

PfO₂



Rapport
Annuel
2023





Sommaire

- 04** Éditorial
- 06** Stratégies
- 08** Faits marquants
- 11** Transparence et exemplarité
- 14** PERIAL Positive 2030
- 16** Organes de direction et de contrôle
- 17** Rapport de gestion
- 18** Performances financières
- 26** Performances immobilières
- 28** Rapports du Commissaire aux comptes
- 31** Rapport du Conseil de surveillance
- 32** Document de synthèse
- 36** Projet de résolutions
- 40** Annexe comptable
- 48** Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 52** Objectif d'investissement durable



ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT
DE PERIAL ASSET
MANAGEMENT

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

“Nous voulons continuer à améliorer les performances environnementale de Pfo₂.”

RÉMI JUZANX
DIRECTEUR DU FUND MANAGEMENT
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



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

ANNE-CLAIRE BARBIERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL



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

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

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

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

investisseurs. Nous avons également conscience des évolutions rapides des usages du bureau. Pour y répondre, PERIAL Asset Management a par exemple ouvert au mois d'avril 2024 son premier espace de coworking FACTORIES, logé au Bourget (93), dans un immeuble codétenu par les SCPI PF Grand Paris et Pfo₂. Cette offre imaginée avec IWG, le leader mondial de l'hybridation du travail, sera déployée au travers des parcs immobiliers de nos SCPI pour améliorer l'occupation des immeubles. Innover et offrir de nouvelles expériences aux utilisateurs de nos bureaux restent des objectifs prioritaires pour PERIAL Asset Management.

Nous sommes également fiers d'annoncer qu'après la SCPI Pfo, la SCPI PF Hospitalité Europe a obtenu le label ISR, Investissement Socialement Responsable, en 2023. Cette labélisation repose sur une stratégie extra-financière innovante, axée sur le bien-être des occupants et la performance sociale – le « S » de l'acronyme ESG – parfaitement adaptée à la nature des immeubles ciblés par PF Hospitalité Europe. Avec le renouvellement des labélisations de Pfo₂, PF Grand Paris et de celle de la SCI PERIAL Euro Carbone, l'ensemble de la gamme de SCPI et de SCI de PERIAL AM est désormais labélisé ISR.

Conscients de notre rôle en tant qu'acteur immobilier dans la lutte contre le réchauffement climatique, nous faisons évoluer l'objectif environnemental de Pfo₂ vers les enjeux de décarbonation, en l'alignant jusqu'en 2030 sur les objectifs de l'accord de Paris et la trajectoire de réchauffement climatique limité à 1,5 °C. Nous adressons des sujets de long terme qui feront la valeur des parcs immobiliers de nos SCPI dans les années à venir.

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

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

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

Une ambition environnementale à la dynamique renouvelée

La stratégie environnementale de Pfo₂ évolue et passe d'une démarche de performance énergétique à une stratégie de décarbonation.

Avec un objectif de performances énergétiques intégré à sa stratégie de gestion dès 2009, la SCPI Pfo₂ est une SCPI de référence labélisée ISR.

Face aux évolutions de la réglementation et pour rester pionnière sur la résolution des problématiques environnementales, PERIAL AM a défini un nouvel objectif toujours ambitieux et mesurable.

OBJECTIF INITIAL

Pour chaque actif, Pfo₂ s'engage, sur une durée de huit ans après son acquisition :



- 40 %

de consommations d'énergie en énergie primaire ou un seuil de 200 kWhEP/m²/an



- 30 %

de consommation d'eau

Ces objectifs novateurs à la mise en place sont aujourd'hui rattrapés par la réglementation actuelle, notamment le Décret Tertiaire.

OBJECTIF EN VIGUEUR DEPUIS LE 01/01/2024

Alignement à une trajectoire de décarbonation

1,5°C

de l'Accord de Paris jusqu'à 2030

Plus large que l'énergie tout en l'englobant, l'objectif de décarbonation permet d'avoir une approche qui renouvelle l'ambition environnementale du fonds.

Faits marquants

PfO₂



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



EN SAVOIR PLUS
SUR ISO 14001



EN SAVOIR PLUS SUR
LE SERVICE CLIENTS
PERIAL AM



PERIAL Asset Management élu Service Client de l'année !

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



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

EXPERTISE DES PATRIMOINES AU 31/12/2023



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



“Je cherchais un complément de revenus régulier pour la retraite. Par rapport aux autres produits de placement, la SCPI est plus stable et moins volatile.”

DÉCOUVREZ LE TÉMOIGNAGE DE MONSIEUR **XAVIER NICOLAS**, ASSOCIÉ DE LA SCPI PFO₂.



Transparence et exemplarité

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

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

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

Un dispositif de contrôle et Audit de PERIAL AM étendu

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

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

Les niveaux de contrôles

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

Dispositif de Gestion des risques

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



ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PERIAL / PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT
CHRIS HUTIN
DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE DE PERIAL / SECRÉTAIRE GÉNÉRALE DE PERIAL ASSET MANAGEMENT
LAETITIA BERNIER
DIRECTRICE MARKETING DE PERIAL / DIRECTRICE COMMERCIALE DE PERIAL ASSET MANAGEMENT
VINCENT LAMOTTE
DIRECTEUR FINANCIER DE PERIAL / DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT
Après avoir rejoint le groupe au mois de novembre 2023 en qualité de Directeur Financier et de la stratégie des Fonds, Vincent Lamotte est nommé Directeur Général Délégué de PERIAL Asset Management au mois de mars 2024.

de l'efficacité et la robustesse des processus opérationnels. Les risques inhérents à la société de gestion sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. À cet effet, une cartographie des risques et une politique de Gestion des risques sont définies pour l'ensemble des activités de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. La cartographie des risques réalisée s'appuie sur des contrôles et audits visant à prévenir PERIAL AM de la survenance de risques opérationnels ou financiers. Le dispositif de gestion des risques de PERIAL AM est piloté par le Responsable Audit & Risk Management. Le Comité des risques se réunit trimestriellement et dès que la société de gestion le juge nécessaire. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alerte. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures adéquates en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Prévention des conflits d'intérêts
Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, PERIAL AM a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne. Ainsi, les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2023 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Investment & Development n'a pas perçu d'honoraire au titre d'une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

Les associés informés tout au long de l'année
Pour assurer votre information, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement)

ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents et au travers de différents supports : bulletins semestriels d'information, PF News, Rapport annuel, site internet www.perial.com. PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI. La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille le fonctionnement des SCPI.

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé
Le contrôle comptable et financier interne des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management a pour objectif de :
• **garantir** la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
• **promouvoir** un reporting financier présentant un degré de pertinence optimisée ;
• **produire** des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.
La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :
• **« PREMANCE »**, pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
• **« UNICIA »**, pour la gestion des parts.

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

Gestion du risque de liquidité
PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). PERIAL Asset Management porte une attention particulière à la gestion de la liquidité de ses produits. A cet effet, un suivi de la liquidité régulier des SCPI (PF Grand Paris, PFO, PFO2, PF Hospitalité

Europe) est réalisé. PERIAL AM entreprend régulièrement des « stress tests » dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles afin d'évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière, comme le requiert la réglementation. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif robuste de suivi périodique du risque de liquidité. Plusieurs ratios de risques ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité. A la clôture de l'exercice 2023, certaines SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont dépassé les ratios de liquidité fixés. La Société a donc mis en œuvre un plan de gestion de liquidité afin de pallier les insuffisances actuelles. Ce plan comporte des actions commerciales afin de dynamiser la collecte sur les produits, un suivi renforcé des ratios ou un plan de communication ad hoc.

Une politique de rémunération transparente
PERIAL AM attache une réelle importance au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération figurant dans la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »). Aussi, PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la Société de Gestion. Le comité des rémunérations mis en place a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour le dernier exercice clos au 31/12/2023 a représenté 10 453 572,30 € (dont salariés mis à disposition) pour un effectif moyen de 142 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 212 529 € en part variable.

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

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

La responsabilité sociale au cœur des priorités PERIAL AM

PERIAL AM est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs. PERIAL AM est particulièrement engagée dans l'amélioration des pratiques responsables d'investissement à l'échelle du secteur ; PERIAL AM est membre du Conseil d'Administration de l'OID et participe aux groupes de travail de l'ASPIM et de l'Institut de la Finance Durable.



PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

PERIAL Asset Management intègre les critères extra-financiers dans l'exercice de ses activités et ce, depuis 2009, pour PFO₂. L'urgence des enjeux, les exigences réglementaires croissantes renforcent la prise de conscience du secteur immobilier.

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

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

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

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

PFO₂ a fait partie des toutes premières SCPI du marché à obtenir le label ISR (Investissement Socialement Responsable), ouvert aux fonds immobiliers depuis octobre 2020. Cette labélisation, accordée pour un cycle de 3 ans et reconduite en décembre 2023, atteste de la cohérence et de la qualité de la stratégie d'amélioration continue – dite best-in-progress – du patrimoine de la SCPI mis en place dès sa création, en 2009.

PFO₂ a en outre, en décembre 2023 également, modifié ses objectifs extra-financiers : la SCPI vise désormais l'atteinte d'une trajectoire 1,5°C, en ligne avec les objectifs des accords de Paris, jusqu'à 2030. Cet objectif de décarbonation se traduit en la réduction des émissions de gaz à effet de serre dues aux consommations d'énergie des bâtiments en exploitation.

La stratégie ESG de PFO₂ s'appuie notamment sur l'évaluation

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

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

Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de votre SCPI dans l'annexe intitulée Objectif d'investissement durable.

PFO₂ poursuit des objectifs d'amélioration de sa performance environnementale. Découvrez la stratégie ESG de la SCPI



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

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE
SECA FOREZ

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT
Laurent BECUWE

PFO₂
Société Civile de Placement Immobilier à
capital variable
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Visa AMF n°13-20 du 30/07/2013
513 811 638 RCS PARIS

Dépositaire
Société CACEIS Bank France

Expert immobilier
Cushman & Wakefield Valuation France

Commissaire aux comptes titulaire
B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant
KPMG S.A.

Capital maximum statutaire
3 000 000 000 euros

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT
STAF INVEST, représentée
par Monsieur Damien VANHOUTTE

VICE PRÉSIDENT
Monsieur Philippe HAGUET

MEMBRES
SCI DANTZIG IMMO, représentée
par Monsieur Nicolas COUTANSAIS
SPIRICA, représentée
par Madame Ugoline DURUFLE
LAFFITTE INVESTISSEMENT représentée
par Monsieur David LENFANT
Monsieur Thibaud VINCENDON

MEMBRES SORTANTS
Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
SOGECAP, représentée
par Alexandre POMMIER
Max WATERLOT

Rapport
de gestion
2023

PfO₂



Performances financières

AU 31/12/2023

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	2023
Nombre de parts	14 910 976
Prix de la part au 01/01	196 €
Prix de la part au 31/12	164 €
Prix de retrait au 31/12	150,06 €
Collecte nette des retraits	15 724 473 €
Nombre de parts souscrites	351 676

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12

2018	2019	2020	2021	2022	2023
194 €	196 €	196 €	196 €	196 €	164 €

DIVIDENDE NET 2023

7,89 €
PAR PART

TRI 10 ANS*

3,39 %

PRIX DE LA PART

164 €

AU 31/12/2023

2445 M€
DE CAPITALISATION

TAUX DE DISTRIBUTION 2023

4,10 %

TRI ORIGINE*

4,32 %

AU 31/12/2023

28 037
ASSOCIÉS

* 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

Prolonger la stratégie extra financière de Pfo₂ pour l'adapter aux évolutions des enjeux et à notre environnement réglementaire.

