

*PfO*



R A P P O R T  
A N N U E L  
2024




  
**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT



# Sommaire

- 04 Éditorial
- 06 Stratégies
- 09 PERIAL Positive 2030
- 10 Organes de direction & de contrôle
- 11 Rapport de gestion
- 12 Performances financières
- 14 La vie de la SCPI
- 22 Performances immobilières
- 25 Transparence et exemplarité
- 28 Rapport du commissaire aux comptes
- 31 Rapport du conseil de surveillance
- 32 Documents de synthèse
- 36 Projet de résolutions
- 43 Annexe comptable
- 52 Inventaire détaillé des placements immobiliers



- 
- En 2024, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont respecté leurs objectifs de distribution.
  - Les prix de parts sont restés stables à l'issue des expertises immobilières réglementaires de milieu et de fin d'année.
  - Pour 2025, nous nous concentrons 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 une proposition d'adopter pour Pfo la nouvelle dénomination sociale **PERIAL Opportunités Europe** dans un souci d'harmonisation et pour mieux affirmer son lien avec la gamme des fonds que nous gérons (*voir par ailleurs dans ce rapport*).

ÉRIC COSSERAT  
PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Lors du lancement de la SCPI PFO en 1998 (en sortie d'une crise immobilière), nous avons un objectif affiché : saisir les opportunités d'investissement que pouvait offrir le marché dans un *momentum* favorable. Lors de ces 27 dernières années, votre SCPI a traversé plusieurs crises (subprimes, dettes souveraines, resserrement monétaire...) et a toujours démontré sa résilience sur le long terme. Elle a également affiché sa capacité à s'adapter rapidement aux évolutions du marché, notamment en diversifiant sa typologie d'actifs immobilier ou en étendant sa zone géographique à la zone euro.

Dans ce contexte économique encore marqué par les incertitudes géopolitiques et les fluctuations des marchés immobiliers, nous avons concentré nos efforts sur l'amélioration du patrimoine existant et la recherche de nouvelles opportunités. Ce travail nous a permis d'atteindre nos objectifs de distribution et d'assurer la stabilité du prix de la part. Avec une stratégie adaptée au contexte actuel, et parce qu'à la différence des autres SCPI récemment lancées elle dispose d'un historique de 27 ans, Pfo est aujourd'hui la SCPI européenne diversifiée de référence pour construire son patrimoine.

#### Opportunisme et diversification

Les taux d'intérêts, encore élevés au début de l'année dernière, ont évolué à la baisse au fil des mois comme nous l'avons anticipé, toutefois moins rapidement que prévu notamment du fait du contexte géopolitique actuel. Mais cette tendance baissière reste un signal positif pour les marchés immobiliers avec une stabilisation des valeurs d'expertises et un retour progressif des investisseurs sur l'immobilier.

Dans ce contexte, nous avons mis en œuvre un programme de cessions ciblé avec la vente de deux immeubles qui ont permis de générer une plus-value de 4,7 M€ qui abonderont la distribution de dividendes en 2025. La SCPI a également acheté un bâtiment logistique situé dans la zone industrielle de Saragosse, en Espagne, pour un montant de 5,3 M€. L'immeuble est loué pour une période de 10 ans et propose un rendement de 7,50 %. Rendement élevé, bail long, bien logistique situé en Europe : cette opération illustre parfaitement notre double stratégie de diversification, à la fois géographique et typologique.

Nos équipes ont été également particulièrement actives pour consolider le rendement des immeubles de votre SCPI avec 21 relocations pour 1,9 M€ de loyer permettant de porter le taux d'occupation de la SCPI à 93,6 % fin 2024. L'ensemble des actions menées sur le portefeuille immobilier, associé à un taux d'encaissement moyen des loyers proche de 97 %, permettent à Pfo d'afficher une belle performance de distribution tout en conservant 38 jours de report à nouveau. La distribution totale annuelle de votre SCPI a ainsi été portée à 51,70 €, soit un taux de distribution de 6,27 % au titre de 2024, supérieur à la moyenne des SCPI (4,72 % en 2024 selon l'Aspim).

Au-delà de la distribution, la valeur du portefeuille immobilier de votre SCPI s'est aussi appréciée de 0,7 % au cours des 6 derniers mois de l'année sur la base des expertises réglementaires réalisées à la fin du second semestre. Une évolution encourageante et qui semble confirmer le démarrage d'un nouveau cycle en 2025.

Notre stratégie extra-financière se poursuit. Nous continuons à travailler sur le patrimoine immobilier pour qu'il soit moins vulnérable aux événements climatiques. Pour cela, nous réalisons des travaux ciblés pour développer la valeur potentielle des immeubles. Le renouvellement de la labélisation ISR de Pfo en décembre 2024 confirme la solidité de notre stratégie et participe à la valorisation de nos immeubles.

#### La vie de votre SCPI

Au cours de notre Assemblée Générale annuelle, vous serez amené à vous prononcer sur un certain nombre de projets de résolutions dont la plupart concernent le déroulement normal de la vie de votre SCPI et d'autres doivent nous permettre de continuer à moderniser ses statuts, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de gestions : digitalisation de nos assemblées générales, simplification des modalités de convocation... Enfin, et dans un souci d'harmonisation de notre gamme, nous vous proposons de renommer la SCPI, en PERIAL Opportunités Europe. Un nouveau nom pour mieux afficher la stratégie de la SCPI : saisir les opportunités et continuer à se diversifier vers l'Europe. Toutes nos équipes restent fortement mobilisées en 2025 pour continuer de faire de Pfo la SCPI historique diversifiée de référence en Europe.

Pour répondre à toutes vos questions, et comme l'année dernière, une nouvelle semaine de webinaires sera organisée avant notre Assemblée Générale annuelle. Je compte sur vous pour y assister et pour voter ou envoyer vos pouvoirs. Bref, à participer à cet important moment de la vie de la SCPI.



## « L'Europe, un territoire d'opportunités »

Disparités des parcs immobiliers, des tissus urbains, des activités, la Zone Euro est par définition un territoire de diversification et un vivier potentiel de croissance.

## « Optimiser la performance en maîtrisant les cycles »

L'expertise des équipes PERIAL AM à suivre les cycles immobiliers et toujours optimiser la performance, permet à Pfo de saisir les meilleures opportunités depuis longtemps. Encore primée au début de l'année 2025, Pfo est régulièrement récompensée pour la pertinence de sa stratégie long terme

**Des actifs immobiliers variés :** bureau, commerce, tourisme, activité, santé.

**Des risques locatifs mutualisés grâce à la double diversification, typologique et géographique,** pilotée par les experts immobiliers de PERIAL AM.

**Pfo en 2024 c'est :**  
11 000 Associés.  
133 immeubles.  
323 baux.  
Un Taux d'Occupation Financier supérieur à 90 %.  
31 M€ de loyers collectés.

### FOCUS ISR

Une SCPI labellisée ISR depuis 2023 et qui vise à améliorer la résilience climatique du patrimoine. Aujourd'hui, tout le patrimoine de la SCPI est cartographié selon son exposition aux risques (inondations, canicules, sécheresses...) et sa vulnérabilité, en fonction des caractéristiques techniques et fonctionnelles des immeubles. À partir de cette cartographie, des travaux sont réalisés pour réduire l'impact des risques climatiques sur les bâtiments et leurs utilisateurs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

PERIAL Asset Management intègre les critères extra-financiers dans l'exercice de ses activités. La SCPI Pfo se focalise sur l'amélioration de la **résilience** du patrimoine face aux événements climatiques extrêmes.

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 de SCI** proposée par PERIAL Asset Management est **labélisée ISR**.

La SCPI Pfo est **labélisée ISR** depuis 2023.

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

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

**A fin 2024, l'ensemble de ces objectifs étaient atteints à plus de 80 %.** PERIAL Asset Management définira au cours de l'année 2025 un nouvel objectif à horizon 2030 pour la SCPI Pfo afin de continuer à améliorer la résilience climatique du patrimoine.

La **stratégie ESG de Pfo** s'appuie aussi 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.

La SCPI Pfo est classée **article 8** de la réglementation **SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

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



DÉCOUVREZ L'ANNEXE  
EXTRAFINANCIÈRE DE PFO



TOUT SAVOIR SUR  
PERIAL POSITIVE 2030





# Organes de direction & de contrôle

**Société de gestion de portefeuille**

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

**DIRECTION**  
Monsieur Éric COSSERAT,  
Président  
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](mailto:infos@perial.com)

**COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE**  
SECA FOREZ

**COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT**  
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 Générale Securities Services

**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**  
Madame Valérie JACQUEMIN  
Monsieur Max WATERLOT  
Monsieur Fabrice BONGIOVANNI

**MEMBRES SORTANTS**  
Monsieur Frédéric CEZARD  
Monsieur Eric SCHWARTZ  
SNRT, représentée  
par Madame Alice CHUPIN  
SPIRICA, représentée  
par Madame Ugoline DURUFLE

## Rapport de gestion 2024



# Performances financières

AU 31/12/2024

### CHIFFRES SIGNIFICATIFS 2024

Nombre de parts	883 672
Prix Acquéreur au 01/01	880,00 €
Prix Acquéreur au 31/12	880,00 €
Prix de retrait au 31/12	796,40 €
Montant annuel des souscriptions brutes	40 320 720 €
Nombre de parts souscrites	45 819

### ÉVOLUTION PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12				
2020	2021	2022	2023	2024
966 €	966 €	966 €	880 €	880 €

DIVIDENDE NET 2024

51,70 €  
PAR PART

TAUX DE DISTRIBUTION 2024

6,27 %

TRI 10 ANS

5,47 %

TRI ORIGINE\*

7,33 %

STOCK DE PLUS-VALUES

4,2 M€  
À FIN 2024

REPORT À NOUVEAU

38 jours  
À FIN 2024

PRIX DE LA PART

880 €

AU 31/12/2024

11 729  
ASSOCIÉS

AU 31/12/2024

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 accélération de la diversification du portefeuille portée par un plan d'arbitrage sélectif et l'acquisition d'un nouvel actif

En 2024, le PIB français affiche une croissance stable par rapport à 2023 (+1,1 %) mais supérieure au reste de la zone euro (+0,8 %). En France comme chez ses voisins européens, l'année est marquée par la maîtrise de l'inflation au-dessous du seuil cible de 2 %, ce qui a poussé la Banque Centrale Européenne à revoir sa politique monétaire en opérant quatre baisses consécutives des taux directeurs entre juin et décembre 2024. Néanmoins, un climat de confiance tarde à être retrouvé en raison de l'instabilité politique française et géopolitique mondiale. Pour 2025, Oxford Economics prévoit une croissance stable au niveau mondial. La hausse du PIB est attendue à +1,2 % en zone euro. La France devrait voir une croissance légèrement ralentie (+0,8 %) tandis qu'en Allemagne le PIB devrait reprendre une tendance haussière.

L'ajustement de la politique monétaire en Europe a induit des effets positifs notables sur le secteur immobilier. La baisse progressive des taux directeurs a non seulement allégé le coût du financement, mais a également favorisé la reconstitution d'une prime de risque satisfaisante entre le taux des OAT (Obligation Assimilable du Trésor) et les taux *prime* immobiliers. Cette amélioration des conditions financières a contribué à stabiliser les valeurs immobilières au second semestre 2024, après une période de correction liée à la hausse rapide des coûts de financement en 2023.

Dans ce contexte, les investisseurs ont progressivement repris leurs activités, rassurés par des perspectives économiques plus lisibles. Cette reprise s'est traduite par une hausse de 21 % du volume d'investissement en Europe par rapport à 2023, portant le total à 157,4 milliards d'euros sur l'ensemble des classes d'actifs<sup>1</sup>

### Marché du bureau en Europe

Nous assistons aujourd'hui à un marché de bureaux à deux vitesses sur le plan locatif avec :

- d'un côté un marché de bureaux bien placés, adaptés aux enjeux environnementaux et aux besoins actuels des locataires pour lesquels la demande locative reste élevée et la vacance extrêmement faible, comme le Quartier Central des Affaires parisien avec des loyers prime en progression, atteignant désormais 1 200 € / m<sup>2</sup> et un taux de

vacance faible à 3,5 %<sup>2</sup>. Cette tendance est observée sur l'ensemble des marchés européens avec des loyers prime en progression à Londres et Amsterdam (+7 %) ou encore à Bruxelles (+14 %).

- de l'autre côté des marchés périphériques qui souffrent davantage et affichent des taux de vacance élevés, contraignant les bailleurs à accorder des niveaux d'accompagnement toujours plus importants dans ces zones.

Côté investissements, les flux de capitaux montrent des signes de reprise, avec plus de 41 milliards d'euros<sup>1</sup> en Europe, soit une hausse de 2 % par rapport à 2023, mais encore inférieurs à la moyenne historique sur les dix dernières années.

Côté valorisation à présent, le marché de bureaux connaît toujours les ajustements de valeurs les plus élevées avec des décompressions de taux de rendement immobiliers supplémentaires d'environ 20 points de base depuis le début d'année 2024. La tendance est à la stabilité pour de plus en plus de marchés. Les bureaux des quartiers les plus recherchés ont un rendement compris entre 4,0 % et 5,0 %, et sont localisés dans des villes comme Paris, Londres, Munich, Madrid ou encore Milan. Fait notable, le taux de rendement immobilier « prime » à Paris a connu une compression de 25 points de base, une première depuis 36 mois sur ce marché.

### Marché hôtelier en Europe

En 2024, le secteur hôtelier a enregistré un volume d'investissement de 20 milliards d'euros soit une progression de 70 % par rapport à 2023. Le marché hôtelier a bénéficié d'un intérêt croissant des investisseurs attirés par une activité hôtelière dynamique tout au long de l'année 2024 avec une fréquentation touristique revenue à des niveaux pré-covid, et un revenu moyen par chambre en Europe en progression de 4,1 %<sup>3</sup> comparé à 2023. La croissance du RevPar (c'est-à-dire le revenu moyen généré par chambre) a été particulièrement soutenue dans des pays comme l'Espagne (+13 %), l'Allemagne, soutenue par l'UEFA Euro 2024 (+7 %), et l'Italie (+4 %). La France a, quant à elle, bénéficié des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, ainsi que des 80 ans du Débarquement et de la réouverture de Notre-Dame pour enregistrer une croissance de 1,8 % d'activité à fin décembre 2024 par rapport à 2023.

### Marché de la logistique :

Les volumes d'investissement des entrepôts logistiques en Europe ont totalisé 42 Mds €<sup>1</sup> enregistrant une hausse de 23 % par rapport à 2023. À la fin de l'année 2024, les taux de rendement prime sont restés stables et s'établissaient à 4,25 % en Allemagne, 4,50 % au Royaume-Uni et 4,90 % en France<sup>4</sup>. Les investisseurs restent fortement positionnés sur cette classe d'actifs, considérant que les valeurs sont encore sous-évaluées et anticipant une compression des rendements ainsi qu'une progression des loyers.

