/m².



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
SITGES - DOLCE	Immobilier	7,4%	Espagne
MARSEILLE / SAINT FERREOL	Immobilier	3,9%	France
HOOFDDORP/BLUE WATER	Immobilier	3,7%	Pays-Bas
LA MARSEILLAISE	Immobilier	3,5%	France
ESSEN	Immobilier	3,0%	Allemagne
AMERSFOORT/DE CONDUCTEUR	Immobilier	2,8%	Pays-Bas
ESSEN / RUHR FORUM	Immobilier	2,6%	Allemagne
PARIS/YVOIRE	Immobilier	2,3%	France
MILAN/GALLARATE	Immobilier	2,2%	Italie
SINDELINGEN	Immobilier	2,1%	Allemagne
VANNES/RETAIL PARK	Immobilier	2,1%	France
STUTTGART/STAR INN	Immobilier	2,1%	Allemagne
MONTPELLIER/LA MANTILLA	Immobilier	2,1%	France
AIX/CENTRAIX	Immobilier	2,0%	France
LYON/APICIL	Immobilier	1,9%	France

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 2023 au 31 décembre 2023.

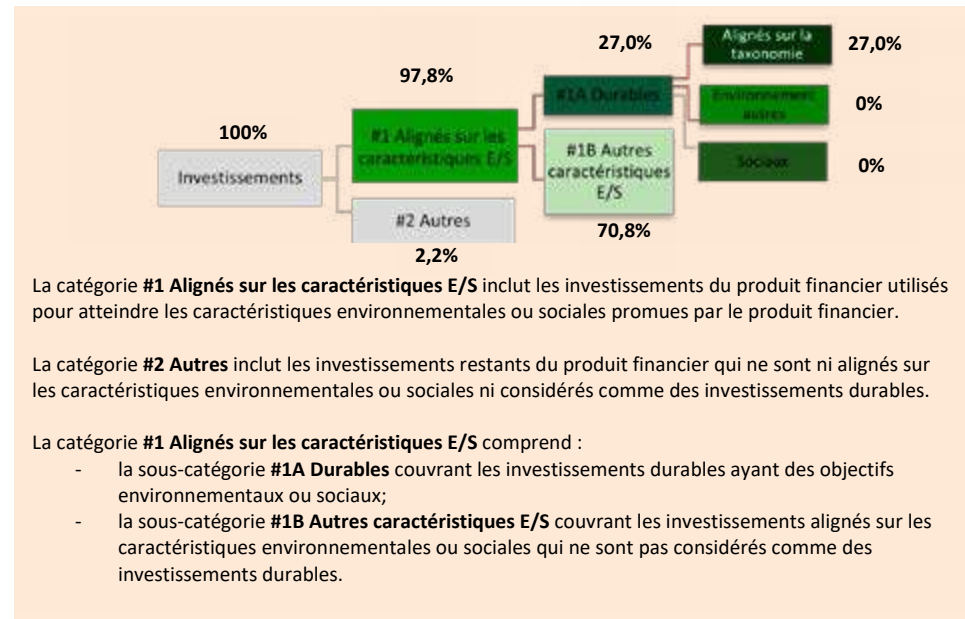
*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2023, sur l'assiette du patrimoine immobilier.



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.



*Au 31/12/2023

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 ?

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.

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

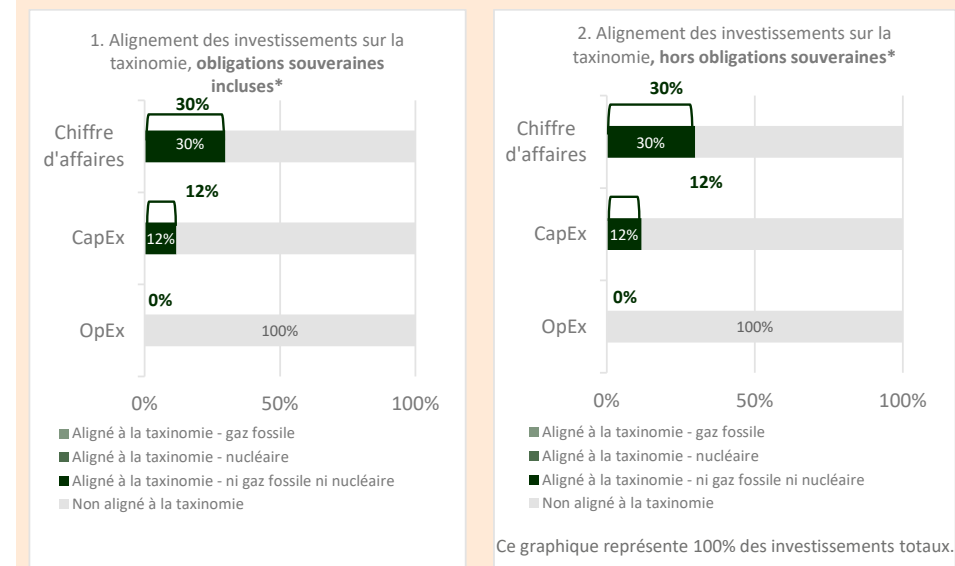
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE² ?

Oui: Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

Non

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.

²Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

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

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

Au 31/12/2022, l'alignement taxinomie de la SCPI s'élevait à :

- 23% pour la valeur de marché, soit une progression de 4% ;
- 9% pour l'indicateur CapEx, soit une progression de 4% ;
- 21% pour l'indicateur chiffre d'affaires, soit une progression de 9% ;
- 0% pour l'indicateur OpEx, soit la même performance qu'en 2023.

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 ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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



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

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



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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

**CE QUE NOUS FAISONS POUR
UN RAPPORT DE GESTION PLUS SOBRE**

- **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