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

Dans ce contexte chahuté, l'attentisme des investisseurs, lié aux hausses successives des taux d'intérêt et à la nécessité de reconstituer une prime de risque immobilière satisfaisante, a eu un impact sur le volume d'investissements en Europe qui est en recul de 51 %³ comparé à 2022, avec un écart toujours important entre les prix espérés par les vendeurs et ceux proposés par les acquéreurs. Ce nouvel environnement de marché a aussi entraîné un réajustement rapide des valorisations immobilières de l'ensemble des classes d'actifs immobiliers à travers la zone euro. Sur le plan locatif, nous observons un marché bureau à deux vitesses. D'une part les quartiers centraux continuent d'être plébiscités par les utilisateurs, comme le montre l'exemple du quartier central d'affaires de Paris avec des loyers prime en progression atteignant désormais 1 000 €/m²(³) et un taux de vacance bas à 2,7 %³. En revanche, les marchés périphériques souffrent davantage et affichent des taux de vacance élevés, ce qui contraint les bailleurs à accorder des niveaux

d'accompagnement toujours plus importants dans ces zones. Cette tendance est observée sur l'ensemble des marchés européens avec des loyers prime en progression à Amsterdam (+8 %), à Londres et Paris (+7 %) ou encore à Bruxelles (+6 %). Concernant la vacance moyenne des principales villes européennes elle s'établit à 8,0 % soit une hausse de 40 bps par rapport à 2022 et de 210 bps par rapport à 2019. Cette disparité entre les quartiers centraux et périphériques met en évidence la nécessité pour les bailleurs de comprendre les spécificités de chaque marché et d'adapter la stratégie de chaque immeuble à ce nouvel environnement. Suivant une demande de l'AMF, la plupart des SCPI ont entrepris une valorisation de leur patrimoine immobilier au 30 juin 2023. PERIAL Asset Management a donc réalisé, conformément à cette demande, une valorisation du patrimoine de PFO₂ au 30 juin 2023 et a de plus réalisé un exercice de projection à fin 2023 en interrogeant ses experts. En se fondant sur cette projection, PERIAL Asset Management a annoncé la baisse du prix de part de PFO₂ à 164 € en septembre 2023. Cet ajustement de part s'est avéré en ligne avec l'expertise du patrimoine réalisée en fin d'année 2023 par notre expert indépendant.

Il reste important de noter que la correction des valorisations immobilières observée en 2023 ne remet pas en cause les fondamentaux du secteur. De plus, ce réajustement permet de reconstituer une prime de risque satisfaisante entre les taux de rendement immobilier et les taux sans risque. Dans ce contexte, une nouvelle phase économique semble émerger caractérisée par une inflation mieux contenue et attendue à 2,3 % en 2024⁴.

Malgré une conjoncture économique incertaine, la collecte brute de PFO₂ a atteint 68 M€ à fin 2023. Celle-ci a permis de financer la construction d'une résidence senior au Portugal,

de désendetter partiellement la SCPI et d'honorer une partie des parts en attente de retrait (108 M€) qui ont atteint 720 223 parts au 31/12/2023, soit 4,8 % de la capitalisation. Il convient de noter qu'environ 70 % de ces parts en attente sont directement associées au retrait d'institutionnels associés de la SCPI. Face à cette situation, nous poursuivons nos efforts visant à honorer les demandes de retrait et fluidifier le marché des parts.

Quant aux fondamentaux de votre SCPI, ils se sont montrés solides et résilients. Les résultats financiers ont progressé avec un résultat net par part en jouissance en hausse de 1,7 % atteignant 7,71 € contre 7,54 € en 2022. Ces résultats en progression s'accompagnent d'une hausse de 10 % de ses loyers à périmètre courant s'expliquant par l'accroissement du patrimoine de Pfo₂ au cours de l'exercice 2022, impactant en année pleine l'exercice 2023. La distribution totale a atteint 7,89 € par part contre 8,29 € par part en 2022, reflétant un taux de distribution de 4,10 % contre 4,32 % en 2022. La baisse du taux de distribution en 2023 par rapport à 2022 s'explique par l'utilisation au cours de l'exercice 2022 du stock de report à nouveau constitué fin 2021 suivant la perception d'une indemnité exceptionnelle de départ d'un locataire. À noter que cette performance de 4,10 % pour 2023 est en ligne avec la moyenne des taux de rendements des SCPI « bureaux » du marché qui s'élève également à 4,10 %.

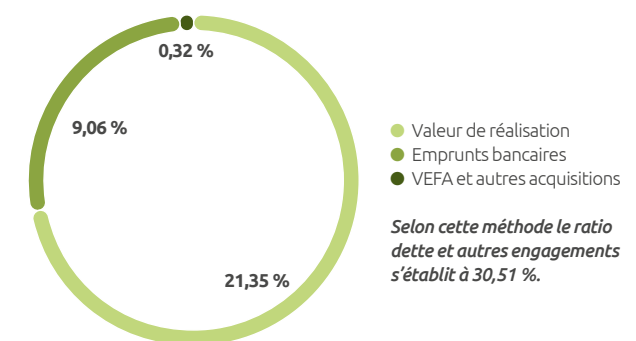
Financements

Conformément à la stratégie de désendettement en place sur Pfo₂, nous avons procédé, en mars 2023, au remboursement à échéance d'un prêt portant sur l'immeuble Apicil à Lyon de 50 M€ à un taux fixe de 1,27 %. Ce remboursement est en ligne avec une stratégie financière désormais axée vers la réduction du volume de dette et l'optimisation des charges financières de la SCPI. Ainsi, l'endettement bancaire consolidé (incluant les dettes bancaires des filiales détenues) s'établit à 815,8 M€ au 31 décembre 2023 en baisse par rapport au 31 décembre 2022 (856,8 M€). Pour accroître la flexibilité financière de Pfo₂, nous avons mis en place une nouvelle ligne de financement court terme contractée avec la Société Générale en juillet 2023 pour une enveloppe totale de 20 M€ à un taux variable de 1,00 % + Euribor 3M. Au 31 décembre 2023, le ratio LTV⁵ de la SCPI s'établit ainsi à 29,4 % et le coût de la dette totale contractée s'élève à 2,71 %.

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 152,9 % au 31 décembre 2023.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 154,0 % au 31 décembre 2023.
- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM correspond au rapport entre l'exposition de la SCPI (emprunts bancaires et autres engagements, VEFA et autres acquisitions payables à terme, comptes courants associés) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 30,51 % au

31 décembre 2023 et s'explique principalement par l'emprunt bancaire de la SCPI.



INFORMATION SUR LES BRIS DE COVENANTS :

La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers concernant sa capacité à couvrir les frais financiers et le rapport entre le montant de son endettement et la valeur de son patrimoine. À ce titre, elle s'oblige à produire régulièrement les éléments permettant la validation des équilibres financiers requis (ceux-ci ayant été déterminés au moment de l'obtention de l'emprunt bancaire). Au 31 décembre 2023, le calcul du ratio LTV prévu dans la documentation contractuelle de 4 emprunts bancaires souscrits avec un risque de remboursement de 20,2 M€ par Pfo₂ est apparu en bris. Cette situation pourrait engendrer une exigibilité anticipée d'une partie de nos endettements financiers pour rétablir le bris de ratio. Le détail de ces emprunts est mentionné en p.45 de ce rapport, dans les annexes comptables.

Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'année.

Cessions

Une politique dynamique de rotation du patrimoine a été mise en place afin de renforcer la qualité du portefeuille. Cette stratégie de gestion de PERIAL AM se fonde sur le besoin de renouvellement continu des patrimoines immobiliers afin de maintenir leur performance et leur valorisation dans le temps. Néanmoins, cette dynamique a été freinée en 2023 étant donné le contexte immobilier et la décompression des taux observée. La société de gestion est restée attentive afin de céder aux meilleurs prix les immeubles intégrés au programme de cession. Ainsi, 3 immeubles ont été cédés au cours de l'exercice 2023 pour un total de 12,9 M€ net vendeur générant une moins-value de 1,8 M€ à laquelle s'ajoutent des régularisations sur des travaux antérieurs à hauteur de 162 k€. Ces immeubles avaient été identifiés comme non stratégiques par leur inadéquation avec les objectifs actuels et futurs du fonds, tant du fait de leurs caractéristiques intrinsèques que de la performance qu'ils génèrent. Cette stratégie se poursuivra en 2024.

Situation locative

LOCATIONS 2023

39 transactions de relocation ont été enregistrés en 2023 représentant 22 019 m² et un loyer annuel hors taxes et hors charges de 3 515 K€. Les mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires sont d'environ 14,2 % par rapport aux

¹ Eurostat 2023

² Banque de France 2023

³ BNP Real Estate Global Research – Janvier 2024

⁴ Banque Centrale Européenne – Mars 2024

⁵ Loan to Value – montant de la dette par transparence rapporté à la valeur d'expertise des immeubles nette de tous droits et charges détenus par la SCPI et ses filiales au 31 décembre 2023

périodes fermes d’engagement des locataires. L’impact de ces mesures d’accompagnement sont lissées sur la durée ferme du bail afin de garantir un revenu constant et immédiat pour la SCPI. Les principales locations sont celles de FLYING WHALES sur l’immeuble SURESNES/HORIZON DEFENSE (92) qui a pris à bail une surface de 1 136 m² pour un nouveau loyer annuel de 347 K€ et de PAREXGROUP sur l’immeuble MEUDON/LES MONTALETs (92) pour une surface de 1 148 m² et un loyer global de 324 K€.

LIBÉRATIONS REÇUES EN 2023

Les libérations au cours de cet exercice représentent une surface de 28 300 m² et un loyer annuel hors taxes et hors charges d’environ 4,2 M€. Les libérations les plus significatives portent sur les immeubles de ROUEN/ MARCO POLO (76) avec la libération de BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST pour un loyer annuel 767 K€ sur 7 906 m² et EGIS-DAMG sur l’immeuble MARSEILLE/TOTEM (13) pour un loyer annuel de 399 K€ sur une surface de 2 046 m². Pour réduire au maximum l’impact de ces libérations, une gestion proactive et dynamique a été mise en place afin de relouer les actifs vacants.

RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2023

Au 31/12/2023, 20 baux ont été renouvelés ou renégo­ciés au cours de l’exercice, portant à 22 897 m² le volume global de transactions. Le loyer annuel hors taxes et hors charges de ces baux est d’environ 4 678 K€. Les principales transactions sont celles de DHL INTERNATIONAL EXPRESS sur l’immeuble LE BOURGET/ M² (93), pour 6 741 m² et un loyer annuel hors taxes et hors charges de 1 405 K€, ainsi que la société MAISON JOHANES BOUBEE sur l’immeuble BORDEAUX/LE SEMAPHORE (33) pour un loyer annuel de 400 K€ et une surface totale 2 278 m².

Patrimoine

Surface m²	1 015 025 m²
Nombre d’immeubles	203
Nombre de baux	592
Taux d’encaissement moyen 2023	96,0 %
Taux d’occupation physique à fin 2023	86,3 %
Taux d’occupation financier* (TOF) 2019	88,7 %
Taux d’occupation financier* (TOF) 2020	87,7 %
Taux d’occupation financier* (TOF) 2021	87,7 %
Taux d’occupation financier* (TOF) 2022	91,3 %
Taux d’occupation financier* (TOF) 2023	92,5 %

** La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1^{er} janvier 2022 selon les recommandations de l’ASPIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant 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 1^{er} janvier 2022, le numérateur inclus désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d’un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l’objet d’une restructuration.*

Le taux d’occupation financier de la SCPI PFO₂ est en progression constante depuis 2019. Pour cette année 2023, son niveau est de 92,5 % (vs. 91,3 % en 2022) et se décompose entre locaux occupés (86,2 %), locaux occupés sous franchise de loyer (4,6 %) et locaux vacants sous promesse et en restructuration (1,7%). Les locaux vacants en recherche de locataire représentent 7,5 %.