Sur le plan locatif, les valeurs locatives de marché sont en légère augmentation de 2 % comparé à 2023 avec des hausses significatives notamment aux Pays-Bas (+10 %) et en Espagne : Madrid (+8 %) et Barcelone (+6 %)<sup>4</sup>. En dépit d'une activité manufacturière en baisse en 2024, les taux de vacance restent maîtrisés sous la barre des 6 % dans la plupart des pays européens et le risque de suroffre est limité. Conséquence de cette offre limitée, la croissance des loyers devrait se poursuivre et atteindre des niveaux records.

### Faits marquants de l'année 2024

Les expertises réglementaires de fin d'année réalisées par PERIAL AM pour le compte de PFO témoignent d'un atterrissage progressif des valeurs. Elles valident également l'efficacité des actions menées par les équipes de PERIAL Asset Management pour optimiser le patrimoine de ses fonds et renforcer durablement leurs fondamentaux. Les nouvelles valeurs d'expertise traduisent une légère reprise du patrimoine au second semestre 2024 avec une hausse de 0,7 %, contrastant avec la correction observée au premier semestre, qui s'était traduite par une baisse de 1,2 %.

Sur le plan du marché des parts, la collecte brute de PFO a atteint 40,3 M€ à fin 2024. Celle-ci a été exclusivement allouée au remboursement des parts en attente de retrait qui s'élèvent à 9 075 parts au 31/12/2024, soit 0,9 % des parts de PFO (contre 36 098 au 31/12/2023). Face à cette situation, la Société de Gestion poursuit ses efforts visant à honorer les demandes de retrait.

Dans une dynamique de gestion optimisée, la SCPI PFO a mis en œuvre une stratégie d'arbitrage sélective, concrétisée par la cession de deux actifs pour un montant total de 8,6 M€. Les produits de cession ont permis de réaliser une acquisition et de générer une plus-value notable de 3,6 M€. Ces plus-values, réalisées pour le compte des associés de la SCPI, serviront à soutenir et pérenniser sa distribution future.

A la fin de l'exercice 2024, des locaux d'activité à Saragosse (Espagne) ont été acquis au prix de 5,3 millions d'euros acte en mains représentant un rendement immobilier de plus de 7,5 %. Cet ensemble immobilier comprend deux bâtiments récents, l'un rénové en 2018 et l'autre construit en 2019, totalisant une surface de 11 046 m<sup>2</sup> d'espaces dédiés aux activités industrielles et logistiques ainsi que 1 389 m<sup>2</sup> de bureaux. Actuellement loué à 100 % pour une durée ferme de 10 ans, cet ensemble immobilier accueille la société Estamodes, un acteur européen de premier plan dans la fabrication de noyaux magnétiques pour moteurs et générateurs électriques. Fondée en 1946, cette entreprise fournit des composants stratégiques à des géants industriels comme OTIS, spécialiste des ascenseurs, et Nidec Corporation, leader japonais des moteurs électriques.

Portée par de solides fondamentaux immobiliers et financiers, la SCPI PFO a réalisé un bon exercice 2024 avec un résultat net par part en jouissance atteignant 44,87 €. La SCPI a notamment tiré profit de la bonne performance de l'industrie hôtelière permettant d'enregistrer un loyer variable. Ces bons résultats financiers, ont permis de verser un dividende net de 45,70 € complété d'une distribution de 6,00 € par part prélevée sur le stock de plus-value de cession. La distribution totale a donc atteint 51,70 € par part reflétant un taux de distribution de 6,27 % (calculé sur le nouveau prix de part) contre 5,70 % en 2023 (selon la méthode de calcul ASPIM). A noter que cette performance de 6,27 % surpasse la moyenne des taux de rendement des SCPI du marché qui s'élève à 4,72 %.

A fin 2024, les fondamentaux financiers sont solides et contribueront à soutenir la distribution future et à se projeter sereinement vers l'avenir :

- Le report à nouveau après distribution s'élève à 4,74 € / part soit 38 jours de distribution
- Le stock de plus-value après distribution s'élève à 4,88 €/part soit 4 231 K€
- Les revenus locatifs sont sécurisés à moyen terme avec une durée résiduelle des baux de 5,6 ans.

Enfin, sur le plan extra-financier, le renouvellement de la labélisation ISR de PFO en décembre 2024 confirme la solidité de sa stratégie qui vise à optimiser la résilience climatique des immeubles en portefeuille face aux changements environnementaux.

### Financement

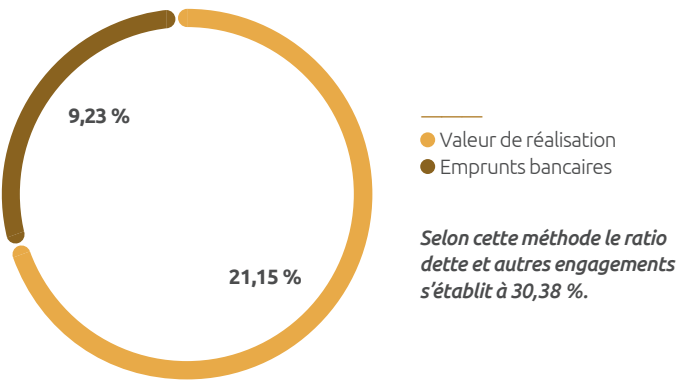
Conformément à la stratégie de désendettement en place sur PFO, aucun financement hypothécaire n'a été contracté sur l'exercice 2024. Par ailleurs, des remboursements partiels ont été réalisés sur le prêt lié à l'actif Brunel à Amsterdam (2,0 M€) en avril 2024 et sur celui du portefeuille Wadden (2,1 M€) en mai 2024. Ces remboursements pour un total de 4,1 M€ ont permis de résorber des bris de ratio consécutifs à une baisse de valorisation des actifs. Ces remboursements sont en ligne avec une stratégie financière axée sur la réduction du ratio d'endettement et l'optimisation des charges financières de la SCPI.

Pour renforcer la flexibilité financière de la SCPI, un financement court terme de 25 M€ contracté avec le Crédit Agricole Ile-de-France jusqu'en février 2026 a été renouvelé à un taux variable de 1,35 % + Euribor. En parallèle, une ligne de financement court terme contractée avec la Caisse d'Epargne Ile-de-France a été étendue jusqu'en décembre 2025 pour un montant total de 70 millions d'euros et à un taux fixe de 1,77% + Euribor. Conformément à la stratégie extra-financière du fonds, cette ligne a été transformée en prêt à impact pour atteindre l'objectif ESG du fonds.

Au 31 décembre 2024, le ratio LTV<sup>1</sup> de la SCPI s'établit à 30,4 % et le coût de la dette totale contractée s'élève à 2,62 %.

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 161,3 % au 31 décembre 2024.
- 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 162,1 % au 31 décembre 2024.
- 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 30,39 % au 31 décembre 2024 et s'explique principalement par l'emprunt bancaire de la SCPI.



<sup>1</sup> BNP REAL ESTATE – Global Research February 2025.  
<sup>2</sup> Cushman & Wakefield – Marketbeat bureaux IDF T4 2024  
<sup>3</sup> MKG Consulting – insights 2024

<sup>1</sup> BNP REAL ESTATE – Global Research February 2025



INFORMATION SUR LES BRIS DE COVENANTS :

La société s’est engagée contractuellement à respecter des ratios bancaires 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 2024, 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 2,3 M€. Cette situation pourrait engendrer une exigibilité anticipée d'une partie des endettements financiers pour rétablir le bris de ratio.

ACQUISITIONS 2024 (EN M€)						
	H.T. FRAIS-DROITS HONORAIRES	TVA	TTC	NIY*		
Saragosse	5,00	0,00	0,19	0,03	5,21	7,68% *
TOTAL	5,00	0,00	0,19	0,13	5,21	7,68% *

\* NIY = Loyers annuels nets prévus à l’acquisition divisés par la valeur AEM

Cessions

Le déploiement de la stratégie d’arbitrage visant à accélérer la diversification sectorielle en cédant des actifs non stratégiques s’est poursuivi sur l’exercice 2024. Celle-ci a donné lieu à des cessions représentant la somme de 8 600 000 € nets vendeur et à une plus-value nette comptable de 3 578 677 €. Ces ventes ont porté sur un total de 2 actifs cédés, représentant une surface locative de 657 m².

Situation locative

LOCATIONS 2024

Les surfaces relouées en 2024 représentent 11 234 m² et comptent 21 transactions pour un loyer annuel hors taxes hors charges de 9,6 M€. Les mesures d’accompagnement accordées aux nouveaux locataires sont d’environ 14,5 % 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 celle de GIMS sur l’immeuble MARSEILLE LA MONTRE qui a pris à bail une surface de 2 082 m² pour un nouveau loyer annuel de 325 K€ et celle d’EURO SURETE PROTECTION sur l’immeuble MONTIGNY CAMPUS pour une surface de 1 539 m² et un loyer global de 212 K€.

LIBÉRATIONS REÇUES EN 2024

Les libérations au cours de cet exercice représentent une surface de 22 374 m² et un loyer annuel HT HC d’environ 4 538 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 l’immeuble LYON / APICIL avec la libération de APICIL pour un loyer annuel de 1,3 M€ sur une surface de 5 159 m² et sur l’immeuble ESSEN RUHR (fin d’une garantie locative) pour un loyer annuel de 517 K€ sur une surface de 4136 m².

RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2024

Au 31/12/2024, 26 baux ont été renouvelés ou renégociés au cours de l’exercice, portant à 17 635 m² le volume global de transactions. Le loyer annuel HT HC de ces baux est d’environ 2 520 K€. Les principales transactions sont celle de RATP SMART SYSTEMS sur l’immeuble NOISY/ MAILLE NORD 2 pour 2 464 m² pour un loyer annuel hors taxes hors charges de 366 K€ et celle conclue avec la VILLE DE MARSEILLE sur l’immeuble MARSEILLE / SAINT FERREOL pour un loyer annuel de 236 K€ et une surface totale 2 318 m².

Patrimoine

SURFACE M²	372 437 M²
Nombre d’immeubles	133
Nbre de baux	375
Taux d’encassement moyen 2024	97,1 %
Taux d’occupation physique à fin 2024	91,0 %
Taux d’occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) 2019	89,9 %
Taux d’occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) 2020	91,5 %
Taux d’occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) 2021	90,8 %
Taux d’occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) 2022	93,6 %
Taux d’occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) 2023	95,5 %
Taux d’occupation financier <sup>(1)</sup> (TOF) 2024	93,6 %

<sup>(1)</sup> 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 inclus désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d’un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l’objet d’une restructuration.

Le taux d’occupation financier de la SCPI PFO est en baisse en 2024 notamment à cause du départ d’Apicil (5 159m²), son niveau atteint 93,6 % vs. 95,5% en 2023. Il se décompose entre locaux occupés (91,63%), locaux occupés sous franchise de loyer (2,0%). Enfin, les locaux vacants en recherche de locataire représentent 6,4 % des loyers potentiels de la SCPI.

Expertises

Le patrimoine immobilier de PFO a été évalué par l’expert indépendant Cushman & Wakefield Valuation France. Au 31 décembre 2024, 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 815 409 435€ contre 823 530 229 € l’an dernier. La moins-value latente affichée sur le patrimoine s’élève à – 73 830 761€.

La société Cushman & Wakefield Valuation France a effectué sur l’exercice une évaluation du patrimoine en deux temps : la première moitié au 30 juin 2024 et la seconde moitié au 31 décembre 2024. Une évaluation interne a été réalisée lors de chaque campagne d’expertise de façon à valoriser l’intégralité des actifs.

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 de 856 814 900 € contre 864 850 500 € en 2023, la SCPI affiche une baisse globale de - 0,9 % à périmètre courant et de -0,4 % à périmètre constant.

Provision Gros Entretien

La provision sur gros entretien basée sur un plan quinquennal de travaux s’inscrit à fin décembre 2024 à 4 639 354 €, en hausse de 13 % par rapport à 2023

Résultat et Distribution

Les loyers, produits annexes et produits des participations contrôlées se sont élevés à 60 500 301 € contre 59 721 428 € en 2023, cette progression est expliquée par une hausse des produits annexes liée à l’indemnité versée par le locataire Apicil.

Le résultat de l’activité immobilière ressort à 48 961 168€ contre 49 304 665€ en 2023.

Le résultat d’exploitation autre que l’activité immobilière s’élève à -11 685 896€ contre - 10 030 690 € en 2023.

Les produits financiers se sont élevés à 2 419 525€ contre 2 496 630€ en 2023.

Le résultat financier s’établit à 1 648 519€ contre 2 204 897€ en 2023.

La baisse du résultat financier par rapport à 2023 est principalement due à l’augmentation des charges d’intérêts liées à l’augmentation de l’encours de deux des lignes court terme de la SCPI pour améliorer la flexibilité du fonds. Par ailleurs, la liquidation d’une partie des parts du fonds MCF Urban Convenience en 2023 à hauteur de 6 M€ en avril 2023 et octobre 2023 pour réduire l’exposition au fonds a entraîné une baisse du versement de dividendes au cours de l’année 2024.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 38 936 273€ contre 41 473 807 € en 2023.

Le résultat net distribuable au 31 décembre 2024 se décompose ainsi :

- Bénéfice de l’exercice : **38 936 275 €**
- Report à nouveau antérieur : **4 827 906 €**

Soit : **43 764 181 €**

Nous vous proposons de fixer le dividende de l’exercice au montant des acomptes déjà versés soit 39 653 903 € et ainsi utiliser 717 628 € de report à nouveau portant le RAN à 4 110 278 €. Cette distribution a été complétée par le versement d’une plus-value de cession de 5 178 336 €.

Le bénéfice par part en jouissance s’élève ainsi à 44,87 € et le dividende à 45,70 € par part, complété par une distribution de plus-values issues de cessions immobilières de 6,00 € par part.

Le report à nouveau représente 4,74 € par part en jouissance, soit 38 jours de distribution.

Le taux de distribution s’établit à 6,27 % pour l’année 2024 contre 5,70 % pour l’année 2023.

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

Prix et marché des parts

En 2024, PFO a enregistré 45 819 nouvelles souscriptions soit 40 320 720 €. Sur la même période, 45 819 parts ont fait l’objet d’un retrait portant le nombre de parts en attente de cession à 9 075, contre 36 098 à fin 2023. Cela signifie que plus de 75 % du carnet de retrait a été traité au cours de l’année 2024. La Société de Gestion continue à tout mettre en œuvre pour renforcer la liquidité de la SCPI et accélérer le traitement des parts en attente.

La bonne résilience des actifs hors France (hôtels notamment) a permis de tempérer la variation des valeurs d’expertises des actifs bureaux. Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation de la SCPI s’établit à 683,84 € par part (en baisse de 2,56 % par rapport à 2023) quand la valeur de reconstitution atteint 859,08 € par part (soit - 1,08 % par rapport à 2023).

Perspectives 2025

L’un des enjeux de cette année 2025 sera d’améliorer la liquidité du fonds en retrouvant rapidement une collecte nette grâce au remboursement des parts en attente de retrait qui atteignent 7,1 M€ à fin 2024. Pour atteindre cet objectif, la SCPI PFO pourra s'appuyer sur un plan marketing ambitieux, ainsi que sur des résultats 2024 solides, marqués par un taux de distribution attractif de 6,27% et des indicateurs financiers et immobiliers bien orientés.

La purge du carnet de retraits permettra à PFO d’accélérer sa politique d’investissement dans un environnement de marché où les valorisations de l’ensemble des classes d’actifs restent attractives. A cet égard, la stratégie d’investissement visera à poursuivre la diversification sectorielle et géographique de la SCPI en investissant en Europe sur des classes d’actifs diversifiées, comme cela a été fait avec l’acquisition récente de Saragosse en Espagne. Une attention particulière sera accordée aux actifs logistiques/activité et hôteliers dont le secteur d’activité présente de très bonnes perspectives de croissance à moyen et long terme.

En parallèle, la stratégie d’arbitrage établie au cours de l’année 2024 visant à céder des actifs de bureaux non stratégiques et susceptibles de générer de la plus-value sera reconduite en 2025. Ces cessions devraient permettre d’alimenter le stock de plus-value de la SCPI pour soutenir sa distribution future et l’investissement vers des actifs relutifs pour la performance du fonds. Sur le plan locatif, une attention particulière sera portée à l’amélioration des indicateurs immobiliers de la SCPI. A cet égard, les équipes Asset Management prioriseront les renouvellements et les relocations les plus stratégiques du portefeuille et continueront à anticiper les échéances locatives à risque tout au long de l’année. Dans le même temps, l’accent sera mis sur l’optimisation des charges financières via le désendettement du fonds par le remboursement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance d’une part et des lignes court termes tirées lorsque la trésorerie le permet d’autre part.

Conformément à la feuille de route validée lors du renouvellement du label ISR en 2024, le déploiement de la stratégie environnementale d’amélioration de la qualité intrinsèque du patrimoine immobilier sera poursuivi au travers de travaux « verts » et de rénovation permettant d’optimiser la performance énergétique et la résilience climatique des immeubles.

Compte tenu du bon positionnement de la SCPI PFO et de ses bon fondamentaux immobiliers et financiers, la Société de Gestion est confiante quant à l’atteinte d’une fourchette de taux de distribution établie pour 2025 entre 6,10 % et 6,40 %.

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. <sup>(1)</sup>
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
2024	574 386 800	3 830 468	883 672	11 729	3 695 598	880,00

<sup>(1)</sup> 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
2020	14 858	1,93%	-	NS	-
2021	21 051	2,59%	-	NS	-
2022	30 806	3,80%	-	NS	-
2023	60 958	7,04%	36 098	NS	-
2024	45 819	5,29%	9 075	NS	-

Informations sur les délais de paiement (en €)

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

	ÉCHÉANCES NON ÉCHUES	ÉCHÉANCES ENTRE J+1 ET 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 31/12/2024							
Fournisseurs	-	24 336	49 950	-	216 555	-	290 841
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	503 996	503 996
TOTAL À PAYER	-	24 336	49 950	-	216 555	503 996	794 837
Échéances au 31/12/2023							
Fournisseurs	-	302 635	17 357	7 543	88 573	-	416 108
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	13 211	706 475	719 686
TOTAL À PAYER	-	302 635	17 357	7 543	101 784	706 475	1 135 794

\* Séquestres, retenues de garantie ...

Composition du Patrimoine PFO\*

	ALTERNATIFS	BUREAUX	COMMERCE	HOTELS, TOURISME, LOISIRS	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES	SANTE ET EDUCATION	TOTAL GÉNÉRAL
ETRANGER	0%	17,7%	0%	16,1%	0,6%	4,9%	39,3%
PARIS	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
PROVINCE	0,1%	19,9%	15,9%	3,8%	0,2%	0,4%	40,3%
REGION PARISIENNE	0%	11,9%	3,6%	5,0%	0%	0%	20,5%
TOTAL GÉNÉRAL	0,1%	49,5%	19,5%	24,9%	0,8%	5,3%	100,0%

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

Tableau d’affectation des résultats au 31/12/2024

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2024	38 936 275,03	44,06	44,87
Report à nouveau au 01/01/2024	5 732 395,03	6,49	6,61
RAN PGR 31/12/2016	- 904 488,22	- 1,02	- 1,04
Résultat distribuable au 31/12/2024	43 764 181,84	49,53	50,44
Acomptes sur dividendes au 31/12/2024	39 653 903,06	44,87	45,70
Distribution plus-values sur cessions immobilières au 31/12/2024	5 178 336,00	5,86	6,00
Report à nouveau au 31/12/2024	4 110 278,78	4,65	4,74
En nombre de jours		37,15	37,83
Dividende / Bénéfice	101,84%		

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

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS <sup>(1)</sup>										
Recettes locatives brutes	56,71	95,44%	61,58	93,26%	62,43	92,42%	68,70	93,22%	67,19	92,63%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	1,58	2,66%	2,93	4,44%	2,40	3,59%	2,96	4,01%	2,79	3,84%
Produits divers*	1,13	1,90%	1,52	2,30%	2,00	2,99%	2,04	2,76%	2,56	3,52%
TOTAL REVENUS	59,42	100,00%	66,03	100,00%	66,83	100,00%	73,70	100,00%	72,53	100,00%
CHARGES <sup>(1)</sup>										
Commission de gestion	4,92	8,28%	5,75	8,71%	5,85	8,75%	6,60	8,95%	6,20	8,55%
Autres frais de gestion	3,44	5,79%	3,41	5,16%	2,71	4,06%	4,84	6,57%	8,10	11,17%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,66	1,11%	1,76	2,67%	1,35	2,01%	1,02	1,38%	1,11	1,53%
Charges locatives non récupérables	6,49	10,92%	7,64	11,57%	9,04	13,52%	11,49	15,59%	12,46	17,18%
Sous-total charges externes	15,51	26,10%	18,57	28,12%	18,95	28,35%	23,95	32,50%	27,88	38,43%
Amortissements nets										
- patrimoine	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
- autres	0,13	0,22%	0,35	0,52%	0,38	0,56%	0,47	0,64%	0,46	0,63%
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	0,12	0,20%	0,98	1,49%	0,21	0,31%	0,18	0,24%	0,62	0,85%
- autres	4,52	7,61%	1,31	1,98%	0,66	0,99%	- 0,03	-0,04%	- 1,29	-1,78%
Sous-total charges internes	4,77	8,03%	2,63	3,99%	1,25	1,87%	0,62	0,84%	- 0,22	-0,30%
TOTAL CHARGES	20,28	34,13%	21,20	32,11%	20,20	30,22%	24,57	33,34%	27,66	38,13%
RÉSULTAT COURANT	39,14	65,87%	44,83	67,89%	46,63	69,78%	49,13	66,66%	44,87	61,87%
Variation report à nouveau	- 1,86	-3,13%	- 0,17	-0,25%	0,14	0,20%	3,53	4,78%	- 0,83	-1,14%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire <sup>(3)</sup>	41,00	69,00%	45,00	68,15%	46,50	69,58%	45,60	61,88%	45,70	63,01%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	40,89	68,82%	44,46	67,33%	45,56	68,18%	42,71	57,95%	42,57	58,69%

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

\* dont quote part des produits des participations contrôlées soit : 1,60 € / part



Évolution du prix de la part (en €)

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 01/01	966,00	966,00	966,00	880,00	880,00
Dividende versé au titre de l'année	41,00	45,00	46,50	45,60	45,70
Rentabilité de la part (Taux de distribution) <sup>(1)</sup>	4,38%	4,79%	5,57%	5,70%	6,27%
Report à nouveau cumulé par part	2,31	2,12	2,14	5,46	4,65

<sup>(1)</sup> 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)

Emploi des fonds (en €)

	Total 31/12/2023*	Variation 2024	Total 31/12/2024
Fonds collectés	825 931 451	3 830 468	829 761 920
+Cessions d'immeubles	198 799 080	8 600 000	207 399 080
+Divers (Emprunt)	244 020 000	1 728 906	245 748 906
-Commission de souscription	106 575 351	3 697 379	110 272 731
-Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	1 087 719 523	10 777 254	1 098 496 777
-Divers	64 345 703	610 267	64 955 970
<b>-SOMME RESTANT À INVESTIR **</b>	<b>10 109 954</b>	<b>-925 525</b>	<b>9 184 429</b>

\* 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 9 184 429 €.

Valeurs de reconstitution

	€	€ PAR PART	% VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur de réalisation	604 293 429	683,84	80%
Frais d'acquisition*	69 482 001	78,63	9%
Frais de souscription**	85 367 592	96,61	11%
Valeur de reconstitution***	759 143 022	859,08	100%

\* Les frais d'acquisition comprennent les frais et droits des experts immobiliers, les frais de financement engagés, les frais engagés pour l'acquisition des immeubles

\*\* Les frais de souscription sont exprimés en TTC

\*\*\* En 2024 la société de gestion a procédé à l'intégration des frais d'acquisitionset de financement pour la première année. A périmètre comparable, la valeur de reconstitution 2023 aurait été de 858,65€.

Les frais d'acquisition représentent 9% de la Valeur Vénale de la SCPI au 31/12/2024.

Actifs immobiliers détenus (en €)

Type d'actifs	BUREAUX	COMMERCE	RÉSIDENTIEL	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS	HOTELS, TOURISME, LOISIRS	SANTÉ ET ÉDUCATION	ALTERNATIFS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	186 605	73 217	-	12 762	75 704	23 615	534	372 437
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	443 752 525	168 492 999	-	6 343 350	244 202 632	39 357 916	2 305 500	904 454 922
Valeurs estimées du patrimoine	425 295 000	156 440 000	-	6 635 000	224 994 900	42 350 000	1 100 000	856 814 900

Financements mis en place

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	166 748 906	14 400 000	181 148 906
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	79 000 000	-	79 000 000
Découverts bancaires	-	-	-

Résultats retenus

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER :			
Loyers	58 298 366	3 544 735	61 843 101
Charges non récupérables	-10 037 232	-69 828	-10 107 061
Travaux non récupérables et gros entretiens	-964 760	-6 091	-970 851
Impact des douteux	-1 705 737	-12 286	-1 718 023
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION :			
Commission de gestion de la SGP	-5 381 090	-348 805	-5 729 894
Autres charges d'exploitation	-4 093 279	-100 573	-4 193 852
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER :			
Intérêts des emprunts	-6 405 286	-515 355	-6 920 641
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	1 277 438	29 227	1 306 665
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL:			
Résultat exceptionnel	12 482	-	12 482

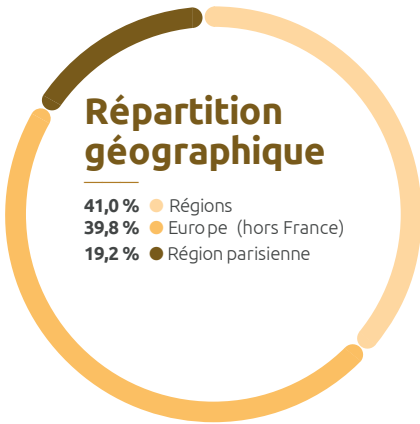
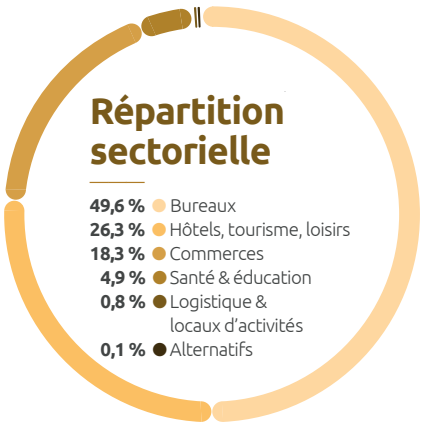






# Performances immobilières

AU 31/12/2024



133  
IMMEUBLES

SURFACE  
372 437  
MÈTRES CARRÉS

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2024  
93,6 %

323  
BAUX

VALEUR D'EXPERTISE  
857  
MILLIONS D'EUROS  
SOMME DE LA VALEUR DES ACTIFS DÉTENUS PAR LA SCPI ET PAR LES FILIALES EN QUOTE-PART

DUREE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALB)  
5,6 ans

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 du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations à la Direction Générale de PERIAL AM.

### Un dispositif de contrôle et Audit de PERIAL AM étendu

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

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



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 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 2024 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 surcroit, été définies afin d’anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité.

A la clôture de l’exercice 2024, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

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

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

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

**Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour le dernier exercice clos au 31.12.2024 a représenté 10 992 234 € (dont salariés mis à disposition) pour un effectif moyen de 149 ETP (Equivalent Temps Plein) dont 1 004 530 € en part variable.**

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en Euros	Au titre de 2024	En %
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risques des véhicules d’investissement	3 226 051	61,33 %
Rémunération des cadres supérieurs	2 033 766	38,67%
<b>TOTAL</b>	<b>5 259 817</b>	
	Dont salaires fixes	87,00 %
	Dont rémunération variable	13,00 %

► 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 sociétale au cœur des priorités de PERIAL AM

PERIAL Asset Management a structuré et déploie une stratégie d’investissement responsable sur l’ensemble de sa gamme de fonds qui s’inscrivent tous dans une démarche d’amélioration continue sur leurs performances extra-financières. Cette démarche s’inscrit plus largement dans le cadre de la stratégie RSE du Groupe, PERIAL Positive 2030, qui fixe des objectifs à horizon 2030 sur 12 thématiques réparties sur trois piliers : climat, communauté et territoire.

L’ensemble de la gamme des SCPI et SCI de PERIAL Asset Management est désormais labélisée ISR.





RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS  
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

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 2024, 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<sup>er</sup> 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 estimées 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 œuvre 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 09 avril 2025

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

**B&M CONSEILS**

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

**DIDIER HASSAN**

**ISMAIL HILALI**

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES  
ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

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'assemblee generale

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 approuvees par l'assemblee generale

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 3 695 598 € hors taxes pour l'exercice 2024.

- 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.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de 5 381 090 € hors taxes au cours de l'exercice 2024.

- 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 2024, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à 208 400 € 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 2024, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à 62 059 € hors taxes.

Fait à Paris, le 09 avril 2025

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

B&M CONSEILS

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

DIDIER HASSAN

ISMAIL HILALI

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE  
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024 DE LA SCPI PFO

Mesdames, Messieurs, Cher(e) associé(e)s 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 2024.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion du 19-03-2025, 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 31/12/2024 de votre SCPI, certifiés par le Commissaire aux Comptes.