Expertises

Le patrimoine immobilier de PFO₂ a été évalué par l’expert indépendant Cushman & Wakefield Valuation France. Au 31 décembre 2023, la valeur d’expertise globale du patrimoine (valeur d’expertise des immeubles et la valeur des titres des filiales détenues), nette de tous droits et charges, est de 2 549 022 856 € contre 2 949 441 593 € l’an dernier. La moins-value latente affichée sur le patrimoine s’élève à 429 577 632 €. Par transparence, la valeur d’expertise, nette de tous droits et charges, des immeubles détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part est de 2 770 453 318 € contre 3 171 395 231 € en 2022. La SCPI affiche ainsi une baisse globale de 12,6 % à périmètre courant et de 12,3 % à périmètre constant.

Provision Gros Entretien

La PGE basée sur un plan quinquennal de travaux s’inscrit à fin décembre 2023 à 9 564 164 €, en variation de -8,3 % par rapport à 2022.

Résultat et Distribution

Les loyers, produits annexes et les produits des participations contrôlées se sont élevés à **167 161 177 €** contre 151 805 940 € en 2022. Malgré l’absence d’acquisitions en 2023, la différence observée dans les loyers est attribuable aux acquisitions réalisées au second semestre de l’année précédente, dont les bénéfices sont actuellement constatés en 2023. Le résultat de l’activité immobilière ressort à **137 367 725 €** contre 94 887 955 € en 2022. Le résultat d’exploitation autre que l’activité immobilière s’élève à **- 23 485 100 €** contre - 22 810 567 € en 2022. Les produits financiers se sont élevés à **1 878 799 €** contre 1 006 575 € en 2022. Le résultat financier s’établit ainsi à 682 612 € contre **-1 739 772 €** en 2022.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **114 554 341 €** en 2023 contre 104 699 637 € en 2022. Le résultat net distribuable au 31 décembre 2023 se décompose ainsi :

- Bénéfice de l’exercice : **114 554 341 €**
- Report à nouveau antérieur (2022) : **+ 5 285 844 €**
- Soit : **= 119 840 185 €**

Nous vous proposons donc un dividende de l’exercice au montant des acomptes déjà versés, soit **115 292 486 €**. Le bénéfice par part en jouissance s’élève à **7,84 €** et le dividende à 7,89 € par part en jouissance.

Le report à nouveau représente, à fin d’année **2023, 0,31 €** par part en jouissance soit environ 14 jours. Le taux de distribution s’établit à 4,10 % pour 2023 à comparer à un taux de distribution 2022 de 4,32 %. 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 2023, PFO₂ a enregistré 351 676 nouvelles souscriptions, soit 68 322 992 €.

Sur la même période, 293 868 parts ont fait l’objet d’un retrait. Ces retraits émanent principalement de clients institutionnels (fonds de fonds) qui ont diminué leur exposition aux marchés immobiliers en juillet et en septembre 2023. De plus, 720 223 sont en attente de cession au 31/12/2023 pour un montant de 108 076 663 €. Suivant la variation des valeurs d’expertise, notamment sur le marché du bureau dans l’ensemble de l’Europe, la valeur de réalisation s’établit à 128,97 € par part (- 17,5% par rapport à 2022) quand la valeur de reconstitution atteint 158,28 € par part (-16,5 % par rapport à 2022). L’ajustement du prix de part à hauteur de 164 € en septembre 2023 a permis de rapprocher le prix de part de la SCPI avec sa valeur de reconstitution à fin d’année 2023.

Perspectives 2024

Les équipes de PERIAL Asset Management sont mobilisées pour fluidifier la liquidité de PFO₂, les parts en attente représentant au 31 décembre 2023 environ 4,8 % de la capitalisation de la SCPI. PERIAL Asset Management s’applique également à inscrire le patrimoine de PFO₂ dans une trajectoire environnementale toujours plus exigeante et valorisante. Cette démarche doit permettre de régénérer et d’améliorer le patrimoine de PFO₂ et de positionner la SCPI dans les meilleures conditions pour investir à nouveau, une fois les problématiques de liquidité dépassées. Le

renouvellement, en décembre 2023, de la stratégie ISR du fonds en focalisant son objectif extra-financier sur la trajectoire 1,5°C jusqu’à 2030 valide un premier cycle de trois ans. Nous avons aujourd’hui pour ambition de prolonger cette stratégie pour adapter nos objectifs aux évolutions de ces grands enjeux et à notre environnement réglementaire. L’objectif est double : transformer PFO₂ en fonds impact et rester pionner en matière d’ESG. Ces nouveaux objectifs statutaires qui vous sont soumis lors de l’Assemblée générale de juin 2024 doivent permettre à la SCPI pionnière du marché de le rester dans les années à venir. Outre cet axe stratégique de performance environnementale, différents leviers seront mis en place pour poursuivre l’amélioration du résultat courant dégagé par PFO₂ via :

- un travail continu des équipes de PERIAL Asset Management sur les relocations et renouvellements de baux pour les immeubles détenus par PFO₂ (40 000 m² de relocations et 75 000 m² de renouvellements prévus en 2024),
- la poursuite du travail d’optimisation des charges de la SCPI,
- un programme de travaux d’amélioration et de divisibilité opérés sur certains immeubles du patrimoine dans le but de maximiser les revenus perçus.

L’objectif de taux de distribution annoncé pour 2024 se situe ainsi entre 4,40 % et 5,00 % avec pour objectif un dividende net stable par rapport à 2023.

Composition du Patrimoine PFO₂

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

Évolution du capital (en €)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉC.	MONTANT DES CAPITAUX SOUSCRITS AU COURS DE L’ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉC.	NOMBRE D’ASSOCIÉS AU 31 DÉC.	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE À L’OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D’ENTRÉE AU 31 DÉC. ⁽¹⁾
2019	1 742 595 000	259 381 457	11 617 300	22 081	25 336 157	196,00
2020	1 912 231 350	226 418 359	12 748 209	23 547	23 588 811	196,00
2021	2 045 711 400	180 469 792	13 638 076	25 567	20 870 979	196,00
2022	2 227 975 200	242 786 147	14 853 168	27 478	24 871 618	196,00
2023	2 236 646 400	15 724 473	14 910 976	28 037	6 084 041	164,00

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D’EXÉCUTION DES CESSIONS	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS
2019	218 410	2,12%	-	NS	-
2020	285 726	2,46%	-	NS	-
2021	363 497	2,85%	-	NS	-
2022	277 798	2,04%	-	NS	-
2023	293 868	2,15%	-	NS	-

Informations sur les délais de paiement (en €)

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

	ÉCHÉANCES J1	ÉCHÉANCES J+30	ÉCHÉANCES ENTRE J+31 ET J+60	ÉCHÉANCES ENTRE J+61 ET J+90	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+90	HORS ÉCHÉANCES*	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Échéances au 31/12/2023							
Fournisseurs hors FNP	5 310 407	12 549	-	-	173 359	3 813	5 500 129
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	517 155	517 155
Total à payer	5 310 407	12 549	-	-	173 359	520 967	6 017 283
Échéances au 31/12/2022							
Fournisseurs	-	465 963	30 092	17 275	147 935	-	661 264
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	211 502	211 502
Total à payer	-	465 963	30 092	17 275	147 935	211 502	872 767

* Séquestres, Retenues de garantie...

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

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2023			
	114 554 340,77	7,68	7,84
Report à nouveau au 01/01/2023	5 285 844,02	0,35	0,36
RAN PGR 31/12/2016	-	-	-
Résultat distribuable au 31/12/2023			
	119 840 184,79	8,04	8,20
Acomptes sur dividendes au 31/12/2023	115 292 485,66	7,73	7,89
Distribution plus values sur cessions immobilières au 31/12/2023		-	
Report à nouveau au 31/12/2023			
	4 547 699,13	0,30	0,31
En nombres de jours		14,11	14,40
Dividende / Bénéfice	100,64%		

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

	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	12,23	96,23%	11,57	96,20%	11,70	93,40%	10,18	91,59%	10,47	90,53%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,02	0,13%	0,29	2,40%	0,28	2,27%	0,07	0,67%	0,13	1,11%
Produits divers*	0,46	3,64%	0,17	1,40%	0,54	4,34%	0,86	7,74%	0,97	8,36%
TOTAL REVENUS	12,71	100,00%	12,03	100,00%	12,52	100,00%	11,11	100,00%	11,57	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,37	10,78%	1,25	10,36%	1,34	10,66%	1,12	10,09%	1,19	10,33%
Autres frais de gestion	0,54	4,23%	0,62	5,12%	0,46	3,67%	0,49	4,42%	0,41	3,54%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,15	1,21%	0,34	2,89%	0,21	1,68%	0,20	1,84%	0,19	1,65%
Charges locatives non récupérables	1,12	8,82%	0,96	7,97%	1,42	11,32%	1,67	15,04%	1,99	17,21%
Sous-total charges externes	3,18	25,04%	3,17	26,34%	3,42	27,33%	3,49	31,39%	3,79	32,73%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- autres	0,03	0,20%	0,03	0,20%	0,02	0,13%	0,02	0,16%	0,02	0,18%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,25	1,97%	0,03	0,26%	-0,08	-0,66%	-0,02	-0,18%	-0,06	-0,51%
- autres	0,12	0,98%	0,39	3,08%	-0,12	-0,97%	0,09	0,77%	-0,03	-0,23%
Sous-total charges internes	0,40	3,15%	0,42	3,50%	-0,19	-1,50%	0,08	0,75%	-0,06	-0,56%
TOTAL CHARGES	3,58	28,19%	3,59	29,84%	3,24	25,83%	3,57	32,13%	3,72	32,17%
Résultat courant	9,13	71,81%	8,44	70,10%	9,29	74,17%	7,54	67,87%	7,85	67,83%
Variation report à nouveau	0,13	1,00%	-0,38	-3,20%	0,47	3,78%	-0,58	-5,20%	-0,05	-0,44%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	9,00	70,81%	8,82	73,30%	8,82	70,42%	8,29	74,60%	7,89	68,20%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	8,99	70,73%	8,81	70,73%	8,40	67,05%	7,87	70,81%	7,06	61,02%

⁽¹⁾ sous déduction de la partie non imputable à l'exercice – ⁽²⁾ dotations de l'exercice diminuées des reprises – ⁽³⁾ Hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeuble
* dont quote part des produits des participations contrôlées soit : 0,93 /part

Évolution du prix de la part (en €)

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 01/01*	194,00	196,00	196,00	196,00	196,00
Dividende versé au titre de l'année	9,00	8,82	8,82	8,29	7,89
Rentabilité de la part (Taux de Distribution) en % ⁽¹⁾	4,71%	4,63%	4,59%	4,32%	4,10%
Report à nouveau cumulé par part	1,00	0,57	0,96	0,36	0,30

* Prix acquéreur frais inclus

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

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 31/12/2022*	VARATIONS 2023	TOTAL 31/12/2023
Fonds collectés	2 823 846 660	15 724 473	2 839 571 133
+ Cessions d'immeubles	185 297 203	12 882 042	198 179 245
+ Divers (Emprunt)	656 628 000	-41 000 000	615 628 000
- Commission de souscription	320 447 938	7 118 650	327 566 587
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	3 196 414 080	16 683 771	3 213 097 851
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-	-	-
- Divers	130 503 848	-121 382	130 382 465
= Somme restant à investir **	18 405 998	-36 074 523	-17 668 525

* Depuis l'origine de la société.

** Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles (Promesses,VEFA...). En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir s'élève à - 55 706 275 €.