Le patrimoine social

Suites aux incertitudes économiques et politiques et la prudence des ménages, la collecte des SCPI a diminué de 38 % par rapport à 2023. La collecte brute de notre Pfo a baissé dans la même proportion pour passer à 40 millions d'euros. Cette collecte a servi à payer les retraits sur l'année 2024, portant la capitalisation de notre SPCI à 777 631 360€, avec une grande diversification d'investissements tant géographique (17 % en Ile de France, 36 % en régions et 47 % en Europe dont 18 % aux Pays Bas, 16 % en Allemagne, 2 % en Italie et 11 % en Espagne) que typologique (sbureaux, commerces, hôtels ou alternatifs). Les investissements sont effectués à proximité des moyens de transport mais aussi 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 856 705 000 €, en hausse de 0,7 % sur la 2° partie d'année 2024, donc une grande stabilité, avec l'acquisition d'un local d'activités à Saragosse et la cession de 2bureaux dans Paris intra-muros qui étaient dilutifs pour la performance et qui ont généré une plus-value de 4,7 millions d'euros.

Le patrimoine, composé de 133 actifs immobiliers, se répartit ainsi : 49 % de bureaux, 18 % de commerces, 26 % d'actifs hôteliers et loisirs, 5 % d'actifs santé et éducation et moins de 1 % d'actifs alternatifs. Les investissements 2024 atteignent 5,3 millions d'euros. Les arbitrages pour 8,6 millions d'euros ont permis de réaliser une plus-value de 4,7 millions €.

Le taux d'occupation financier moyen de 92,4 % avec un taux d'encaissement moyen de 97,1 % sur l'année, en amélioration.

Les vacances locatives sont surtout centrées sur les bureaux pour 79 % dont la moitié sont situées en France.

Notre SCPI a engagé 13,2 millions de travaux d'amélioration sur les bâtiments et notamment pour respecter le décret tertiaire, sécuriser le label ISR mais aussi en achetant des équipements de production d'énergie renouvelable et de revendre l'électricité produite.

Les créances douteuses sont de 1 705 737€ pour représenter 3,00 % du montant des loyers annuels dont certaines sont irrécupérables mais dont les locataires ont été expulsés, ce qui permet une relocation bénéfique.

Valeur et marché des parts sociales

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

759 143 022 € au 31 décembre 2024, soit 859,08€ par part sociale, en très légère baisse par rapport à l'an passé.

Résultat et dividendes

Le montant des loyers facturés en 2024, qui ressort à 58 298 366€ contre 58 002 526€ en 2023, a augmenté de 1 %, compte tenu des mouvements réalisés. Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 38 936 275€ contre 41 473 807€ en 2023, soit une baisse de 6 %. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera de 51,70€ par part en jouissance sur l'année entière, soit une très légère diminution de 2 %, compensée par la distribution de plus-values des exercices précédents. Le report à nouveau représente 38 jours de résultat annuel en fin d'année, ce qui permet à la SCPI d'assumer encore d'éventuelles baisses de revenus.

Ainsi, le taux de distribution 2024 s'élève à 6,27 %, au-dessus de la moyenne nationale qui est de 5,78 % pour les SCPI diversifiées.

Conclusion

En 2024, notre SCPI a fait preuve de résistance à la conjoncture actuelle profitant de l'effet de levier obtenu par l'utilisation de crédit représentant 30,40 % de la valeur du patrimoine, mais dont le taux moyen est de 2,62 % dont les crédits court terme sont à 4,59 %.

Au 31/12/2024 les 9 075 demandes de remboursement de parts en attente de retrait représentent 0,9 % de la capitalisation soit 7,2 millions d'euros.

Nous comptons sur l'efficacité de la société de gestion et de ses équipes pour atteindre les objectifs fixés pour 2025 et qui ont fait leur preuve en cette année 2024, difficile pour tous, et nous remercions la société PERIAL AM pour cette stabilité en période néfaste pour les SCPI.

Cette SCPI dynamique et résiliente projette un rendement 2025 entre 6,10 % et 6,40 %. Nous espérons que ce taux permettra d'attirer les investisseurs afin de pouvoir effectuer quelques acquisitions en Europe, bénéfiques pour notre patrimoine, particulièrement en Espagne, Italie et Pays-Bas.

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 et extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale

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

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

DANY PONTABRY

PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



État du patrimoine (en €)

	31/12/2024		31/12/2023	
	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	+	854 916 692	804 485 000	852 657 576
Immobilisations en cours	+	2 728 478	-	13 698
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	-	4 639 354	-	4 102 213
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisation financières contrôlées	+	20 632 215	10 924 435	20 632 215
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)		884 600 842	815 409 435	880 164 086
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	12 310 456	12 310 456	15 148 057
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	52 261	52 261	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	+	27 981 618	27 981 618	27 894 282
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	+	285 131	285 131	488 106
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)		40 524 944	40 524 944	43 530 446
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	+	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-
Immobilisations incorporelles	+	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	70 191	70 191	68 855
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	16 385 639	16 385 639	19 651 076
Autres créances	+	38 005 707	38 005 707	37 256 993
Provisions pour dépréciation des créances	-	5 534 282	5 534 282	6 799 052
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-
Autres disponibilités	+	3 629 560	3 629 560	19 344 214
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		52 556 815	52 556 815	69 522 086
Provisions pour risques et charges	-	171 970	171 970	29 396
Dettes				
Dettes financières	-	253 950 693	253 950 693	252 015 371
Dettes d'exploitation	-	22 869 589	22 869 589	25 694 113
Dettes diverses	-	27 654 412	27 654 412	39 377 250
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 304 646 664	- 304 646 664	- 317 116 131
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	293 759	293 759	347 170
Produits constatés d'avance	-	513 514	513 514	678 068
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	668 654	668 654	1 016 130
TOTAL V (Comptes de régularisation)		448 899	448 899	685 232
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		673 484 836		676 785 718
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			604 293 429	620 151 862

Compte de Résultat

	31/12/2024	31/12/2023	Variation en K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	58 298 366	58 002 527	296
Charges facturées	+	12 069 750	10 953 996	1 116
Produits des participations contrôlées	+	1 388 560	1 459 413	- 71
Produits annexes	+	813 376	259 488	554
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	397 600	602 790	- 205
Transferts de charges immobilières	+	-	-	-
TOTAL I : Produits immobiliers		72 967 652	71 278 214	1 689
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	12 069 750	10 953 996	1 116
Travaux de gros entretiens	-	434 604	354 436	80
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	530 156	505 810	24
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	934 741	753 752	181
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières	-	10 037 232	9 405 555	632
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-	-
TOTAL II : Charges immobilières		24 006 484	21 973 549	2 033
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		48 961 168	49 304 665	- 343
Produits d'exploitation				
Produits divers de gestion courante	+	13 241	56 596	- 43
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	44 043	9 246	35
Transferts de charges d'exploitation	+	3 953 398	9 464 448	- 5 511
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	3 535 525	1 773 189	1 762
TOTAL I : Produits d'exploitation		7 546 207	11 303 478	- 3 757
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	-	5 381 090	5 569 745	- 189
Charges d'exploitation de la société	-	4 077 946	5 875 412	- 1 797
Diverses charges d'exploitation	-	6 918 819	7 731 841	- 813
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	396 876	401 001	- 4
Dotations aux provisions d'exploitation	-	186 617	5 000	182
Dépréciation des créances douteuses	-	2 270 755	1 751 169	520
TOTAL II : Charges d'exploitation		19 232 102	21 334 168	- 2 102
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 11 685 895	- 10 030 690	- 1 655
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+	781 819	1 008 017	- 226
Produits d'intérêts des comptes courants	+	1 142 087	1 014 244	128
Autres produits financiers	+	495 619	474 368	21
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-
TOTAL I : Produits financiers		2 419 525	2 496 630	- 77
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	718 745	291 733	427
Dépréciation sur charges financières	-	52 261	-	52
TOTAL II : Charges financières		771 006	291 733	479
Résultat financier C = I - II		1 648 519	2 204 897	- 556
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+	16 527	3	17
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-
TOTAL I : Produits exceptionnels		16 527	3	17
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	4 044	5 067	- 1
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : Charges exceptionnelles		4 044	5 067	- 1
Résultat exceptionnel D = I + II		12 482	- 5 065	18
Résultat net (A + B + C + D)		38 936 275	41 473 807	- 2 538

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2024
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	701 094 550	-	29 782 350	730 876 900
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Capital retrait de parts	- 126 707 750	-	- 29 782 350	- 156 490 100
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	292 150 698	-	10 538 370	302 689 068
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	- 40 606 047	-	- 6 707 902	- 47 313 949
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 160 920 509	-	- 3 697 379	- 164 617 889
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	6 946 870	-	- 2 716 344	4 230 527
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	1 851 897	2 976 010	-	4 827 907
<b>Résultat de l'exercice</b>	41 473 807	- 41 473 807	38 936 275	38 936 275
<b>Acompte sur distribution</b>	- 38 497 797	38 497 797	- 39 653 903	- 39 653 903
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>676 785 718</b>	<b>-</b>	<b>- 3 300 882</b>	<b>673 484 836</b>

Engagements Hors-Bilan 31/12/2024

DETTES ET GARANTIES	2024	2023
<b>Engagements donnés</b>		
Engagements d'achats d'immeubles	-	-
Engagements sur compléments de prix d'acquisitions	-	-
Engagement sur immeuble acquis en VEFA	-	-
<b>Garanties données</b>		
Hypothèques liées aux emprunts	127 758 550	132 908 000
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang	56 700 000	73 500 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang	34 595 447	-
<b>TOTAL</b>	<b>219 053 997</b>	<b>206 408 000</b>

ENGAGEMENTS REÇUS	2024	2023
Cautions reçues des locataires	21 549 206	23 854 685
Garanties bancaires	-	-
<b>Lignes Court Terme et facilités de caisse*</b>		
Emprunt CT Credit Agricole	25 000 000	25 000 000
Facilité de caisse Palatine	Non renouvelée	Non renouvelée
Credit corporate LT portefeuille hôtels LBBW	40 000 000	40 000 000
Emprunt CT CEIDF	70 000 000	70 000 000
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>156 549 206</b>	<b>158 854 685</b>

<b>* Montant tiré à date:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Emprunt CT Credit Agricole 25 M€	25 000 000	23 000 000
Credit corporate LT portefeuille hôtels LBBW	40 000 000	40 000 000
Emprunt CT 50 M€ CEIDF augmentée en 2023 à 70 M€	54 000 000	50 000 000

Emprunts avec engagement au sein de la SCPI

BANQUE	ACTIF FINANCÉ	IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ	HYPOTHÈQUE	PROMESSE AFFECTATION	IPPD 1 <sup>er</sup> RANG	HYPOTHEQUE 3 <sup>e</sup> RANG
BAYERN LB	Bluewater	Bluewater	33 880 000 €	-	-	-
<b>Total au 31/12/2018</b>			<b>33 880 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- € 33 880 000 €</b>
PALATINE	Centraix		-	-	11 000 000 €	-
HYPO VBG	Star Inn Stuttgart	Star Inn Stuttgart	12 528 000 €	-	-	-
<b>Total au 31/12/2019</b>			<b>46 408 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>11 000 000 €</b>	<b>- € 57 408 000 €</b>
BERLIN HYP	Brunel Riekerpolder		18 627 750 €	-	-	-
<b>Total au 31/12/2020</b>			<b>65 035 750 €</b>	<b>- €</b>	<b>11 000 000 €</b>	<b>- € 76 035 750 €</b>
BAYERN LB	Essen	Essen	15 800 400 €	-	-	-
	Amersfoort	Amersfoort	25 472 160 €	-	-	-
	Utrecht 100	Utrecht 100	21 450 240 €	-	-	-
	Utrecht 200	Utrecht 200	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2021</b>			<b>127 758 550 €</b>	<b>- €</b>	<b>11 000 000 €</b>	<b>- € 138 758 550 €</b>
SOCIETE GENERALE	St Ferreol	St Ferreol	-	-	23 595 447 €	-
CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE IDF	n/a	n/a	-	56 700 000 €	-	-
<b>Total au 31/12/2022</b>			<b>127 758 550 €</b>	<b>56 700 000 €</b>	<b>34 595 447 €</b>	<b>- € 219 053 997 €</b>
<b>Total au 31/12/2023</b>			<b>127 758 550 €</b>	<b>56 700 000 €</b>	<b>34 595 447 €</b>	<b>- € 219 053 997 €</b>
<b>Total au 31/12/2024</b>			<b>127 758 550 €</b>	<b>56 700 000 €</b>	<b>34 595 447 €</b>	<b>- € 219 053 997 €</b>

Emprunts sans garantie / Remboursés / Contractés en 2024

FINANCEMENT	PRÊTEUR	TYPE	MONTANT	COMMENTAIRE
Extension maturité ligne Court Terme	CE IDF	Promesse d'affectation	- €	Exercice option d'extension d'un an de la maturité
Remboursement partiel Prêt Wadden	Bayern LB	Hypothécaire	- 2 120 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Brunel	Berlin Hyp	Hypothécaire	- 1 989 000 €	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.

### Modalités de dotation du fonds de remboursement (Résolution 9)

Dans le cadre de cette résolution, nous apportons une précision à la résolution de l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023 qui a autorisé la Société de Gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement. La précision porte sur les modalités de dotation du fonds de remboursement qui peut être doté, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un solde d'un montant maximum de 15.000.000 d'euros.

### Extension de la zone géographique à l'Europe (Résolution 13)

Dans le cadre de cette résolution nous vous proposons d'étendre la zone géographique dans laquelle la SCPI peut actuellement exercer ses activités à l'Europe (et non plus dans les seuls pays de l'Union Européenne). La SCPI s'ouvre ainsi de nouveaux marchés potentiels à l'investissement.

### Modification de la dénomination sociale (Résolution 15)

Dans le cadre de cette résolution nous vous proposons d'adopter la dénomination sociale « PERIAL OPPORTUNITES EUROPE » en remplacement de la dénomination « PFO ». Ce changement de nom s'inscrit dans une refonte et une modernisation de la gamme PERIAL Asset Management.

### Division du prix de la part sociale (Résolutions 11 et 12)

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 la 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.

L'assemblée générale du 19 juin 2024 a validé la division du prix de la part par 4, portant le prix de part actuel à 220€. Suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024, les SCPI ont désormais la possibilité de s'affranchir du seuil minimum de souscription (en valeur nominale) de 150 €.

Ainsi, afin de rendre la SCPI PFO encore plus accessible au plus grand nombre, nous vous proposons de diviser le prix de part par 20, portant le prix actuel à 44€.

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 10 parts avant la division du prix de la part sociale se verra attribuer un nombre de parts complémentaire afin qu'il détienne par suite de la division 200 parts. 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.

### Modifications statutaires pour faire suite aux ordonnances du 3 juillet 2024 et du 12 mars 2025 (Résolutions 14, 17 et 18)

Afin de se mettre en conformité avec les nouvelles mesures issues des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025 visant à moderniser et à simplifier le droit des fonds d'investissement, nous vous proposons :

- d'étendre l'objet et les actifs éligibles de la SCPI, pour lui permettre notamment de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;
- d'alléger les règles de quorum en supprimant toute référence à un quorum requis pour les assemblées générales ;
- de permettre le vote et la participation des associés aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification ;
- de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance en le fixant à un minimum de 3 membres (contre 7 auparavant) et à un maximum de 12 membres (contre aucun maximum auparavant) ;
- de supprimer, en tant que de besoin, tout pouvoir de gestion du conseil de surveillance.

### Résolutions à titre ordinaire

#### 1<sup>ÈRE</sup> RÉSOLUTION

**(Rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; Examen et approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2024 ; 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 2024 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 38 936 275,03 euros ;
- 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 2024 à 574 386 800 euros ;
- 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 2024.

#### 2<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024)**

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 38 936 275,03 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, sur proposition de la Société de Gestion :

- décide d'affecter le bénéfice de l'exercice comme suit :
- bénéfice de l'exercice : **38 936 275,03 euros**
- report à nouveau antérieur : **4 827 906,81 euros**

Formant un bénéfice distribuable de : **43 764 181,84 euros**

- décide :
- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **39 653 903,06 euros**

correspondant au montant total des acomptes déjà versés.

- d'affecter le solde au report à nouveau : **4 110 278,78 euros**

**En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 à 45,70 euros.**

#### 3<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(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 2024 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.

#### 4<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Fixation du montant des jetons de présence et des frais alloués au conseil de surveillance pour l'exercice 2025)**

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 euros inchangé, la rémunération globale à allouer aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2025, 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.

#### 5<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Election de quatre membres du conseil de surveillance)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux statuts de la Société, décide de renouveler quatre 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 2028 sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les quatre candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi (par ordre alphabétique) :

**Candidats sortants :**

- CEZARD Frédéric ;
- SCHWARTZ Éric ;
- SNRT - CHUPIN Alice ;
- SPIRICA - DURUFLE Ugoline.

**Candidats sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :**

- SCHWARTZ Éric ;
- SNRT - CHUPIN Alice ;
- SPIRICA - DURUFLE Ugoline.

#### Nouveaux candidats :

- AAAZ - BLANC Jocelyn ;
- AISSA EL BEY Abdeljalil ;
- BELLIER-GANIERE Didier ;
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL - BENVENISTE Pascal ;
- HOLO Régis ;
- DE JUVIGNY Jacques.

#### 6<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Constatation des distributions de plus-values sur cessions d'actifs immobiliers)**

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 19 juin 2024, distribué au cours de l'exercice 2024 un montant total de 5 178 336 euros, soit 6,00 euros par part, prélevé sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'actifs » 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-propriétaires 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.

#### 7<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'actifs »)**

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'actifs » 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-propriétaires 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.

8<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Autorisation donnée à la Société de Gestion pour l'affectation du solde débiteur des comptes de nature « plus ou moins-value de cession » 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 des comptes de nature « 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.

9<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Modalités de dotation du fonds de remboursement)**

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 :

- rappelle que l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023 de la Société a décidé (i) de constituer et de doter un fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 15.000.000 euros, et (ii) d'autoriser la Société de Gestion, sans limitation de durée, à doter le fonds de remboursement dans la limite de l'autorisation accordée par ladite assemblée, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine ou de l'affectation de bénéfices lors de l'approbation des comptes annuels ;
- autorise, dans les termes et conditions visés à l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023, la Société de Gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un solde d'un montant maximum de 15.000.000 euros ;
- prend acte que l'autorisation donnée à la Société de Gestion par l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023 devra tenir compte de cette modalité de dotation du fonds de remboursement ;
- 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 ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

10<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation de la Société)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir constaté que le mandat de la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert externe en évaluation, arrivait à expiration lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, en qualité d'expert externe en évaluation de la Société :

- la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE (332 111 574 RCS Nanterre) pour une durée de 5 ans expirant au 31 décembre 2029.

Résolutions à titre extraordinaire

11<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Annulation de la 10<sup>ème</sup> résolution adoptée par l'assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2024)**

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, et sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale de la 12<sup>ème</sup> résolution à caractère extraordinaire :

- rappelle que l'assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2024 a (i) autorisé la division de la valeur nominale de la part sociale de la Société par quatre, et (ii) délégué à la Société de Gestion les pouvoirs en vue de procéder à ladite division, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive de l'obtention du visa de l'AMF ;
- décide d'annuler ladite décision de division de la valeur nominale de la part sociale de la Société par quatre adoptée par l'assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2024 dans sa 10<sup>ème</sup> résolution ;
- décide en conséquence d'annuler la délégation donnée à la Société de Gestion afin de procéder à ladite division de la valeur nominale de la part sociale de la Société par quatre.

12<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Décision de division du prix de la part sociale de la Société, à tout moment à compter du 1er octobre 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 :

- décide, à tout moment à compter du 1<sup>er</sup> octobre 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 vingt et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la Société par création et émission de vingt 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 1<sup>er</sup> octobre 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 1<sup>er</sup> octobre 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 vingt 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 19 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 31 décembre

2024 a ainsi donné lieu, à la date du [ ], à l'attribution de 20 parts sociales de [ ] euros (prime d'émission incluse).

Le capital social est divisé en parts sociales d'une valeur nominale de [ ] euros. »

[.../...]

en y spécifiant le montant de la valeur des parts anciennes et nouvelles et la date d'attribution des parts nouvelles ;

(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.

13<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Extension de la zone géographique dans laquelle la société peut exercer ses activités ; Modification corrélative du 1er paragraphe de l'article 2 « Objet » 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 :

- décide d'étendre la zone géographique dans laquelle la Société peut exercer ses activités à l'Europe ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier le 1<sup>er</sup> paragraphe de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 2 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 2 – Objet

« La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif **situé en Europe en France métropolitaine et dans les pays de l'Union Européenne.** »

[.../...]

- 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 ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

14<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Modification des 2ème et 7ème paragraphes de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société à la suite de la modification des articles L. 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier)**

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 :

- décide, pour faire suite à la modification des articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, de modifier :
  - le 2<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 2 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 2 – Objet

[.../...]

« Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du CMF tel que résultant des évolutions législatives successives, ~~des parts de sociétés, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que~~ **notamment des dépôts, des liquidités, des instruments financiers dans les conditions du programme d'activité de la Société de Gestion, ainsi que des titres de sociétés (dont SCPI et OPCI) et des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction.** »

[.../...]

- 7<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 2 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 2 – Objet

[.../...]

« Plus généralement, la Société pourra réaliser toutes les activités ~~et opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faciliter la réalisation~~ visées à l'article L.214-114 du CMF tel que résultant des évolutions législatives successives. »

[.../...]

- 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 ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

15<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Modification de la dénomination sociale de la Société ; Modifications corrélatives des articles 1 « Forme » et 3 « Dénomination » 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 :

- décide de modifier à compter des présentes la dénomination sociale de la Société qui sera « PERIAL Opportunités Europe » ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative :
  - l'avant dernier paragraphe de l'article 1 « Forme » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 1 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 1 – Forme

« « **Société** » : la **SCPI PFO PERIAL Opportunités Europe** »

- l'article 3 « Dénomination » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 3 – Dénomination

« La dénomination sociale de la Société est : « **PFO PERIAL Opportunités Europe** » »

- 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 ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

16<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

**(Suppression de la mention de la périodicité trimestrielle de distribution d'acomptes sur dividendes ; Modifications corrélatives du 4ème paragraphe de l'article 27 « Répartition des bénéfices et des pertes » et du 5ème paragraphe de l'article 28 « Plus-values immobilières sur cessions d'actifs » 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 :

- décide de supprimer la mention de la périodicité trimestrielle pour la distribution d'acomptes à valoir sur le dividende aux associés ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative :
  - le 4<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 27 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de



l'article 27 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

**Article 27 – Répartition des bénéfices et des pertes**

[.../...]

« La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par le CMF, de répartir ~~les tout~~ **acomptes trimestriels** à valoir sur le dividende et pour ~~en~~ **fixer** le montant et la date de répartition. ~~Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant le terme de chaque trimestre civil.~~ »

[.../...]

- le 5<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 28 « Plus-values immobilières sur cessions d'actifs » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 28 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

**Article 28 – Plus-values mobilières sur cessions d'actifs**

[.../...]

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

[.../...]

- 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 ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

**17<sup>ÈME</sup> RÉSOUTION**

(Modification des articles 20 « Assemblées générales » et 21 « Consultation par correspondance » des statuts de la Société à la suite de la modification des articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier et de l'insertion du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier)

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 :

- décide, pour faire suite à la modification des articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de supprimer toute référence à un

quorum requis pour les assemblés générales ;

- décide, pour faire suite à l'insertion du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, d'autoriser le vote et la participation des associés aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative :

- l'article 20 « Assemblées Générales » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

**Article 20 – Assemblées générales**

« Les assemblées générales représentent l'universalité des associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital social.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé ; tout associé peut voter par correspondance, dans les conditions fixées par la réglementation (et notamment les articles R.214-141 à R.214-143 du CMF tels qu'ils sont rédigés actuellement ou pourraient être modifiés **ou complétés par des évolutions législatives successives**).

Les assemblées se tiennent sous la présidence du représentant légal de la Société de Gestion. La réglementation concernant la désignation du bureau, la tenue de la feuille de présence, la rédaction et la signature des procès-verbaux est celle prévue ~~par le CMF et~~ **notamment les** aux articles L. 214-103 à L. 214-108 et R.214-1451 à R.214-149 du CMF tels qu'ils sont rédigés actuellement ou pourraient être modifiés **ou complétés par des évolutions législatives successives**.

Les modalités de convocation sont celles définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ~~prévues au CMF et notamment celles figurant aux articles R.214-137 à R.214-140 du CMF tels qu'ils sont rédigés actuellement ou pourraient être modifiés. Les associés ayant accepté peuvent notamment être convoqués par courrier électronique.~~

Les associés sont réunis par la Société de Gestion en assemblée générale

ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. Ils peuvent être convoqués par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire, extraordinaire ou mixte, chaque fois que la Société de Gestion le juge utile ou qu'une disposition légale le nécessite.

~~L'assemblée générale ordinaire peut valablement délibérer si les associés détiennent au moins, sur première convocation, le quart du capital social.~~

~~L'assemblée générale extraordinaire peut valablement délibérer si les associés détiennent au moins, sur première convocation, la moitié du capital social.~~

~~Sur deuxième convocation, dans l'un et l'autre cas, aucun quorum n'est requis.~~

**Les assemblées générales, ordinaires, extraordinaires ou mixtes, se tiennent dans les conditions de quorum définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.**

Les décisions sont prises à la majorité des **voix dont disposent les** associés présents ou représentés et des votes par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les votes par correspondance et les voix des associés présents.

**Sur décision de la Société de Gestion, les associés pourront également ou exclusivement participer et voter aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et selon les modalités organisées par la Société de Gestion. Dans ce cas, sont réputés présents pour le calcul de la majorité applicable aux assemblées générales, les associés participant aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification et conforme à la réglementation en vigueur.**

Des projets de résolution peuvent être proposés lors des assemblées générales par des associés représentant au moins la fraction du capital déterminée dans les conditions de l'article R.214-138 II du CMF.

Les demandes d'inscription des projets de résolution présentées dans ces conditions doivent être

adressées au siège de la Société par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception dans un délai de vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée ~~réunie sur première convocation.~~ »

- l'article 21 « Consultation par correspondance » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

**Article 21 – Consultation par correspondance**

« Conformément ~~à~~ **aux** ~~l'~~articles L.214-107, **R.214-141 à R.214-143** du CMF, la Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à formuler une décision collective par vote écrit. Toutefois, comme ~~il est précisé à l'article précédent,~~ les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en assemblée générale réunie annuellement.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre, tous renseignements et explications, ainsi que le texte des résolutions qu'elle propose.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'envoi de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard sera considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

La Société de Gestion rédige avec un délégué du conseil de surveillance le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les consultations de vote.

Les conditions de quorum et de majorité sont celles définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. ~~de l'article L.214-103 du CMF à savoir : chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital, et au moins la moitié s'il s'agit de modifier les statuts. Sur deuxième~~

~~convocation, aucun quorum n'est requis.~~ »

**18<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION**

(Modification des articles 19.1 « Nomination » et 19.3 « Mission et pouvoirs du conseil de surveillance » 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 :

- décide, pour faire suite au nouvel article L.214-99 du Code monétaire et financier résultant de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative l'article 19.1 « Nomination » des statuts de la société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

**Article 19-1 – Nomination**

« Il est institué un conseil de surveillance ~~composé de sept (7) membres au moins et neuf (9) membres au plus dont les membres sont choisis pris~~ parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

**Le nombre de membres du Conseil de surveillance est fixé à tout moment par la Société de Gestion conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.**

**Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé ou à ne plus détenir le nombre de part minimum, il sera réputé démissionnaire d'office.**

Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance. La décision est prise à la majorité des présents et des votes exprimés par correspondance.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. Le conseil se renouvellera par tiers chaque année.

Si le nombre des conseillers tombe, par suite de décès ou démission, au-dessous du nombre minimum ~~de sept~~ de membres requis par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le conseil.

La Société de Gestion procède chaque année à l'appel des candidatures. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la ~~lettre de~~ convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. »

- décide, pour faire suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, de modifier l'article 19.3 « Mission et pouvoirs du conseil de surveillance » des statuts de la société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

**Article 19.3 – Mission et pouvoirs du conseil de surveillance**

« En application des dispositions légales et réglementaires en vigueur ~~de l'article L.214-99 du CMF,~~ le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, le conseil opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun, il peut se faire communiquer ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

**Le conseil de surveillance :**

· ~~1)- Il~~ présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société ;

· ~~2)- Il~~ établit, concurremment avec la Société de Gestion, le procès-verbal des décisions collectives prises par correspondance, comme prévu à l'article 21 ci-après ;

- émet un avis consultatif sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pouvoir à son remplacement ;
- s'abstient de tout acte de gestion.

~~3)- Il est obligatoirement consulté pour fixer les limites dans lesquelles la Société de Gestion est autorisée à emprunter ou à procéder à des paiements à terme. Son avis devra être communiqué à l'assemblée pour la présentation de demande d'autorisation.~~

~~4)- Il est obligatoirement consulté pour toute convention susceptible~~



~~d'intervenir entre la Société et la Société de Gestion, et son avis est communiqué à l'assemblée lorsque celle-ci est consultée conformément à l'article L.214-106 du CMF.~~ »

19<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Modification des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la Société ; Modification corrélative de l'article 6 « Capital social » 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 :

- décide (i) d'insérer dans les statuts de la Société une clause ayant pour objet de permettre la décimalisation des parts de la Société et en conséquence (ii) d'ajouter un nouveau paragraphe « Décimalisation » à l'article 6 « Capital social » des statuts de la Société qui sera modifié comme suit (étant précisé que le reste de l'article 6 demeure inchangé) :

Article 6 – Capital Social

[.../...]