Actifs immobiliers détenus (en €)

TYPE D'ACTIFS	BUREAUX	COMMERCE	RÉSIDENTIEL	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS	HÔTELS, TOURISME, LOISIRS	SANTÉ ET ÉDUCATION	ALTERNATIFS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	805 574	50 141	-	34 553	46 404	30 538	-	967 210
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	2 722 414 579	96 808 224	-	15 824 846	151 438 572	95 126 335	-	3 081 612 556
Valeurs estimées du patrimoine	2 403 646 800	96 185 000	-	16 426 518	146 580 000	107 615 000	-	2 770 453 318

Financements mis en place

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	430 628 000	204 404 000	635 032 000
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédit	185 000 000	-	185 000 000
Découverts bancaires	-	-	-

Résultats retenus

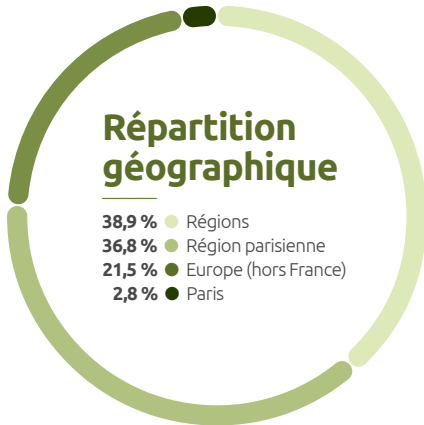
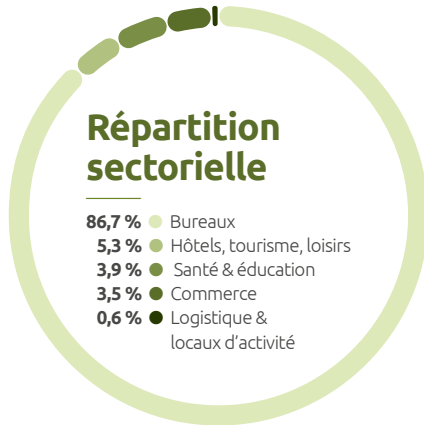
	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Composants du résultat immobilier			
Loyers	153 053 113	22 364 956	175 418 068
Charges non récupérables	- 27 858 717	207 489	- 27 651 227
Travaux non récupérables et gros entretien	- 2 795 488	141 520	- 2 653 967
Impact des douteux	202 939	- 26 727	176 212
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	- 17 457 132	- 2 168 442	- 19 625 575
Autres charges d'exploitation	- 5 890 308	- 263 913	- 6 154 220
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	- 15 502 424	- 4 663 732	- 20 166 156
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	1 878 799	1 319	1 880 119
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	- 10 896	- 11 919	- 22 815

PfO₂



Performances immobilières

AU 31/12/2023



203
IMMEUBLES

SURFACE
1 015 024
MÈTRES CARRÉS

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2023
92,5 %

592
BAUX

VALEUR D'EXPERTISE
2,8 Mds
D'EUROS
SOMME DE LA VALEUR DES ACTIFS DÉTENUS
PAR LA SCPI ET PAR LES FILIALES EN QUOTE-PART

WALB
4,1 ans

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PFO₂ relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

**Fondement de l'opinion
RÉFÉRENTIEL D'AUDIT**

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit

des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » (II) de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant désigné en assemblée générale, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier.

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

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

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

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

Toutefois, en application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement des clients également prévues à l'article cité ci-dessus, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la société de gestion

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

fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 05 avril 2024

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI PFO₂ et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximum égal à 8,5 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission).

Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à **6 084 041 € hors taxes** pour l'exercice 2023.

- Une commission de gestion égale à 11.5 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refacturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **17 457 132 € hors taxes** au cours de l'exercice 2023.

- Une commission de cession de parts égale à 8.5 % hors taxes du prix versé par l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société PERIAL ASSET MANAGEMENT.

Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.

- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé.

Pour les cessions réalisées en 2023, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **330 325 € hors taxes**.

- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 5 % TVA en sus du montant des travaux réalisés.

Pour 2023, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à **323 680 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 05 avril 2024

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

B&M CONSEILS

DIDIER HASSAN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2023 DE LA SCPI PFO₂

Mesdames, Messieurs,
Chères associées, Chers associés de PFO₂,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023 conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent la SCPI.

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

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

Le patrimoine social

En 2023, les bouleversements engendrés par la remontée des taux en 2022 et la réduction massive des encours immobiliers de la part des Institutionnels ont abouti à une reconsidération des valeurs de l'immobilier, puis des valeurs de parts de certaines SCPI. Comme suggéré par l'AMF, la Société de Gestion a procédé à une évaluation des actifs au 30 juin 2023 ainsi qu'à une projection des valeurs à fin 2023. C'est ainsi qu'en septembre 2023 a été fixée à 164 € au lieu de 196 € la nouvelle valeur de part.

De ce fait, la capitalisation de notre SCPI s'établit désormais à 2 445 M€ au 31/12/2023 contre 2 911 M€ au 31/12/2022, malgré une collecte brute de 68 M€.

Comme aucun investissement n'a été réalisé en 2023, cette collecte nette a néanmoins permis de désendetter légèrement notre SCPI dont le niveau d'endettement atteint 29,4 %.

Au 31/12/2023, le nombre de parts en attente de retrait est de 720 223, soit 108 M€ en provenance majoritairement des Institutionnels.

Le revenu

Les investissements réalisés au cours du 2ème semestre 2022 ont permis une augmentation des recettes globales en 2023 et un bénéfice de 115 M€ contre 105 M€ en 2022.

Comme le nombre de parts en jouissance a augmenté parallèlement aux souscriptions de ce même semestre, le taux de distribution 2023 s'établit à 4,10 % au lieu de 4,32 % en 2022. Il intègre les impôts étrangers payés directement par la SCPI pour le compte des associés et permet un report à nouveau de 14 jours au 31 décembre 2023.

L'impact environnemental

PERIAL Asset Management poursuit une démarche continue en matière d'environnement.

Cette politique assidue devrait permettre une meilleure valorisation de l'immobilier impacté. Malheureusement, la présente crise n'a pas permis la répercussion des actions déployées dans la valorisation des actifs par les experts.

Espérons qu'avec une prochaine amélioration de la conjoncture, nous puissions retrouver un retour sur investissement spécifique pour le travail accompli dans ce sens.

Conclusion

Devant la perplexité de la situation, la Société de Gestion cherche à flécher les actions à entreprendre pour accélérer un retour à meilleure fortune dans l'attente de l'amélioration de la conjoncture.

Les délibérations proposées au cours de l'Assemblée Générale en retracent quelques-unes, notamment en matière de liquidité des parts. Il est important que la SCPI puisse retrouver la confiance des épargnants dont l'horizon de placement est plus long que celui de certains Institutionnels : de gros volumes d'entrées et de sorties de capitaux sur des périodes courtes ont déstabilisé le marché d'un véhicule long terme. Ce support d'épargne reste pertinent pour toute une catégorie d'épargnants qui cherchent à déléguer la gestion immobilière de leurs investissements long terme.

La Société de Gestion cherche à concentrer ses efforts sur la gestion locative afin de retrouver l'attractivité nécessaire à la reprise d'une collecte dynamique. Cette collecte, après épuisement des demandes de retrait, permettrait de désendetter la SCPI, puis de s'orienter vers des investissements plus performants.

Nous lui souhaitons pleine réussite dans la réalisation de ce défi et remercions l'ensemble de ses équipes pour la gestion de notre SCPI et pour les informations dont nous avons régulièrement bénéficié au cours de nos réunions.

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

Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes et, notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Au cours de l'Assemblée Générale, nous procéderons au renouvellement de 3 membres du Conseil de surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour leur engagement en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion.

DAMIEN VANHOUTTE
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en euros)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	165 642 098	-	165 642 098
Amortissements droits réels	-	548 496	-	465 734
Concessions	+	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+	1 351 718	-	1 351 718
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	239 024		200 403
Terrains et constructions locatives	+	2 563 676 945	2 397 764 518	2 573 085 347
Immobilisations en cours	+	10 244 306		3 832 340
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	9 564 164	-	10 424 917
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	238 472 940	151 258 338	238 472 940
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)		2 969 036 323	2 549 022 856	2 971 293 389
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	26 965 888	26 965 888	23 726 287
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)		26 965 888	26 965 888	23 726 287
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...)	+	86 620	86 620	76 740
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	28 064 724	28 064 724	22 542 710
Autres créances	+	102 543 607	102 543 607	102 633 341
Provisions pour dépréciation des créances	-	6 173 643	6 173 643	5 977 590
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-
Autres disponibilités	+	14 870 174	14 870 174	39 806 733
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		139 391 481	139 391 481	159 081 935
Provisions pour risques et charges	-	72 500	72 500	12 500
Dettes				
Dettes financières	-	637 527 698	637 527 698	677 509 243
Dettes d'exploitation	-	70 077 262	70 077 262	59 391 383
Dettes diverses	-	82 141 768	82 141 768	67 729 525
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 789 819 228	- 789 819 228	- 804 642 651
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	3 546 172	3 546 172	6 045 130
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	1 101 511	1 101 511	1 256 851
TOTAL V (Comptes de régularisation)		- 2 444 661	- 2 444 661	- 4 788 279
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		2 343 129 803		2 344 670 680
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			1 923 116 336	2 322 818 884

Compte de Résultat

	31/12/2023	31/12/2022	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	153 053 113	138 179 887	14 873
Charges facturées	+	30 733 516	29 517 889	1 216
Produits des participations contrôlées	+	13 582 076	10 026 348	3 556
Produits annexes	+	525 988	3 599 705	-3 074
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	2 537 456	802 638	1 735
Transferts de charges immobilières	+			
TOTAL I : Produits immobiliers		200 432 149	182 126 466	18 306
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	30 733 516	29 517 889	1 216
Travaux de gros entretiens	-	863 466	940 262	-77
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	1 932 022	1 829 507	103
Dotations aux provisions pour dépréciations des immobilisations locatives et corporelles	-	-	641 927	-642
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	1 676 703	528 460	1 148
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières	-	27 858 717	19 942 875	7 916
Charges des participations contrôlées	-			
TOTAL II : Charges immobilières		63 064 424	53 400 920	9 664
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		137 367 725	128 725 546	8 642
Produits d'exploitation				
Produits divers de gestion courant	+	-	12 805	-13
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	641 927	585 500	56
Transferts de charges d'exploitation	+	6 564 366	32 820 074	-26 256
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	2 136 812	1 648 702	488
TOTAL I : Produits d'exploitation		9 343 106	35 067 081	-25 724
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	-	17 457 132	15 221 515	2 236
Charges d'exploitation de la société	-	5 875 308	12 913 636	-7 038
Diverses charges d'exploitation	-	6 676 177	26 570 016	-19 894
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	426 723	356 184	71
Dotations aux provisions d'exploitation	-	60 000	12 500	48
Dépréciation des créances douteuses	-	2 332 866	2 803 796	-471
TOTAL II : Charges d'exploitation		32 828 206	57 877 648	-25 049
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 23 485 100	- 22 810 567	-675
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-
Autres produits financiers	+	1 878 799	1 006 575	872
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-
TOTAL I : Produits financiers		1 878 799	1 006 575	1 227
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	1 196 188	2 719 501	-1 523
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	26 846	-27
Dépréciations	-	-	-	-
TOTAL II : Charges financières		1 196 188	2 746 347	-1 550
Résultat financier C = I - II		682 612	- 1 739 772	2 422
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+	22 897	532 269	-509
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-
TOTAL I : Produits exceptionnels		22 897	532 269	-509
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	33 793	7 840	26
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : Charges exceptionnelles		33 793	7 840	26
Résultat exceptionnel D - I + II		- 10 896	524 429	-535
Résultat net (A + B + C + D)		114 554 341	104 699 637	9 855