« Décimalisation :

*Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.*

*Les stipulations des statuts de la Société réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres stipulations des statuts de la Société relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.*

*En cas de décimalisation des parts de la Société, les propriétaires de fractions de parts sociales, s'ils souhaitent exercer leur droit de vote attachés aux fractions de*

*parts sociales, doivent se regrouper et se faire représenter dans les conditions prévues dans les statuts de la Société par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une ou de plusieurs part(s) sociale(s) entière(s). »*

[.../...]

- 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.

20<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(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 2024 de 45 819 parts pour un montant de 40 320 720 € contre 78 437 parts pour 74 214 574 € en 2023.
- 45 819 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2024 pour un montant de 36 490 252 €.
- 9 075 parts sont en attente de retrait au 31 décembre 2024 pour un montant de 7 227 330 € soit 0,9 % de la capitalisation de la SCPI.
- Acquisition d'un immeuble sur l'exercice pour un montant HT de 5 000 000 € situé à Saragosse en Espagne.
- Cessions de deux immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 8 600 000 € avec une plus-value hors impôt égalitaire de 4 188 944 €.
- 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 2024 :**
- L'État du patrimoine de la société PFO fait apparaître une valeur bilantielle totale de 673 484 836 € et une valeur estimée totale de 604 293 429 €.
  - Le bénéfice s'établit à 38 936 275 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 45,70 €.
  - La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 3 830 468 €.
  - 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 2024 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 2024 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 2024.

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**

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Cushman & Wakefield agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres

années, la valeur résultera d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

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

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

La société Cushman & Wakefield a effectué sur l'exercice une évaluation du patrimoine en deux temps : la première moitié au 30 juin 2024 et la seconde moitié au 31 décembre 2024. Une évaluation interne a été réalisée lors de chaque campagne d'expertise de façon à valoriser l'intégralité des actifs. La société a procédé, pour les actifs détenus en direct, sur cet exercice à 113 actualisations, 19 expertises quinquennales et à 1 évaluation dans le cadre d'une acquisition.

VALEUR VÉNALE		
Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	889 240 196	1 006,30
Valeur vénale / expertise	815 409 435	922,75
Valeur de réalisation	604 293 429	683,84
Valeur de reconstitution	759 143 022	859,08

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

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

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

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au

titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

**PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES**

- Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattement de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
- 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 20.3 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 PRIMES 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**

**TABEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 31/12/2024		VALEURS NETTES 31/12/2023	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
<b>Droits réels</b>	10 962 810	10 962 810	10 962 810	10 962 810
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	415 102 819	385 967 819	418 005 469	398 248 492
Commerces	168 215 368	155 232 170	169 960 622	157 595 000
Logistique et locaux d'activités	6 548 950	6 635 000	1 363 950	1 440 000
Hôtels, tourisme, loisirs	223 204 840	199 920 000	221 112 854	199 730 000
Santé et éducation	39 950 493	42 350 000	39 909 181	40 575 000
Alternatifs	2 305 500	1 100 000	2 305 500	1 780 000
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	1 109 371	1 109 371	13 698	13 698
Commerces	1 207 830	1 207 830	-	-
<b>Participations contrôlées</b>				
SCI PFO Hôtel Espagne	12 015	-281 519	12 015	-880 919
OPPCI La Marseillaise	20 620 200	11 205 954	20 620 200	14 066 148
<b>TOTAL</b>	<b>889 240 196</b>	<b>815 409 435</b>	<b>884 266 299</b>	<b>823 530 229</b>

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2024	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF	MONTANT AU 31/12/2024
Droits Réels	10 962 810	-	-	10 962 810
TOTAL	10 962 810	-	-	10 962 810

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2024	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31/12/2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	852 657 576	7 458 365	5 199 249	854 916 692
Construction et sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	13 698	2 769 841	55 060	2 728 478
Autres	-	-	-	-
TOTAL	852 671 273	10 228 206	5 254 309	857 645 170

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENT	MONTANT AU 01/01/2024	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2024
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

\* 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 01/01/2024	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2024
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.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
Sci PFO Hotel Espagne	12 015	- 281 519
OPPCI La Marseillaise	20 620 200	11 205 954
TOTAL	20 632 215	10 924 435

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

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

	MONTANT AU 31/12/2023	IMPACT CHANGEMENT DE MÉTHODE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 31/12/2024
				VENTES	PGE	
Provisions pour gros entretiens	4 102 213	-	934 741	-	397 600	4 639 354
TOTAL	4 102 213	-	934 741	-	397 600	4 639 354

	MONTANT AU 01/01/2024	ACHATS D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	MONTANT AU 31/12/2024
DEPENSES N+1	1 703 187	-	832 585	-	-136 704	2 399 068
DEPENSES N+2	1 032 360	-	102 156	-	0	1 134 516
DEPENSES N+3	868 779	-	-	-	-112 509	756 270
DEPENSES N+4	368 605	-	-	-	-41 005	327 600
DEPENSES N+5	129 283	-	-	-	-107 383	21 900
TOTAL	4 102 213	-	934 741	-	-397 600	4 639 354

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN	CRÉANCES	VALEUR	VALEUR	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX QUOTE-PART	
		COMPTES RATTACHÉS	**	BRUTE	ESTIMÉE			PROPRES	RETENUE
		COURANT *		COMPTABLE 2024	2024				
Immobilisations financières non contrôlées	MCF retail High Income	-	-	12 258 195	12 258 195	46 426 600	11 659 836	277 724 678	4,20%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	MCF retail High Income	-	285 131	285 131	285 131	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	Sci PFO Hotel Espagne	25 580 000	662 317	26 242 317	26 242 317	-	-	-	-
	OPPCI La Marseillaise	1 725 300	14 001	1 739 301	1 739 301	-	-	-	-
TOTAL		27 305 300	961 449	40 524 944	40 524 944	46 426 600	11 659 836	277 724 678	-

	Exercice 31/12/2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation exercice 31/12/2024
MCF retail High Income	-	52 261	-	52 261
TOTAL	-	52 261	-	52 261

Le total des parts détenues par la SCPI est de 9 758 parts (4.2% du capital). 2 305 parts ont été cédées en août 2023 et 2 294 parts en octobre 2023.

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION

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

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2024	2023
Solde locataires débiteurs	11 136 675	12 786 997
dont locataires douteux *	8 498 163	9 373 437
Factures à établir	3 971 758	6 477 968
Provisions sur charges	1 277 206	386 110
TOTAL	16 385 639	19 651 075

\* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 5 725 942 € dépréciée à hauteur de 5 534 282 €.

AUTRES CRÉANCES

	2024	2023
Créances fiscales et sociales	3 095 999	4 245 170
Associés : opérations en capital	1 297 228	402 441
Fournisseurs débiteurs	317 315	1 248 825
Débiteurs divers*	683 345	529 767
Provisions sur charges versées aux syndicats	32 612 004	30 830 789
TOTAL	38 005 890	37 256 993

\* dont 501 K€ de séquestres sur immobilisations

Valeurs de placement et disponibilités

À la fin de l'année 2024, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s'élève à 331 674 €.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

ÉLÉMENTS	MONTANT AU 01/01/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2024
Charges à répartir	1 016 130	49 400	396 876	668 654
TOTAL	1 016 130	49 400	396 876	668 654

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	2024	2023
Produits afférents aux loyers	513 514	678 068
TOTAL	513 514	678 068

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2024	2023
Charges diverses	293 759	347 170
TOTAL	293 759	347 170



Provisions

	MONTANT AU 01/01/2024	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2024
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	6 799 052	2 270 755	3 535 525	5 534 282
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges **	29 396	186 617	44 043	171 970
TOTAL	6 828 448	2 457 372	3 579 568	5 706 251

\* Les 10 dotations les plus importantes sont d'un montant de 1 369 K€ soit 60% de la dotation globale. Suite à des protocoles signés ( avoirs, franchises, ...), les 10 reprises les plus importantes représentent 3 338 K€ soit 94%

\*\* Il y a actuellement 4 litiges au 31/12/2024 dont un litige de 59 K€ avec la société MDM SAINT CYR.

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2024	2023
Emprunts bancaires et intérêts courus	246 332 578	244 802 876
Dépôts de garantie reçus des locataires	7 618 115	7 212 495
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	-	-
TOTAL	253 950 693	252 015 371

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	➤ 5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	378 219	1 729 000	19 343 188	21 450 407
Emprunts « in fine »	70 298 500	75 000 000	-	145 298 500
Lignes de crédit moyen terme	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Lignes de crédit court terme	79 000 000	-	-	79 000 000
TOTAL	149 676 719	76 729 000	19 343 188	245 748 907

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS	2024	2023
Emprunts immobiliers	166 748 907	171 020 000
Lignes de crédit court terme/moyen terme	79 000 000	73 000 000

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	2
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	5
juil.-20	BERLIN HYP	Amsterdam	12 418 500	1,59%	7	<1*
juil.-20	LBBW	Divers Immeubles	40 000 000	1,80%	8	4
sept.-21	BAYERISCHE LANDESBANK	Divers Immeubles	47 880 000	1,45%	8	<1*
févr.-22	SOCIETE GENERALE	Marseille Saint Ferreol	21 450 406	1,47%	10	7
TOTAL			166 748 906			

\*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 31/12/2024, 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 2025 :

DATE	ORGANISME PRETEUR	IMMEUBLE FINANCE	MONTANT	COVENANT	LTV AU 31/12/2024	MONTANT REQUIS POUR REMÉDIATION
sept.-21	BAYERISCHE LANDESBANK	WADDEN PORTFOLIO	47 880 000	70%	73%	1 918 000
juil.-20	BERLIN HYP	Amsterdam	12 418 500	85%	88%	433 500
TOTAUX			60 298 500			2 351 500

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE DE RENOUVELLEMENT	DURÉE DE MATURITÉ
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	25 000 000	Euribor 3 mois +0,93%	3 mois	6 mois
CEIDF	Ligne crédit CT	54 000 000	Euribor 3 mois +1,35%	3 mois	1 mois
TOTAL		79 000 000			

DETTES D'EXPLOITATION

	2024	2023
Comptes locataires créditeurs	4 114 007	5 668 674
Avoirs à établir	73 980	158 839
Locataires provisions sur charges reçues	15 944 201	16 378 002
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 737 583	3 488 599
TOTAL	22 869 771	25 694 113

DETTES DIVERSES

	2024	2023
Dettes fiscales et sociales	3 514 949	4 754 604
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	534 909	719 686
Associés dividendes à payer	11 049 905	11 234 330
Créditeurs divers	12 554 649	22 668 630
TOTAL	27 654 412	39 377 250

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

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 730 876 900 € dont 45 819 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 29 782 350 €.

Le prix de la part reste inchangé depuis le 15 septembre 2023, il est de 880 €.

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 156 490 100 € à fin décembre 2024 dont 45 819 parts en retrait sur l'exercice pour 29 782 350 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2024
Prime d'émission brute	292 150 698	10 538 370	302 689 068
Prime d'émission brute-retrait des parts	- 40 606 047	- 6 707 902	- 47 313 949
Prélèvements sur prime d'émission :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	- 45 443	-	- 45 443
- frais d'acquisition des immeubles	- 54 299 715	-	- 54 299 715
- commissions de souscription	- 106 575 351	- 3 697 379	- 110 272 731
TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS	- 160 920 509	- 3 697 379	- 164 617 889
PRIME D'ÉMISSION NETTE	90 624 141	133 089	90 757 230

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Les résultats cumulés sur cessions et sorties d'immobilisations au 31 décembre 2024, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une plus-value nette globale après impôt égalitaire de 4 230 527 €.

Les résultats de cession d'immeubles de l'exercice font apparaitre une plus-value de 3 578 677 €.

Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 11 424 109 €.

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE
Regul 2023	-	-	-		3 250
Cession Paris Turin	3 510 376	5 600 000	- 447 699	2 089 624	-
Cession Paris Lobineau	897 430	3 000 000	- 162 568	2 102 570	-
	4 407 806	8 600 000	-610 267	4 192 194	3 250
Plus-value nette de l'exercice				3 578 677	
Sorties d'immobilisations				-1 116 685	
Reprise PGE sur cession d'immobilisations				-	
Plus-value distribuée sur l'exercice				-5 178 336	
VARIATION SUR LES CAPITAUX PROPRES DE L'EXERCICE				-2 716 344	

\*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 19 juin 2024 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2023 d'un montant de 41 473 807 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 38 497 797 € et d'affecter le solde au report à nouveau pour 2 976 010 €.

Compte de résultat

VARIATION DES REMBOURSEMENTS		
NATURE DES CHARGES	2024	2023
Charges diverses, fournitures et services	4 739 714	2 647 590
Taxes locatives (TOM...)	876 845	821 049
Total charges locatives	5 616 559	3 468 639
Travaux, entretien courant	1 631 157	2 288 292
Assurances	149 721	240 496
Taxes foncières	3 371 233	3 507 335
Taxes sur les bureaux	469 675	616 394
Frais de procédures	24 781	26 169
Charges non locatives diverses	-	-
Commissions et honoraires	806 624	806 671
Total charges immobilières	6 453 192	7 485 357
TOTAL	12 069 750	10 953 996

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2024	2023
Charges de copropriété	1 136 501	1 230 791
Commissions, honoraires, frais de procédures	280 928	171 660
Impôts locaux	1 770 065	1 478 330
Loyers bail à construction	-	-
Gestion locative déléguée	723 316	316 710
Intérêts d'emprunts	5 686 541	5 526 744
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée ...)	439 882	681 320
TOTAL	10 037 232	9 405 555

CHARGES D'EXPLOITATION			
	2024	2023	
Rémunération de la gérance	5 381 090	5 569 745	
Commissions de la société de gestion	5 381 090	5 569 745	
Honoraires dépositaire	63 556	61 617	
Honoraires commissaire aux comptes*	57 140	49 200	
Honoraires expertise immeubles	53 352	136 959	
Honoraires de recherche locataires	185 080	377 783	
Honoraires divers **	261 545	396 894	
Publicité et publication	47 881	65 115	
Frais de PTT	91 853	68 332	
Services bancaires	342 734	337 478	
CET (CVAE)	125 497	140 406	
Impôts sur les sociétés Europe	1 891 703	1 900 996	
TVA non récupérable	344 798	337 607	
Droits d'enregistrement**	-	1 589 456	
Frais liés aux emprunts	49 400	401 125	
Prélèvements libératoires sur cession de participations non contrôlées	559 363	-	
Autres (frais de déplacements ...)	4 043	12 443	
Charges d'exploitation de la société	4 077 946	5 875 412	
Rémunération du conseil de surveillance	15 333	15 000	
Pertes sur créances irrécouvrables	2 970 507	256 407	
Commissions de souscription***	3 695 598	7 107 836	
Commissions d'arbitrage	208 400	259 533	
Autres charges d'exploitation	28 980	93 067	
Diverses charges d'exploitation	6 918 819	7 731 841	
TOTAL	16 377 854	19 176 998	

\* 78 390 € d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes et 9 340 € au titre des honoraires pour l'attestation des Covenants, la revue ESG.

\*\* Il n'y a pas eu de prélèvement sur prime d'émission sur l'exercice 2024.

\*\*\* Conformément à l'article 20.2 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.

PRODUITS ANNEXES		
	2024	2023
Charges forfaitaires	27 972	41 476
Remises en état facturées (départs locataires)	745 988	123 292
Etat des lieux facturés	-	-
Remboursement assurance	-	29 233
Autres produits	39 416	65 488
TOTAL	813 376	259 488

PRODUITS PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
	2024	2023
Q/P SCI PFO Espagne	148 992	224 630
Q/P OPPCI La Marseillaise	1 239 568	1 234 783
TOTAL	1 388 560	1 459 413

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
ELÉMENTS	2024	2023
Frais acquisition immeubles *	-	1 695 955
Commissions de souscription *	3 695 598	7 107 836
Commissions sur arbitrage **	208 400	259 533
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt ***	49 400	401 125
TOTAL	3 953 398	9 464 448

\* Intégralement prélevés sur la Prime d'émission.

\*\* Imputés sur le résultat de cession.

\*\*\* Imputés en charges à répartir.

– IV –  
INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR		
	2024	2023
Créances rattachées à des participations	285 131	488 106
Locataires et comptes rattachés*	3 938 225	6 327 331
Autres créances d'exploitation	-	-
Disponibilités**	65 685	120 225
TOTAL	4 289 040	6 935 662

\*Essentiellement liés à des charges locatives à refacturer

\*\*Intérêts de comptes courants créditeurs

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS		
ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	52 261	-
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	718 745	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	-	-
Revenus des participations non contrôlées	-	781 819
Autres produits financiers*	-	495 619
Produits financiers sur compte courant SCI	-	1 142 087
TOTAL	771 006	2 419 525

\*Intérêts de comptes courants créditeurs et produits de cession de titres de participations non contrôlées

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS		
ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Indemnités perçues	-	16 527
Procédures locatives	-	-
Dépôt de garantie et crédits locataires conservés	-	-
Divers	4 044	-
Pénalités de retard	-	-
Produits antérieurs	-	-
TOTAL	4 044	16 527

CHARGES À PAYER		
	2024	2023
Intérêts cours sur emprunt	583 672	782 876
Services bancaires (frais, intérêts)	-	-
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	4 306 339	3 304 214
Charges immobilières	4 298 622	3 768 348
Frais d'Assemblée Générale et bulletin	212 196	122 372
Divers	15 000	15 000
CVAE	132 805	140 113
IS Europe	3 205 201	2 010 925
Taxe foncière	-	-
TVA non récupérable	77 231	31 108,00
Avoirs à établir	73 980	158 839
TOTAL	12 905 046	10 333 795



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2024

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

Immeuble	Date d'acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2024	Prix de revient 31/12/2023
DÉTENTION DIRECTE						
BUREAUX						
FRANCE						
SEVRES/TROYON	27/04/2000	1 692 m²	4 182 118	68 384	4 250 502	4 250 502
BOULOGNE/GALLIENI	08/07/2004	722 m²	2 120 000	-	2 120 000	2 120 000
NOISY/MAILENORD2	18/01/2005	3 775 m²	5 020 310	768 033	5 788 343	5 788 343
MONTIGNY/CAMPUS	18/03/2005	2 723 m²	3 060 000	343 717	3 403 717	3 403 717
CERGY/CERVIER	01/06/2005	3 574 m²	4 000 000	917 004	4 917 004	4 823 393
MONTROUGE/ARISTIDE BRIAND	17/11/2006	3 047 m²	8 892 000	264 825	9 156 825	9 128 107
IVRY/MAURICE THOREZ	02/08/2007	8 040 m²	7 618 203	532 001	8 150 204	8 146 375
BOULOGNEBILLANCOURT/STDENIS	30/09/2010	1 436 m²	5 642 000	563 208	6 205 208	6 100 224
BUSSY SAINT GEORGES	26/03/2015	5 441 m²	10 650 000	134 327	10 784 327	10 744 987
ISSYLESMOULINEAUX/CENOR	22/04/2016	551 m²	2 090 900	104 056	2 194 956	2 176 445
CERGY/CAP CERGY	20/12/2016	6 329 m²	10 535 131	111 842	10 646 972	10 620 706
PARIS/YVOIRE	11/07/2017	5 086 m²	24 115 071	465 648	24 580 719	24 536 789
AIX/LE TRITIUM BAT A	12/05/2000	1 006 m²	1 111 353	195 658	1 307 011	1 307 011
AIX/LETRITIUMBATC	20/11/2000	1 007 m²	1 189 102	269 913	1 459 015	1 452 329
TOULOUSE/MESPLE	27/12/2002	2 006 m²	2 000 000	340 737	2 340 737	2 317 479
VALBONNE/L'ATLAS	30/12/2003	1 875 m²	3 282 740	55 602	3 338 342	3 338 342
MARSEILLE/LA MONTRE	30/12/2003	3 374 m²	3 128 585	470 720	3 599 305	3 566 852
NICE/CALIFORNIE	03/05/2004	1 999 m²	2 734 900	321 441	3 056 341	2 927 372
AIX/ALIZES	13/05/2005	1 033 m²	1 370 000	86 467	1 456 467	1 456 405
TOULOUSE/ATRIUM	17/05/2005	2 968 m²	4 180 000	323 806	4 503 806	4 503 806
NICE/PROVANA	12/10/2005	1 187 m²	1 462 000	199 362	1 661 362	1 660 486
AIX/SAINT HILAIRE	07/03/2006	5 518 m²	8 117 000	- 1 403 185	6 713 815	10 548 878
MOUGINS/FONT DE L'ORME	18/05/2006	7 303 m²	9 249 977	602 959	9 852 936	9 842 323
AIX/EUROPARC	18/12/2006	860 m²	988 000	94 213	1 082 213	1 080 549
MARSEILLE/PRADO	09/07/2007	1 186 m²	3 252 000	204 469	3 456 469	3 413 821
LYON/TONY GARNIER	29/10/2007	4 798 m²	8 875 000	929 011	9 804 011	9 804 011
NANTES/BARTHOUC	09/11/2007	2 544 m²	6 880 922	42 939	6 923 860	6 923 860
NANTES/BOUGUENAIS	07/12/2007	3 222 m²	4 675 000	194 586	4 869 586	4 867 514
COLOMIERSBATA	29/09/2008	2 896 m²	5 733 800	-	5 733 800	5 733 800
AIX/ROCHER SAINT HILAIRE	20/12/2012	2 016 m²	-	4 143 410	4 143 410	35 684
MARSEILLE/JOLIETTES	30/12/2015	1 284 m²	6 409 460	223 696	6 633 156	6 620 806
NANTES/LE PRISME	21/12/2016	3 111 m²	8 571 100	21 914	8 593 014	8 591 089
SAINTHERBLAIN/DARARMOR	29/12/2017	5 833 m²	10 793 266	652 865	11 446 131	11 440 591
LYON/APICIL	19/03/2018	5 159 m²	19 272 538	25 047	19 297 585	19 280 754
AIX/CENTRAIX	18/04/2019	9 845 m²	20 787 049	400 274	21 187 323	21 248 656
RAMONVILLE / CONNECT	09/07/2020	2 100 m²	8 017 458	-	8 017 458	8 017 458
NANTES / TRIPODE BAT A	24/07/2020	2 067 m²	7 079 922	-	7 079 922	7 079 922
ALLEMAGNE						
ESSEN / RUHR FORUM	01/04/2021	10 901 m²	25 565 019	244 297	25 809 315	25 713 181
ITALIE						
MILAN/GALLARATE	06/04/2018	14 432 m²	21 129 000	-	21 129 000	21 129 000
PAYS-BAS						
HOOFDDORP / BLUEWATER	26/06/2018	8 143 m²	33 500 396	48 613	33 549 008	33 500 396
AMSTERDAM / BRUNEL	04/02/2020	4 985 m²	22 422 675	30 529	22 453 204	22 422 675
AMERSFOORT / DE CONDUCTEUR	23/12/2020	13 594 m²	32 281 334	258 774	32 540 108	32 287 772
UTRECHT / VIVALDI 100	22/12/2020	3 443 m²	13 106 375	43 998	13 150 373	13 109 000
UTRECHT / VIVALDI 200	22/12/2020	3 240 m²	13 052 616	68 728	13 121 344	13 055 241
HOOFDDORP / TAURUSAVENUE 18	20/07/2021	3 607 m²	15 623 922	42 872	15 666 794	15 633 672
COMMERCES						
FRANCE						
BOISD'ARCY	13/11/2015	1 259 m²	3 850 000	3 605	3 853 605	3 853 605
GARCHES/CENOR	22/04/2016	560 m²	1 030 000	-	1 030 000	1 030 000
VINCENNESGIRAUDINEAU/CENOR	22/04/2016	343 m²	2 203 750	-	2 203 750	2 203 750
CHATENAY MALABRY/COMMERCES	20/06/2016	2 803 m²	9 522 800	5 292	9 528 092	9 528 092
CRETEIL/BOX	17/10/2017	686 m²	1 702 909	-	1 702 909	1 702 909
STEGENIEVEDESBOIS/BOX	17/10/2017	1 420 m²	3 112 666	-	3 112 666	3 112 666
CORMONTREUIL	08/04/2013	825 m²	1 097 032	7 004	1 104 036	1 104 036
BOURG EN BRESSE	08/04/2013	582 m²	923 648	33 270	956 918	956 018
LANNION	24/01/2014	1 008 m²	1 250 429	-	1 250 429	1 250 429

Immeuble	Date d'acquisiton	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2024	Prix de revient 31/12/2023
LOUDEAC/KERD'HERVE	12/12/2014	1 985 m²	2 119 560	-	2 119 560	2 119 560
MARSEILLE/CHATEAUGOMBERT	29/05/2015	611 m²	1 888 000	30 789	1 918 789	1 918 789
LILLEPELLETIER/CENOR	22/04/2016	67 m²	736 450	53 279	789 729	785 293
LILLECOMINES/CENOR	22/04/2016	492 m²	1 241 150	7 051	1 248 201	1 248 201
LYON/MERMOZ	20/07/2016	390 m²	1 238 500	-	1 238 500	1 238 500
VANNES/RETAILPARK	06/10/2016	7 145 m²	20 353 504	9 227	20 362 731	20 362 462
MONTPELLIER/LA MANTILLA	28/12/2016	5 490 m²	18 097 900	-	18 097 900	18 097 900
MARSEILLE / CASINO	07/07/2022	11 711 m²	17 016 101	5 775	17 021 876	17 016 101
TOURS/AUBERT	23/03/2017	599 m²	1 161 489	-	1 161 489	1 161 489
ARRAS/AUBERT	23/03/2017	529 m²	1 014 441	-	1 014 441	1 014 441
ORLEANS/AUBERT	23/03/2017	734 m²	1 423 294	-	1 423 294	1 423 294
BESANCON/AUBERT	23/03/2017	748 m²	1 501 497	-	1 501 497	1 501 497
AVIGNON/AUBERT	23/03/2017	794 m²	1 530 503	3 224	1 533 727	1 533 633
NARBONNE/AUBERT	23/03/2017	774 m²	1 205 581	-	1 205 581	1 205 581
CHOISEYDOLE/AUBERT	23/03/2017	561 m²	908 164	-	908 164	908 164
BOURGENBRESSE/AUBERT	23/03/2017	968 m²	1 638 538	-	1 638 538	1 638 538
CHALONSURSAÔNE/AUBERT	23/03/2017	943 m²	1 640 674	-	1 640 674	1 640 674
TARBESIBOS/AUBERT	23/03/2017	565 m²	902 664	-	902 664	902 664
COUDEKERQUEBRANCHE/AUBERT	23/03/2017	780 m²	1 223 441	-	1 223 441	1 223 441
LASENTINELLE/AUBERT	23/03/2017	1 162 m²	2 231 944	-	2 231 944	2 231 944
CHARLEVILLE/AUBERT	23/03/2017	839 m²	1 270 497	-	1 270 497	1 270 497
ANGLET/DIAMANT	27/10/2017	590 m²	1 263 777	-	1 263 777	1 263 777
CAEN/DIAMANT	27/10/2017	430 m²	989 288	-	989 288	989 288
LEHAVRE/DIAMANT	27/10/2017	62 m²	747 919	-	747 919	747 919
LEHAVRE/DIAMANT	27/10/2017	61 m²	482 529	-	482 529	482 529
LE MANS	26/03/2018	485 m²	2 666 960	-	2 666 960	2 666 960
MONT DE MARSAN/DIAMANT	27/10/2017	296 m²	1 429 967	-	1 429 967	1 429 967
MOULINS/DIAMANT	27/10/2017	84 m²	601 019	-	601 019	601 019
SAINTETIENNE	26/03/2018	181 m²	1 207 830	-	1 207 830	1 207 830
THIONVILLE/DIAMANT	27/10/2017	376 m²	1 330 208	-	1 330 208	1 330 208
DISTRE/SAUMUR	07/11/2017	7 802 m²	10 200 000	-	10 200 000	10 200 000
BRIE COMTE ROBERT	15/02/2018	6 659 m²	9 205 970	49 419	9 255 389	9 247 479
MARSEILLE / SAINT FERREOL	15/02/2022	8 818 m²	33 330 405	722 264	34 052 670	33 877 722
LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES						
FRANCE						
GRENOBLE / POLYTEC	12/11/2013	923 m²	1 343 350	20 600	1 363 950	1 363 950
ESPAGNE						
SARAGOSSE	20/12/2024	11 839 m²	5 185 000		5 185 000	
HOTELS, TOURISME, LOISIRS						
FRANCE						
MONTESSON/BUFFALO	15/10/2015	676 m²	1 451 641	-	1 451 641	1 451 641
NOISY-LE-GRAND/BUFFALO	15/10/2015	742 m²	3 077 989	-	3 077 989	3 077 989
IVRY PATHE/HIPPO	29/02/2016	604 m²	2 470 179	-	2 470 179	2 470 179
IVRYPATHE/OKINAWA	29/02/2016	556 m²	1 700 846	-	1 700 846	1 700 846
CHILLYMAZARIN/BUFFALO	06/10/2016	635 m²	2 615 962	-	2 615 962	2 615 962
RISORANGIS/BUFFALO	06/10/2016	891 m²	1 340 411	-	1 340 411	1 340 411
SAINT DENIS / B&B	01/10/2020	2 844 m²	10 852 035	9 110	10 861 145	10 856 285
MEUDON / B&B	24/09/2020	2 953 m²	11 289 145	-	11 289 145	11 289 145
VIRYCHATILLON-LEON	16/10/2018	547 m²	1 639 871	-	1 639 871	1 639 871
BRETIGNY-SUR-ORGE-LEON	16/10/2018	1 149 m²	1 602 434	-	1 602 434	1 602 434
COUDEKERQUE/BUFFALO	15/10/2015	585 m²	2 192 603	-	2 192 603	2 192 603
FERNEY-VOLTAIRE/BUFFALO	15/10/2015	832 m²	2 670 899	-	2 670 899	2 670 899
GEMENOS/BUFFALO	15/10/2015	576 m²	2 155 093	-	2 155 093	2 155 093
RAMONVILLESTAGNE/BUFFALO	15/10/2015	510 m²	1 301 604	-	1 301 604	1 301 604
BARLEDOC/BUFFALO	06/10/2016	441 m²	1 624 902	-	1 624 902	1 624 902
BEAUCOUZE/BUFFALO	06/10/2016	635 m²	2 594 392	-	2 594 392	2 594 392
MISEREYSALINES/BUFFALO	06/10/2016	446 m²	2 806 113	-	2 806 113	2 806 113
CHATEAUBRIANT/BUFFALO	06/10/2016	400 m²	1 291 904	-	1 291 904	1 291 904
CHAMBERYLARAVOIRE/BUFFALO	06/10/2016	483 m²	2 648 820	-	2 648 820	2 648 820
LILLERONCQ/BUFFALO	06/10/2016	635 m²	1 566 872	-	1 566 872	1 566 872
ROUBAIX/BASICFIT II	18/09/2017	3 678 m²	3 165 000	579 675	3 744 675	3 743 117
VALENCIENNES/BASICFITII	18/09/2017	2 250 m²	2 600 000	178 205	2 778 205	2 776 723
MEYZIEU-LEON	16/10/2018	454 m²	1 867 225	-	1 867 225	1 867 225
VILLEFRANCHES/SAONE-LEON	16/10/2018	453 m²	1 517 992	-	1 517 992	1 517 992
MAREUILLESMEAUX-LEON	16/10/2018	557 m²	1 644 237	-	1 644 237	1 644 237
BOBIGNY-LEON	16/10/2018	557 m²	1 468 954	-	1 468 954	1 468 954
CAENMONDEVILLE-LEON	16/10/2018	556 m²	942 476	-	942 476	942 476