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	2 499 110 250		52 751 400	2 551 861 650
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	- 271 135 050		- 44 080 200	- 315 215 250
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	645 922 243		15 571 592	661 493 835
Primes d'émission en cours de souscription				
Primes d'émission retrait de parts	- 50 050 783		- 8 518 319	- 58 569 102
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 451 617 923		- 7 118 650	- 458 736 573
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	641 927		- 641 927	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 33 485 828		- 8 766 628	- 42 252 457
Réserves				
Report à nouveau	13 136 505	- 7 850 661		5 285 844
Résultat de l'exercice	104 699 637	- 104 699 637	114 554 341	114 554 341
Acompte sur distribution	- 112 550 298	112 550 298	- 115 292 486	- 115 292 486
TOTAL GÉNÉRAL	2 344 670 680	-	- 1 540 877	2 343 129 803



UTRECHT / PAYS-BAS / WINTHONT

Engagements Hors-Bilan 31/12/2023

DETTES GARANTIES	2023	2022
Engagements donnés**		
Engagements d'achats d'immeubles	-	-
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		
Engagements sur immeubles acquis en VEFA *	28 670 000	36 253 910
Garanties données :		
Hypothèques liées aux emprunts	112 336 000	112 336 000
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang	124 100 000	179 100 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang	181 926 800	181 926 800
Total	447 032 800	509 616 710

* Engagement d'acquisition d'un immeuble situé à Vilamoura Portugal
** A la suite du non-respect du ratio LTV au 31/12/2023 des SCI détenues par la SCPI PFO₂, celle-ci a donné son engagement, pour une période d'au moins douze mois, de leur apporter son soutien financier afin de leur permettre d'honorer leurs dettes à bonnes échéances et de poursuivre leur activité normale sans aucune interruption.
Les sociétés concernées sont : SCI Horizon Defense, SCI Village 2

ENGAGEMENTS REÇUS	2023	2022
Cautions reçues des locataires	28 177 545	3 673 421
Garanties bancaires ***		
Ligne CT Crédit Agricole 2 ans 50 M€	50 000 000	50 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 3 ans 50 M€	50 000 000	50 000 000
Ligne CT Caisse d'Épargne/ARKEA 2 ans 70 M€	Non renouvelée	70 000 000
Ligne CT Banque Palatine 35 M€	35 000 000	35 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 2 ans 50 M€	50 000 000	
Ligne CT Société Générale 20 M€	20 000 000	
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Total	233 177 545	208 673 421

*** Montant tiré au 31/12/2023 :
Ligne CT Crédit Agricole 50 M€ : 35 000 000 €
Ligne CT Crédit Agricole 50 M€ : 50 000 000 € -
Ligne CT Banque Palatine 35 M€ : 35 000 000 €
Ligne CT Crédit Agricole 50 M€ : 50 000 000 €
Ligne CT Société Générale 20 M€ : 15 000 000 €

Emprunts avec engagement au sein de la SCPI

BANQUE	ACTIF FINANCÉ	IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ	HYPOTHÈQUE	PROMESSE AFFECTATION	IPPD 1 ^{ER} RANG	HYPOTHÈQUE 3 ^E RANG
BAYERN LB	Unity		-		71 170 000 €	-
LCL	Montpellier	Montpellier	-	15 400 000 €	-	-
LCL	The Wave Tranche 1	Fontenay rue carnot	-	45 100 000 €	-	-
31/12/2018						- € 131 670 000 €
BAYERN LB	Amsterdam Westerpark	Amsterdam Westerpark	45 136 000 €	-	-	-
BERLIN HYP	Adam Smith	Adam Smith	67 200 000 €	-	-	-
31/12/2019						- € 244 006 000 €
LBP	Rennes Cesson	Rennes Cesson	-	-	19 456 800 €	-
BAYERN LB	Totem Marseille	Totem Marseille	-	-	41 800 000 €	-
31/12/2020						- € 305 262 800 €
Berlin Hyp	Village 4	Village 4	-	-	49 500 000 €	-
31/12/2021			112 336 000 €	60 500 000 €	181 926 800 €	- € 354 762 800 €
LCL	Club Med Samoëns	Club Med Samoëns	-	63 600 000 €	-	-
31/12/2022			112 336 000 €	124 100 000 €	181 926 800 €	- € 418 362 800 €
31/12/2023			112 336 000 €	124 100 000 €	181 926 800 €	- € 418 362 800 €

Emprunts avec engagement au sein d'une SCI / OPPCI

BANQUE	SCI CONCERNÉE	IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ	HYPOTHÈQUE	PROMESSE AFFECTATION	IPPD 1 ^{ER} RANG	HYPOTHÈQUE 3 ^E RANG
LCL	SCI Village²	Village²	2 052 195 €	2 984 085 €	15 235 000 €	1 728 720 € 22 000 000 €
LCL	SCI Horizon Défense	Horizon Défense	-	-	31 059 600 €	- 31 059 600 €
LCL	R Com Rueil Malmaison	R'Com Rueil	-	-	21 450 000 €	- 21 450 000 €
LBBW	OPPCI Les Portes d'Arcueil	Orange Arcueil	76 384 000 €	-	-	- 76 384 000 €
DekaBank / BPI France	OPPCI La Marseillaise	Tour La Marseillaise	-	-	71 904 000 €	- 71 904 000 €

Emprunts sans garantie / Remboursés / Contractés en 2023

FINANCEMENT	PRÊTEUR	TYPE	MONTANT	COMMENTAIRE
Renouvellement ligne court terme RCF	Palatine	Sans garantie	35 000 000 €	Mise en place en janvier 2023
Remboursement Prêt Apicil	LCL / CADIF	Hypothécaire	-50 000 000 €	Remboursement à maturité réalisé fin mars 2023
Nouvelle ligne court terme RCF	CADIF	Sans garantie	50 000 000 €	Mise en place en juin 2023
Nouvelle ligne court terme RCF	Société Générale	Sans garantie	20 000 000 €	Mise en place en juillet 2023
Remboursement partiel Prêt OPPCI Les Portes d'Arcueil	LBBW	Hypothécaire	-4 267 170 €	Remboursement effectué en septembre 2023

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.

La périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire (Résolution 10)

Le marché secondaire de parts de SCPI permet de réaliser des achats et des ventes de parts existantes sur un marché organisé par la Société de Gestion : il s'agit de transactions réalisées entre des associés vendeurs et des acquéreurs, déjà associés ou non, à un prix résultant d'une confrontation des ordres définie réglementairement et selon une périodicité propre à chaque SCPI. Actuellement la documentation de votre SCPI prévoit que la Société de Gestion procède hebdomadairement à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente inscrits sur le registre. La résolution soumise à votre vote a pour objectif d'encadrer plus efficacement l'organisation du marché secondaire, en prévoyant une périodicité plus souple des confrontations des ordres d'achat et des ordres de vente sans que celle-ci ne puisse être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. Sur cette base, la périodicité sera précisée dans la note d'information de la Société.

Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits (Résolution 11)

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

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

Distribution de plus-value sur cession d'immeubles au profit de l'usufruitier en cas de démembrement de propriété (Résolution 12)

Afin de prévoir des règles de distribution de plus-value sur cession d'immeubles au profit de l'usufruitier en cas de démembrement de propriété des parts de votre SCPI qui sont alignées avec la jurisprudence majoritaire de la Cour de cassation en cette matière et la position du CRIDON sur cette question, la présente résolution est soumise à votre vote. La résolution consiste à prévoir que la distribution des sommes distribuables en cas de parts démembrées soit réalisée au profit de l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire entre eux.

Introduction d'un mécanisme d'échelonnement des ordres de retraits (Résolution 13)

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

Résolutions à titre ordinaire

RÉSOLUTION 1

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

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

- **approuve** lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par un **bénéfice de 114 554 340,77 €** ;
- **approuve** en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes ;
- **constate** que le capital social effectif s'élevait au 31 décembre 2023 à 2 236 646 400 € ;
- **donne quitus** entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

RÉSOLUTION 2

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'existence d'un bénéfice de 114 554 340,77 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, sur proposition de la Société de Gestion :

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

- bénéfice de l'exercice	114 554 340,77 €
- report à nouveau antérieur	5 285 844,02 €
Formant un bénéfice distribuable de	119 840 184,79 €

- **décide** :
 - de fixer le dividende de l'exercice au montant de **115 292 485,66 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
 - d'affecter le solde au report à nouveau :

4 547 699,13 €

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 à 7,89 €.

RÉSOLUTION 3

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

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

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

- valeur comptable **2 352 693 968 €**
- valeur de réalisation **1 923 116 336 €**
- valeur de reconstitution **2 360 121 963 €**

RÉSOLUTION 4

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

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

RÉSOLUTION 5

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

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

RÉSOLUTION 6

(Élection de trois membres du conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux articles L. 214-99 et R. 214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale se prononçant en 2027 sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2026, les trois candidats qui ont reçu le

plus grand nombre de voix, parmi (par ordre alphabétique) :

Candidats sortants :

- BOULVERT Pierre-Yves ;
- SOGECAP - POMMIER Alexandre ;
- WATERLOT Max.

Candidats sortants sollicitant

le renouvellement de leur mandat :

- BOULVERT Pierre-Yves ;
- SOGECAP - POMMIER Alexandre ;
- WATERLOT Max.

Nouveaux candidats :

- ALBERT Aurélien ;
- BONGIOVANNI Fabrice ;
- BOUSQUET Laurent ;
- CNP Assurances - STADTHAUS Thi Thu Huyen ;
- CORDOBA Julien ;
- DEZAUX Pierre-Henry ;
- Groupe Strategeco International - BENVENISTE Pascal ;
- JOURDAIN Jean-Luc ;
- KERISOUET Emmanuel ;
- Les Abeilles Royales - DELBECQ Guillaume ;
- MT Europe – HELARY Vorgan ;
- RAEMO Luc ;
- RODRIGUEZ Xavier ;
- SCHWARTZ Eric ;
- VANHAMME Didier ;
- VIAROUGE Thierry.

RÉSOLUTION 7

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

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

- **autorise** la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent ;
- **décide** que s'agissant des parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-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.

RÉSOLUTION 8

(Décision d’affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d’immeubles sur la prime d’émission au 31 décembre 2023)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l’avis favorable du conseil de surveillance, décide de l’affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d’immeubles soit 42 252 456,54 € sur la prime d’émission afin d’apurer les pertes constatées au 31 décembre 2023.

RÉSOLUTION 9

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

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

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

Résolutions à titre extraordinaire

RÉSOLUTION 10

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

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

Article 10 – RETRAIT DES ASSOCIES

[.../...]

« 4. L’une des mesures appropriées visées à l’alinéa précédent est, en application des dispositions de

~~l’article 422-205 légales et du RG AMF, l’ouverture~~

~~du marché secondaire par l’inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d’achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 légales et du RG AMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres (dit marché secondaire). La Société de Gestion procède tous les vendredis à dix heures périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l’établissement d’un prix d’exécution par confrontation des ordres d’achat et des ordres de vente inscrits sur le registre. La Société de Gestion fixe la périodicité selon laquelle les prix d’exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. Cette périodicité est précisée dans la note d’information de la Société. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l’établissement du prix d’exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures.~~ La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d’ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l’avance, et du public par additif à la note d’information, insertion dans le bulletin d’information, information sur le site Internet de PERIAL et/ou sur son serveur vocal. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d’exécution après confrontation des ordres d’achat et de vente enregistrés par la Société de Gestion.

~~Le paiement de la valeur de retrait règlement des associés qui se retirent~~ intervient dans un délai de quinze jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu’il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d’enregistrement de 5% au taux en vigueur appliqué sur le prix de cession revenant au vendeur. »

[.../...]

RÉSOLUTION 11

(Introduction d’un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l’article 7 « Clause de variabilité du capital » et des points 1, 2 et 3 de l’article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société)

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

- **autorise** le mécanisme de « compensation

différé » aux termes duquel les demandes de retraits pourront être compensées avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d’un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société ;

- **décide**, en conséquence de ce qui précède, de modifier les quatre premiers paragraphes de l’article 7 « Clause de variabilité du capital » 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 7 – CLAUSE DE VARIABILITE DU CAPITAL

« Le capital social augmente par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens. Il peut également diminuer par suite des retraits, notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement.

Le capital social effectif ne peut cependant pas diminuer, par suite de la variabilité, au-dessous du plus élevé de ces montants :

- 10 % du capital social statutaire
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion à la clôture de l’exercice précédent
- du capital social minimum exigé par la forme.

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

Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu’avec des fonds disponibles d’un montant suffisant provenant (i) des souscriptions réalisées au cours (a) de la période de compensation en cours ou (b) des douze (12) mois maximum précédents la période de compensation en cours ou, à défaut, (ii) du fonds de remboursement, dès lors qu’un tel fonds serait doté. Les remboursements de parts visés au (i) (b) ci-dessus seront réalisés selon les modalités et les montants définis dans la note d’information de la Société.

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

- **décide**, en conséquence de ce qui précède, de modifier les points 1, 2 et 3 de l’article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société, en

substituant l’ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l’article 10 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 10 – RETRAIT DES ASSOCIES

[.../...]

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

2. ~~si les s’il existe~~ des demandes de retraits qui ne sont pas compensées par des demandes de souscriptions **(ou par le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions au cours des douze derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours)**, le remboursement pourra être réalisé, **sur décision de la Société de Gestion**, par prélèvement sur le fonds de remboursement, dès lors que ce fonds serait doté, dans les conditions qui seront prévues à la note d’information de la Société. Dans ce cas, le remboursement ne pourra s’effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l’AMF.

3. Conformément aux dispositions de l’article L.214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la Société n’ont pas été satisfaites **(selon les modalités prévues aux paragraphes 1. et 2. ci-dessus)** dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l’AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées. »

[.../...]

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

RÉSOLUTION 12

(Distribution de plus-value sur cessions d’immeubles au profit de l’usufruitier en cas de démembrement de propriété ; Modification corrélative de l’article 26 « Répartition des bénéfices et des pertes » 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** que pour les parts faisant l’objet d’un démembrement de propriété, la distribution des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d’immeubles » sera effectuée au profit de l’usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, à charge pour l’usufruitier de reverser tout ou partie de ces sommes au nu-propiétaire en cas de convention contraire ;
- **décide**, en conséquence de ce qui précède, d’introduire dans l’article 26 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société un nouveau paragraphe relatif aux stipulations suivantes régissant la répartition des distributions lorsque les parts font l’objet d’un démembrement de propriété, rédigé comme suit (étant précisé que le reste de l’article 26 demeure inchangé) :

Article 26 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

[.../...]

« En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu’elles proviennent du résultat de l’exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l’usufruitier, à charge pour lui d’en reverser tout ou partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire entre eux. Par conséquent, les plus-values sur cession d’immeuble seront imposées chez l’usufruitier. »

[.../...]

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

RÉSOLUTION 13

(Introduction d’un mécanisme d’échelonnement des ordres de retraits ; Modification corrélative de l’article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société)

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

- **autorise**, sous la condition suspensive de l’accord de l’Autorité des Marchés Financiers, d’introduire dans les statuts de la Société un mécanisme d’échelonnement des ordres de retraits des associés de la Société ;
- **décide**, en conséquence de ce qui précède, que

l’article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société sera modifié, sous la condition suspensive de l’accord de l’Autorité des Marchés Financiers, par l’introduction de trois nouveaux paragraphes rédigés comme suit (étant précisé que le reste de l’article 10 demeure inchangé) :

Article 10 - RETRAIT DES ASSOCIES

[.../...]

« Pour le cas où un même associé passerait, sur une période de douze (12) mois calendaires, un ou plusieurs ordre(s) de retrait non satisfait(s) (la « **Demande de Retrait** »), pour un montant cumulé représentant un maximum de 0,3 % du capital effectif de la Société tel qu’il existe au dernier jour du trimestre civil précédant la date de Demande de Retrait (le « **Plafond de Retrait** »), la Demande de Retrait sera exécutée dans la limite du Plafond de Retrait.

Le cas échéant, l’exécution de la fraction de la Demande de Retrait excédant le Plafond de Retrait sera automatiquement reportée en dernière position sur le registre des retraits au dernier jour de la période de compensation suivant la date à laquelle la Demande de Retrait aura été intégralement satisfaite dans la limite du Plafond de Retrait.

Toutes les demandes de retrait, concernées ou non par l’application du Plafond de Retrait, seront prises en compte pour l’application de l’article L214-93 du CMF. »

[.../...]

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

RÉSOLUTION 14

(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.

PfO₂

Annexe
comptable

- I -
FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2023 de 351 676 parts pour un montant de 68 322 992 € contre 1 492 890 parts pour 292 606 440€ en 2022.
- 293 868 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2023 pour un montant de 52 598 519 €.
- 720 223 parts en attente de retrait au 31 Décembre 2023 pour un montant de 108 076 663 € soit 4% de la capitalisation de la SCPI.
- Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'année 2023.
- Cessions de 3 immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 12 882 042 € avec une moins-value après impôt égalitaire de 1 968 463 €.
- Baisse du prix de la part de 196 € à 164 € au 15 septembre 2023 (16,3%)
- Des bris de Covenant, intervenus au cours de l'exercice, ne remettent pas en cause la continuité d'exploitation de la SCPI.

- Au 31 décembre 2023 :**
- L'Etat du patrimoine de la société PFO₂ fait apparaître une valeur bilantielle totale de 2 343 129 803 € et une valeur estimée totale de 1 923 116 336 €.
 - Le bénéfice s'établit à 114 554 341 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 7,89 €
 - La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 15 724 473 €.
 - La valeur nominale des parts est de 150 € et la prime d'émission de 14 €.
 - Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 14 910 976 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions règlementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation.

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

- L'Etat du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :
- Colonne "valeurs bilantielles" présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
 - Colonne "valeurs estimées" présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

Changement de méthode comptable
Néant.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES
Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement. Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de

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

VALEURS VÉNALES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES
Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par l'expert indépendant et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Cushman & Wakefield 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 procéda, pour les actifs détenus en direct, sur cet exercice à 2 premières expertises, 181 actualisations, 13 expertises. Un immeuble en VEFA a été valorisé en interne et un immeuble a été conservé à sa valeur nette comptable.

VALEUR VÉNALE

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	2 978 600 488	199,76
Valeur vénale / expertise	2 549 022 856	170,95
Valeur de réalisation	1 923 116 336	128,97
Valeur de reconstitution	2 360 121 963	158,28

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

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

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

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

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

- Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattement de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
 - Risque locatif / Créances clients : une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d’apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.
- Les créances locataires ont été dépréciées, au cas par cas pour leur montant H.T. (loyers et charges) après déduction du dépôt de garantie ou de

la caution délivrée. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % (majorité des cas) de la créance H.T..

GESTION LOCATIVE

Conformément à l’article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l’administration de la SCPI, de 11,5% HT sur les recettes brutes de toute nature (Produits locatifs HT, produits financiers nets et assimilés) de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les locataires douteux.

COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Conformément à l’article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage, pour les travaux réalisés sur le patrimoine immobilier, à hauteur de 3% HT maximum du montant des travaux réalisés.

En complément des missions de suivi et de pilotage, la société peut réaliser des missions de maîtrise d’œuvre d’exécution. Dans ce cas, la commission de suivi et de pilotage perçue sera portée à 5% HT maximum du montant des travaux réalisés.

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

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D’ÉMISSION

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

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

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

– III –
TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2023		VALEURS NETTES 2022	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	165 642 098	165 642 098	165 642 098	142 187 000
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	2 195 790 101	1 865 315 902	2 203 320 982	2 208 079 400
Commerces	102 702 208	96 185 000	105 175 784	101 355 000
Hôtels,Tourisme,Loisirs	152 123 847	146 580 000	152 123 847	152 405 000
Logistique et locaux d'activités	16 265 482	16 426 518	16 907 409	17 279 475
Santé et Education	97 359 505	97 370 695	96 242 905	108 475 275
Immobilisations en cours				
Bureaux	108 183	108 183	-	-
Santé et Education	9 902 153	9 902 153	3 832 340	3 832 340
Logistique et locaux d'activités	233 970	233 970	-	-
Participations contrôlées				
SCI Village 2	16 858 497	11 235 159	16 850 997	17 200 441
SCI Horizon Défense	18 238 213	6 832 483	18 245 713	12 633 667
SCI R'COM	10 526 400	-4 842 869	10 526 400	3 426 199
Les Portes d'Arcueil	96 622 230	72 391 541	96 622 230	89 184 414
La Marseillaise	96 227 600	65 642 024	96 227 600	93 383 381
TOTAL	2 978 600 488	2 549 022 856	2 981 718 306	2 949 441 593

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

DROITS RÉELS CONCESSIONS

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2023	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31-12-2023
Droits Réels	165 642 098	-	-	165 642 098
TOTAL	165 642 098	-	-	165 642 098
VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01-01-2023	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31-12-2023
Droits Réels	465 734	82 762	-	548 496
TOTAL	465 734	82 762	-	548 496

* Amorti sur une durée de 25 ans

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2023	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31-12-2023
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	2 573 085 685	12 144 049	21 552 789	2 563 676 945
Construction et sol d'autrui	1 351 718	-	-	1 351 718
Immobilisations en cours de construction	3 832 340	6 418 259	6 294	10 244 306
TOTAL	2 578 269 743	18 562 308	21 559 083	2 575 272 969

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

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01-01-2023	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31-12-2023
Construction sur sol d'autrui*	200 403	38 621	-	239 024
TOTAL	200 403	38 621	-	239 024

* Acquisition 2017 amortie sur 35 ans

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2023	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31-12-2023
Titres de participations*	238 472 940	-	-	238 472 940
TOTAL	238 472 940	-	-	238 472 940

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

IMMOBILISATION FINANCIÈRES CONTROLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
SCI Village 2	16 858 497	11 235 159
SCI Horizon Défense	18 238 213	6 832 483
SCI R'COM	10 526 400	-4 842 869
LES PORTES D’ARCUEIL	96 622 230	72 391 541
OPPCI LA MARSEILLAISE	96 227 600	65 642 024
TOTAL	238 472 940	151 258 338

* La valeur estimée de chaque SCI ou OPCI a été déterminée à partir de leur actif net réévalué (expertise de l’immeuble par un expert indépendant + ou - les autres éléments d’actif net). Les principes comptables appliqués dans les SCI peuvent être différents de ceux applicables aux SCPI : possibilité d’amortir les immeubles, étalement des franchises accordées aux locataires sur la durée ferme des baux... Pour ces SCI, les immeubles ont fait l’objet d’un amortissement et les franchises sont étalées.