Immeuble	Date d'acquisiton	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2024	Prix de revient 31/12/2023
NOYELLESGODAULT-LEON	16/10/2018	547 m²	1 225 751	-	1 225 751	1 225 751
AULNOY-LEZ-VALENCIENNES-LEON	16/10/2018	453 m²	1 450 285	-	1 450 285	1 450 285
BARJOUVILLE-LEON	16/10/2018	453 m²	2 017 227	-	2 017 227	2 017 227
LES CLAYES-SOUS-BOIS-LEON	16/10/2018	452 m²	2 301 156	-	2 301 156	2 301 156
CHILLY-MAZARIN-LEON	16/10/2018	1 153 m²	1 602 434	-	1 602 434	1 602 434
ALLEMAGNE						
LEIPZIG	20/07/2018	4 620 m²	12 089 342	-	12 089 342	12 089 342
STUTTGART / STAR INN	25/10/2019	4 861 m²	20 727 016	100 767	20 827 783	20 727 016
SINDELFINGEN	08/10/2020	5 274 m²	19 732 916	10 795	19 743 710	19 743 416
PAYS-BAS						
EINDHOVEN / HOLIDAY INN	27/07/2018	7 650 m²	23 425 093	66 684	23 491 777	23 449 662
ESPAGNE						
SITGES - DOLCE	09/03/2023	17 796 m²	63 647 875	1 940 910	65 588 785	63 647 875
SANTE ET EDUCATION						
FRANCE						
MOUGINS/NATURA4	21/11/2008	1 212 m²	2 850 000	5 705	2 855 705	2 855 705
ALLEMAGNE						
ESSEN	01/09/2017	7 712 m²	25 533 901	170 118	25 704 019	25 662 707
BAD SCHONBORN / CLINIKA MIKINA	31/08/2020	14 691 m²	11 390 769	-	11 390 769	11 390 769
ALTERNATIFS						
FRANCE						
SAINTPRIESTR2C	14/04/2016	534 m²	2 305 500	-	2 305 500	2 305 500
DÉTENTION INDIRECTE						
HOTELS, TOURISME, LOISIRS						
ESPAGNE						
VALENCE / TRAVELODGE	24/06/2019	4 937 m²	12 015	-	12 015	12 015
MALAGA / SOHO HOTEL	31/07/2020	1 863 m²	-	-	-	-
BUREAUX						
FRANCE						
MARSEILLE / TOUR LA MARSEILLAISE	14/06/2022	5 648 m²	20 620 200	-	20 620 200	20 620 200
TOTAL			871 820 669	17 419 527	889 240 196	880 302 889



SAINT DENIS / 93 / PORTES DE PARIS

Photo de couverture : Lyon (69) - Apicil.  
Crédits photos : Offset/Imagera, Christophe Meireis, Luc Boegly, PERIAL droits réservés  
Ce document est imprimé en France sur du papier certifié FSC  
à l’Imprimerie des Hauts de Vilaine (35) labélisée Imprim’Vert (n° 5690).



**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](http://www.perial.com) ;
- **Moins d'aplats de couleurs**, des visuels tramés et détournés 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](http://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](http://www.perial.com)  
Agrément AMF N° GP 07000034

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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.

### 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 23,04% 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**



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

La SCPI s'engage à **améliorer la résilience de ses actifs immobiliers face au changement climatique** en mettant en place des **plans de travaux** visant à réduire leur vulnérabilité, avec un objectif fixé à 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 ?**

Au 31/12/2024 :

- 100% des actifs immobiliers disposent d'une évaluation de l'exposition aux risques climatiques
- 81% des actifs immobiliers (en nombre) disposent d'une évaluation de la vulnérabilité croisée
- 42,5% des actifs immobiliers (en nombre) disposent d'une étude de vulnérabilité avec des recommandations précises en matière d'actions adaptatives à mettre en place
- 100% des actifs immobiliers disposent d'une procédure d'urgences climatiques de mise en place
- L'unique actif acquis par PFO en 2024 (Saragosse) présentait une note ESG à l'acquisition de 32,69/100, soit supérieure à la note seuil de 30/100.

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

Par rapport à l'année précédente, sur l'année 2023 :

- La SCPI avait évalué l'exposition aux risques climatiques pour l'ensemble de son patrimoine immobilier pour les risques de sécheresse, risques de vagues de chaleur, risques de pluies et inondations et risques de vague de froid.
- La SCPI avait 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.

● ***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.

**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.

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 climatique<sup>1</sup>.

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

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



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 :

- **[PAI obligatoire n°1] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;**
- **[PAI obligatoire n°2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;**
- **[PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie.**

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

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

La SCPI investit dans des actifs immobiliers pour lesquels le respect des principes directeurs de l'OCDE, des Nations Unies et des conventions fondamentales de l'OIT et de la Charte internationale des droits de l'homme ne peut être formellement démontré. En revanche, la société de gestion PERIAL Asset Management adopte un comportement responsable en appliquant ses procédures internes lors de la sélection des prestataires, incluant la lutte contre le blanchiment, la corruption, le travail illégal et la gestion des conflits d'intérêt.

*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 2024 :

- [PAI obligatoire n°1] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- [PAI obligatoire n°2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 83% ;
- [PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie : 240.10<sup>-6</sup> GWhEP/m².



### Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Ci-dessous figure la liste des 15 principaux investissements du produit financier :

Investissement les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
SITGES - DOLCE	Immobilier	8%	ESPAGNE
MARSEILLE / SAINT FERREOL	Immobilier	4%	FRANCE
HOOFFDORP/BLUE WATER	Immobilier	4%	PAYS-BAS
LA MARSEILLAISE	Immobilier	3%	FRANCE
ESSEN	Immobilier	3%	ALLEMAGNE
AMERSFOORT/DE CONDUCTEUR	Immobilier	3%	PAYS-BAS
ESSEN / RUHR FORUM	Immobilier	2%	ALLEMAGNE
PARIS/YVOIRE	Immobilier	2%	FRANCE
MILAN/GALLARATE	Immobilier	2%	ITALIE
SINDELFINGEN	Immobilier	2%	ALLEMAGNE
STUTTGART/STAR INN	Immobilier	2%	ALLEMAGNE
MONTPELLIER/LA MANTILLA	Immobilier	2%	FRANCE
VANNES/RETAIL PARK	Immobilier	2%	FRANCE
AIX/CENTRAIX	Immobilier	2%	FRANCE
EINDHOVEN/HOLYDAY INN	Immobilier	2%	PAYS-BAS

\*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2024, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1er Janvier au 31 décembre 2024.



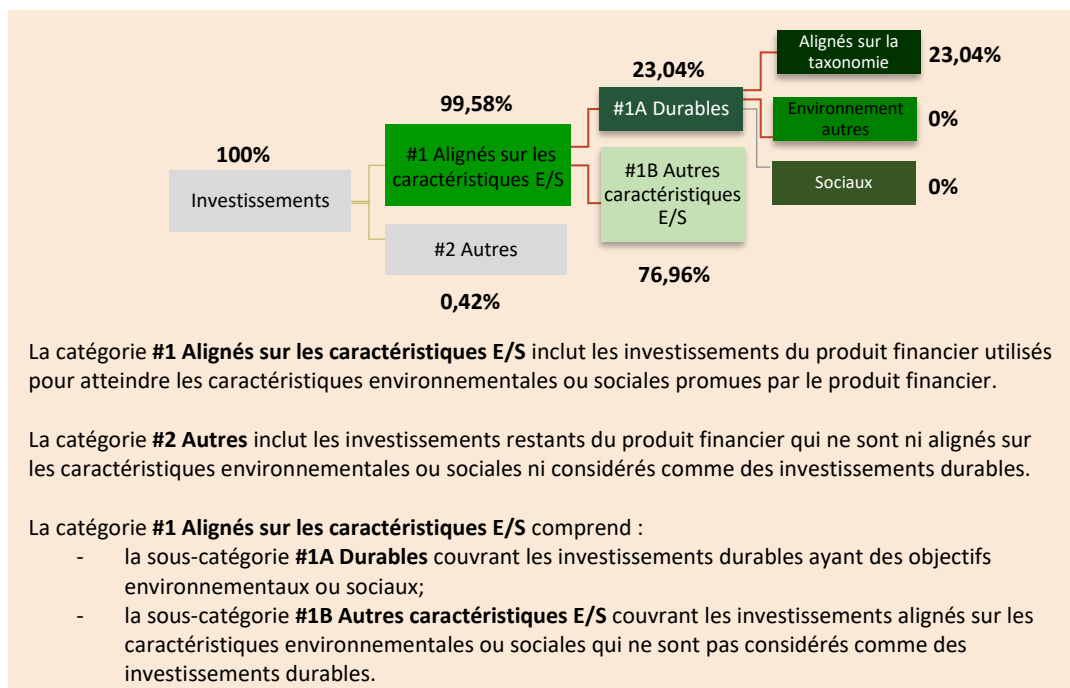


## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier a poursuivi la promotion de caractéristiques environnementales sur 100% de ses actifs immobiliers au 31/12/2024, ce qui correspond à 99,58% de son actif brut.

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

### ● Quelle était l'allocation des actifs ?



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

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

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

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

\*Au 31/12/2024

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.

### 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'UE<sup>2</sup> ?

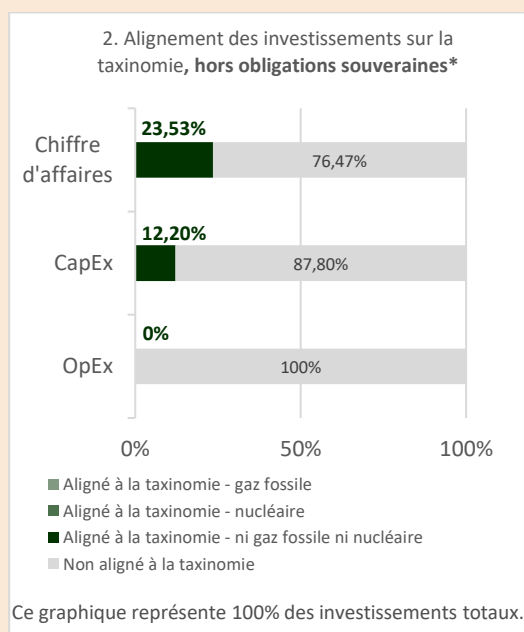
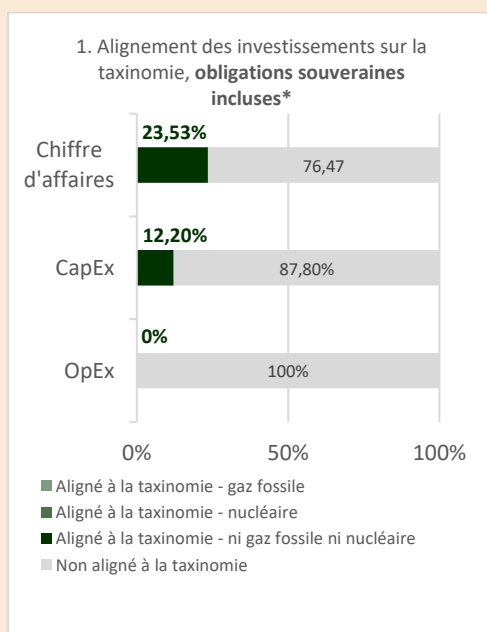
☐ Oui:

☐ 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.

<sup>2</sup>Les 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.



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.

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

Ce produit n'a pas réalisé d'investissements dans des activités transitoire ou habilitantes.

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

Sur la période précédente, soit en 2023, l'alignement taxinomie de la SCPI s'élevait à :

- 27,00% pour la valeur de marché, contre 23,04% en 2024 ;
- 12,00% pour l'indicateur CapEx, contre 12,20% en 2024 ;
- 30% pour l'indicateur chiffre d'affaires, contre 23,53% en 2024 ;
- 0% pour l'indicateur OpEx, soit le même résultat en 2024.



**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 76,96% pour la période.

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



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

Ce produit n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables sur le plan social.



**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 Non durables » correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes ou l'acquisition d'actifs immobiliers ou de fonds immobiliers entrant dans la catégorie « #1 Durables ». Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont l'utilisation et la proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.



## Quelles mesures ont été prises pour 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 PERIAL AM, 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 promeut.

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

- ***En quoi l'indice de référence 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.