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 31/12/2022	DOTATIONS DE L’EXERCICE	REPRISES DE L’EXERCICE		MONTANT AU 31/12/2023
			VENTES	PGE	
Provisions pour gros entretiens	10 424 917	1 676 703	-	2 537 456	9 564 164
TOTAL	10 424 917	1 676 703	-	2 537 456	9 564 164

	MONTANT AU 01/01/2023	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	REPRISE		MONTANT AU 31/12/2023
			VENTE D’IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
DEPENSES N+1	5 988 257	-2 021 313	-	- 213 784	3 753 161
DEPENSES N+2	2 589 400	-	-	- 302 360	2 287 040
DEPENSES N+3	1 100 310	511 176	-	-	1 611 486
DEPENSES N+4	593 700	630 756	-	-	1 224 456
DEPENSES N+5	153 250	534 771	-	-	688 021
TOTAUX	10 424 917	- 344 609	-	- 516 144	9 564 164

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT *	CRÉANCES RATTACHÉES **	VALEUR BRUTE COMPTABLE 2023	VALEUR ESTIMÉE 2023	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE- PART RETENUE
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées	SCI VILLAGE 2		-			-	-	-	50%
	SCI HORIZON DEFENSE	3 546 387	40 114	3 586 501	3 586 501	-	-	-	60%
	SCI R'COM	10 933 284	123 542	11 056 826	11 056 826	-	-	-	60%
	Les Portes d'Arcueil	3 920 070	28 963	3 949 034	3 949 034	-	-	-	49%
	LA MARSEILLAISE	8 331 400	42 129	8 373 529	8 373 529	-	-	-	70%
TOTALAUX		26 731 140	234 748	26 965 888	26 965 888	-	-	-	-

* compte courant : à + 1 an -
** Correspondant aux intérêts sur comptes courants

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndic.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2023	2022
Solde locataires débiteurs	15 508 676	13 825 362
dont locataires douteux *	9 085 726	7 962 170
Factures à établir	12 422 066	8 576 518
Provisions sur charges	133 982	140 831
TOTAL	28 064 724	22 542 710

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 6 797 476 € dépréciée à hauteur de 6 173 643 €

AUTRES CRÉANCES

	2023	2022
Créances fiscales et sociales	19 348 591	37 702 503
Associés : opérations en capital	-	-
Fournisseurs débiteurs	1 176 027	8 794 969
Débiteurs divers*	567 653	393 727
Provisions sur charges versées aux syndicis	81 451 335	55 742 143
TOTAL	102 543 606	102 633 341

* Dont 7 k€ de séquestres sur immobilisations.

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d’année 2023, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s’élève à 1 035 172€.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2023	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2023
Charges à répartir *	1 256 851	150 000	305 340	1 101 511
TOTAL	1 256 851	150 000	305 340	1 101 511

* Elles concernent les frais de dossier, d'hypothèque et de notaires relatifs aux emprunts qui sont étalés sur la durée des emprunts

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2023	2022
Produits afférents aux loyers	3 546 172	6 045 130
TOTAL	3 546 172	6 045 130

Provisions

	MONTANT AU 01/01/2023	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2023
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	5 977 590	2 332 866	2 136 812	6 173 643
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges **	12 500	60 000	-	72 500
TOTAL	5 990 090	2 392 866	2 136 812	6 246 143

* Les 10 dotations les plus importantes pour un total de 1 376 K€ représentent 59 % de la dotation globale. Les 10 reprises les plus importantes pour un total de 1 282 K€ représentent 60 % de la reprise totale.
** Dotation de 60K€ sur 2023 relative à un litige avec un prestataire.

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2023	2022
Emprunts bancaires et intérêts courus	616 988 521	657 540 535
Dépôts de garantie reçus des locataires	20 539 178	19 921 707
Soldes créiteurs de banque et agios à payer	-	47 000
TOTAL	637 527 698	677 509 243

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS
Emprunt à taux fixe			
Emprunts amortissables *	-	-	-
Emprunts « in fine »	227 940 000	142 688 000	60 000 000
Lignes de crédit moyen terme	-	-	-
Emprunts à taux variable			
Emprunts amortissables	-	-	-
Lignes de crédit court terme **	70 000 000	115 000 000	185 000 000
TOTAL	297 940 000	257 688 000	60 000 000

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS	2023	2022
Emprunts immobiliers	430 628 000	480 628 000
Lignes de crédit court terme/moyen terme	185 000 000	176 000 000

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

DÉTAIL DES EMPRUNTS ET OUVERTURE DE CRÉDIT MT À TAUX FIXE

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IMMEUBLE FINANCÉ	MONTANT	TAUX D'EMPRUNT	DURÉE (ANNÉE)	DURÉE RESTANTE (ANNÉE)
janv.-17	BAYERN LB	PORTEFEUILLE UNITY	64 700 000	1,79%	7	0
oct.-17	LCL	MONTPELLIER	14 000 000	1,70%	7	1
nov.-17	LCL	The WAVE TR 1	41 000 000	1,66%	8	2
sept.-19	BAYERN LB	AMSTERDAM WESTERPARK	32 240 000	1,84%	9	< 1*
déc.-19	BERLIN HYP AG	ADAM SMITH	48 000 000	1,57%	10	< 1*
janv.-20	LA BANQUE POSTALE	RENNES CESSON	17 688 000	1,00%	8	4
déc.-20	BAYERN LB	LE TOTEM MARSEILLE	38 000 000	1,00%	7	< 1*
mars-21	BERLIN HYP AG	VILLAGE 4	45 000 000	1,47%	10	< 1*
juin-22	BECM	-(financement corporate)	70 000 000	2,20%	5	3
nov.-22	LCL	-(financement corporate)	60 000 000	4,15%	7	6
TOTALAUX			430 628 000			

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

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IMMEUBLE FINANCÉ	MONTANT	COVENANT	LTV AU 31/12/2023	MONTANT REQUIS POUR REMÉDIATION
sept.-19	BAYERN LB	AMSTERDAM WESTERPARK	32 240 000	84,40%	75%	3 590 000
déc.-19	BERLIN HYP AG	ADAM SMITH	48 000 000	93,60%	75%	9 525 000
déc.-20	BAYERN LB	LE TOTEM MARSEILLE	38 000 000	72,50%	70%	1 320 000
mars-21	BERLIN HYP AG	VILLAGE 4	45 000 000	86,00%	75%	5 775 000
TOTALAUX			163 240 000			20 210 000

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE DE RENOUVELLEMENT (MOIS)	DURÉE DE MATURITÉ (MOIS)
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	35 000 000	E3M+0,9%	3 mois	11 mois
BANQUE PALATINE	Ligne crédit CT	35 000 000	E3M+1,3%	3 mois	1 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	50 000 000	E1M+1,12%	1 mois	17 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	50 000 000	E3M+1,09%	3 mois	18 mois
SOCIETE GENERALE	Ligne crédit CT	15 000 000	E1M+0,75%	1 mois	19 mois
TOTAL		185 000 000			

DETTES D'EXPLOITATION

	2023	2022
Comptes locataires créditeurs	17 114 831	15 616 236
Avoirs à établir	38 676	34 123
Locataires provisions sur charges reçues	45 513 719	32 876 995
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	7 410 035	10 864 029
TOTAL	70 077 262	59 391 383

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital depuis l’origine s’élève à 2 551 861 650 € dont 351 676 parts souscrites sur l’exercice pour un montant de 52 751 400 €. Le prix de la part est passé de 196 € à 164 € au 15/09/2023. Les 720 223 parts en attente de retrait pour un montant de 108 076 663 € n’ont pas été compensées avec la collecte reçue afin de respecter l’engagement pris par la SCPI Pfo₂ sur l’actif Vilamoura. Le délai de jouissance des parts a été porté depuis le 1^{er} juillet 2023 de 6 à 4 mois.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits depuis l’origine s’élève à 315 215 250 € à fin décembre 2023 dont 293 868 parts en retrait sur l’exercice pour 44 080 200 €. Aucun fonds de remboursement n’est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/2023	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2023
Prime d’émission brute	645 922 243	15 571 592	661 493 835
Prime d’émission brute-retrait des parts	-50 050 783	-8 518 319	-58 569 102
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d’augmentation de capital	-38 004	-	-38 004
- frais d’acquisition des immeubles	-131 131 981	-	-131 131 981
- commissions de souscription	-320 447 938	-7 118 650	-327 566 587
Total des prélèvements	-451 617 923	-7 118 650	-458 736 573
Prime d’émission nette	144 253 537	-65 377	144 188 161

** À compter de 2023, le transfert des commissions de souscription en prime d’émission se fait dorénavant en hors taxe. Une réclamation auprès de l’administration fiscale a été réalisée fin 2023 pour les exercices 2021/2022/2023 afin de récupérer les sommes versées. La comptabilisation dans les comptes de la SCPI Pfo₂ s’effectuera au moment de l’acceptation par le SIE.*

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D’IMMEUBLES

Les résultats cumulés sur cessions et de sorties d’immobilisations au 31 décembre 2023, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une moins-value nette globale de 42 252 457 €. Les résultats de cessions d’immeubles de l’exercice font apparaître une moins value de 1 968 463 €. Le coût de sortie des immobilisations remplacées s’élève en cumulé à 35 530 599 €.

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE*
Régularisation exercice antérieur			173 776	11 351	-
CHALON SUR SAONE / TERRAIN	8 823 598	8 362 575	-	-	461 023
TOULOUSE B8	3 357 780	2 346 192	-	-	1 011 589
SAINT MARTIN BOULOGNE	2 506 701	2 173 275	-	-	333 426
	14 688 079	12 882 042	173 776	11 351	1 806 038
		Moins value nette de l'exercice		- 1 968 463	
		Sorties d’immobilisations		- 6 798 166	
		Reprise PGE sur cession d’immobilisations		-	
		Variation sur les capitaux propres de l'exercice		- 8 766 628	

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L’Assemblée Générale qui s’est tenue le 22 juin 2023 a décidé d’affecter le bénéfice de l’exercice 2022 d’un montant de 104 699 637 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 112 550 298 € et de prélever sur le report à nouveau la somme de 7 850 661 €.

DETTES DIVERSES

	2023	2022
Dettes fiscales et sociales	19 907 950	11 299 319
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	517 155	211 502
Associés dividendes à payer	33 349 101	26 616 440
Créditeurs divers	28 367 563	29 602 263
TOTAL	82 141 768	67 729 525

** Dont séquestre de 8 k€ / contrepartie en débiteurs divers.*

Compte de résultat

VARIATION DES REMBOURSEMENTS

NATURE DES CHARGES	2023	2022
Charges diverses, fournitures et services	7 797 110	6 500 541
Taxes locatives (TOM...)	1 770 589	1 538 368
Total charges locatives	9 567 699	8 038 910
Travaux, entretien courant	5 303 342	7 330 244
Assurances	549 411	451 410
Taxes foncières	11 106 667	10 135 600
Taxes sur les bureaux en IDF	2 478 664	2 110 995
Frais de procédures	53 452	53 109
Charges non locatives diverses	-	-
Commissions et honoraires	1 674 281	1 397 621
Total charges immobilières	21 165 816	21 478 979
TOTAL	30 733 516	29 517 889

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2023	2022
Charges de copropriétés	5 392 962	3 293 449
Commissions, honoraires, frais de procédures...	1 847 856	2 985 945
Impôts locaux	4 180 453	7 022 546
Loyers bail à construction	110 496	102 055
Gestion locative déléguée	696 137	605 343
Intérêts d'emprunts	15 502 424	5 835 971
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée ...)	128 388	97 566
TOTAL	27 858 717	19 942 875

CHARGES D'EXPLOITATION

	2023	2022
Rémunération de la gérance	17 457 132	15 221 515
Commissions de la société de gestion	17 457 132	15 221 515
Honoraires Depositaire	135 000	128 195
Honoraires commissaire aux comptes*	66 200	69 200
Honoraires expertise immeubles	219 412	281 400
Honoraires de recherche locataires	410 896	631 421
Honoraires divers **	628 084	310 047
Publicité et publication	172 822	257 949
Frais de PTT	163 436	176 928
Services bancaires	373 530	664 738
CET (CVAE)	654 915	660 061
Impôts sur les sociétés Europe	2 039 299	2 143 978
TVA non récupérable	856 497	775 754
Droits d’enregistrement**	-	6 123 963
Frais liés aux emprunts	150 000	690 000
Autres (frais de déplacements ...)	5 218	-
Charges d’exploitation de la société	5 875 308	12 913 636
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	242 934	541 416
Commission de souscription***	6 084 041	24 871 618
Commissions d’arbitrage	330 325	1 134 493
Autres charges d’exploitation	3 876	7 489
Diverses charges d’exploitation	6 676 177	26 570 016
TOTAL	30 008 617	54 705 167

** 64 000 € d’honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes et autres honoraires de 2 200 € pour attestation convenant, etc.
** Il n’y a pas eu de prélèvement sur prime d’émission sur l’exercice 2023.
*** Conformément à l’article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l’acquisition de parts nouvelles d’un montant égal à 11,5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d’émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d’émission.*

PRODUITS ANNEXES

	2023	2022
Charges forfaitaires	28 525	127 316
Remises en état facturées (départs locataires)	219 430	3 206 677
État des lieux facturés	-	-
Remboursement assurance	-	-
Autres produits	162 984	159 513
Ventes énergies	115 050	106 199
TOTAL	525 988	3 599 705

PRODUITS PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

	2023	2022
SCI Village 2	584 500	650 250
SCI Horizon Défense	1 254 600	1 248 000
SCIR*COM	847 227	847 200
LES PORTES D'ARCUEIL	5 133 428	4 801 621
LA MARSEILLAISE	5 762 321	2 479 277
TOTAL	13 582 076	10 026 348

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

ELÉMENTS	2023	2022
Frais acquisition immeubles *	-	6 123 963
Commissions souscriptions *	6 084 041	24 871 618
Commission sur arbitrage ***	330 325	1 134 493
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt **	150 000	690 000
TOTAL	6 564 366	32 820 074

** Intégralement prélevés sur la prime d’émission. ** Passé en charge à répartir.
*** Imputé sur le résultat de cession en capitaux propres.*

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	1 196 188	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	-	-
Revenus des participations non contrôlées	-	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	-	390 510
Rémunération VEFA	-	644 661
Produits financiers sur compte courant SCI	-	843 628
TOTAL	1 196 188	1 878 799

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Indemnités perçues	-	-
Procédures locatives	-	-
DG et crédits locataires conservés	-	-
Divers	-	22 897
Pénalités de retard	33 793	-
Produits antérieurs	-	-
TOTAL	33 793	22 897

– IV –
INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR			CHARGES À PAYER		
	2023	2022		2023	2022
Créances rattachées à des participations	-	-	Intérêts courus sur emprunt	1 360 521	912 535
Locataires et comptes rattachés*	12 422 066	8 576 518	Services bancaires (frais, intérêts)	-	47 000
Autres créances d'exploitation	-	-	Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 565 362	10 725 705
Disponibilités	249 069	-	Charges immobilières	16 911 745	12 945 100
TOTAL	12 671 134	8 576 518	Frais d'Assemblée Générale	547 200	409 200
*Essentiellement lié à des charges locatives à refacturer			Divers	30 000	15 000
			CVAE	435 639	652 446
			IS Europe	4 453 021	6 354 666
			Taxe Foncière	-	-
			TVA non récupérable	-	-
			Avoirs à établir sur loyers	38 676	34 123
			TOTAL	25 342 164	32 095 775

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2023

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

Immeuble	Date acquisiton	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2023	Prix de revient 31/12/2022
BUREAUX						
PARIS						
PARIS/TRONCHET	29/12/2009	355 m²	2 344 059	77 846	2 421 905	2 421 905
RÉGION PARISIENNE						
VELIZY/BT E	29/07/2010	2 403 m²	3 600 000	57 337	3 657 337	3 657 337
NANTERRE/ARRAS	18/04/2011	3 612 m²	21 280 000	-	21 280 000	21 280 000
SURESNES/PAGES	25/07/2011	4 057 m²	8 912 704	401 155	9 313 860	9 197 382
SAINT DENIS/ETOILE PLEVEL 1	28/03/2012	10 227 m²	27 741 365	971 908	28 713 273	28 685 677
GUYANCOURT/LE GERSHWIN	20/09/2012	11 943 m²	32 674 249	511 661	33 185 911	32 821 945
VELIZY/BTC	26/09/2012	3 100 m²	6 394 574	25 541	6 420 116	6 420 116
VELIZY/BT D	26/09/2012	2 779 m²	3 913 891	332 943	4 246 834	4 246 834
LEVALLOIS/LE WILSON	10/12/2012	10 158 m²	52 546 000	1 691 635	54 237 635	54 157 586
SAINT MAURICE/LE DUFY	28/10/2014	13 134 m²	43 435 000	320 666	43 755 666	43 630 115
IVRY/LE FLAVIA	27/01/2015	13 812 m²	71 982 070	89 059	72 071 129	71 982 070
GENNEVILLIERS/AYMING	01/10/2015	14 525 m²	54 455 983	7 312	54 463 295	54 463 295
ORSAY/PARC	01/01/2016	10 329 m²	18 436 191	2 467 431	20 903 622	20 903 622
IVRY/ATRIUM	11/04/2016	10 714 m²	40 883 003	365 416	41 248 419	41 248 419
CHATENAY-MALABRY/BUREAUX	20/06/2016	5 463 m²	17 572 406	21 756	17 594 162	17 594 162
CHOISY-LE-ROI/PATIO SEINE	29/06/2016	9 405 m²	40 400 000	-	40 400 000	40 400 000
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT1	21/07/2016	2 118 m²	5 492 728	9 784	5 502 512	5 502 512
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT2	21/07/2016	2 118 m²	5 030 093	8 704	5 038 796	5 038 796
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT3	21/07/2016	925 m²	2 303 620	7 106	2 310 726	2 310 726
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT4	21/07/2016	927 m²	2 283 831	7 096	2 290 926	2 290 926
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT5	21/07/2016	2 078 m²	5 116 574	32 747	5 149 322	5 149 322
ISSY LES MX/TECHNOPOLIS	30/05/2017	8 875 m²	34 377 025	328 177	34 705 202	34 692 130
BOURG LA REINE/LE CENTRALIS	14/09/2017	5 337 m²	18 700 282	19 179	18 719 461	18 719 461
VAL DE FONTENAY/THE WAVE	15/11/2017	18 663 m²	95 764 986	173 360	95 938 346	95 893 663
BOURGET/M²	15/12/2017	15 830 m²	55 600 000	76 022	55 676 022	55 615 574
MEUDON/LES MONTALETs	28/09/2018	6 827 m²	34 932 990	203 561	35 136 551	35 116 871
SERRIS / GREEWICH	20/12/2018	8 079 m²	38 893 988	732 780	39 626 768	39 624 806
ANTONY PARC I	27/06/2019	11 389 m²	46 082 790	84 532	46 167 322	46 094 068
PUTEAUX / VILLAGE 4	17/03/2021	7 350 m²	78 465 782	-	78 465 782	78 465 782
PUTEAUX / VILLAGE 6	17/03/2021	4 052 m²	31 490 813	113 188	31 604 001	31 524 663
RÉGIONS						
MERIGNAC	16/12/2009	1 141 m²	1 100 000	405 533	1 505 533	1 497 834
NANTES/EXALIS	18/06/2010	1 336 m²	2 380 000	21 682	2 401 682	2 401 682
ILLKIRCH/SEBASTIEN BRANT	09/07/2010	1 992 m²	3 600 000	-	3 600 000	3 600 000

Immeuble	Date acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2023	Prix de revient 31/12/2022
AVIGNON/AERODROME	08/06/2011	3 644 m²	8 280 000	126 024	8 406 024	8 406 024
LYON/RUE LORTET	19/09/2011	5 533 m²	10 300 000	349 692	10 649 692	10 619 676
NICE/AEROPOLE	30/09/2011	9 202 m²	25 629 048	682 894	26 311 941	26 288 150
MARSEILLE/GAYMARD	04/11/2011	10 598 m²	38 645 000	141 239	38 786 239	38 734 016
VALBONNE/GAIA3	23/11/2011	2 412 m²	5 100 500	61 754	5 162 254	5 156 616
BIOT/LES ESPACES RENARD	21/12/2011	12 074 m²	23 680 600	104 076	23 784 676	23 784 676
ILLKIRCH/LE THALES	31/05/2012	3 125 m²	3 520 400	71 596	3 591 996	3 586 870
MOUGINS/NATURA2	26/07/2012	1 213 m²	3 000 000	35 047	3 035 047	3 035 047
SAINT HERBLAIN/LE TERMINAL	26/07/2012	2 144 m²	4 250 000	12 772	4 262 772	4 262 772
TOULOUSE/ST MARTIN BAT3	26/07/2012	2 044 m²	3 650 000	77 881	3 727 881	3 727 881
TOULOUSE/STMARTINDUTOUCHB7	26/07/2012	1 852 m²	3 300 000	16 055	3 316 055	3 316 055
LYON/ADENINE	08/08/2012	6 868 m²	17 985 000	75 911	18 060 911	18 049 028
ROUEN/MARCO POLO	25/09/2012	7 906 m²	19 300 000	28 778	19 328 778	19 315 600
TOULOUSE/MESPLE	28/09/2012	3 943 m²	6 200 000	383 925	6 583 925	5 448 527
NANTES/VIVIANI	19/10/2012	3 769 m²	9 533 976	5 562	9 539 538	9 539 538
SAINT PRIEST/MYLAN	26/03/2013	9 976 m²	24 151 680	887 001	25 038 681	24 314 203
GRENOBLE/POLYTEC	03/04/2013	6 138 m²	11 125 000	112 396	11 237 396	11 231 178
SAINT PRIEST/ILENA PARK	30/05/2013	14 349 m²	24 050 000	185 245	24 235 245	24 188 836
NANTES/LE RHUYS	20/12/2013	4 755 m²	10 990 200	35 595	11 025 795	11 023 988
ROUEN/LE POLARIS	28/03/2014	4 190 m²	9 325 094	274 646	9 599 740	9 600 836
VILLEURBANNE/LE KRUGER	31/03/2014	4 361 m²	12 221 000	23 059	12 244 059	12 244 059
VILLEURBANNE/L'ECHO	31/03/2014	6 423 m²	18 339 000	58 489	18 397 489	18 407 089
NANTES/KANOA	23/07/2014	3 633 m²	9 780 000	87 928	9 867 928	9 867 928
TOULOUSE/ARC EN CIEL	15/09/2014	12 995 m²	30 760 000	611 482	31 371 482	31 357 406
SAINT HERBLAIN/LE SUNSET BAT A	07/10/2014	2 503 m²	5 423 000	24 689	5 447 689	5 447 689
SAINThERBLAIN/LESUNSETBATB	03/12/2014	2 281 m²	4 860 000	42 744	4 902 744	4 902 744
ROUEN/L'AVALASSEBATA	26/03/2015	3 459 m²	5 000 000	17 671	5 017 671	5 017 671
ROUEN/L'AVALASSEBATB	26/03/2015	2 768 m²	4 100 000	6 600	4 106 600	4 100 000
MONTPELLIER/BUSINESSPLAZAB1	29/05/2015	2 253 m²	4 133 807	15 486	4 149 293	4 149 293
MONTPELLIER/BUSINESS PLAZA B2	29/05/2015	1 947 m²	3 392 093	-	3 392 093	3 392 093
LYON/HALLEBORIE 1	04/06/2015	4 896 m²	13 028 994	1 851 852	14 880 846	14 854 740
SAINTPRIEST/URBANEAST-APAVE	15/07/2015	5 286 m²	8 148 320	-	8 148 320	8 148 320
RENNES/URBAN QUARTZ	20/11/2015	13 101 m²	41 959 752	53 750	42 013 502	42 013 502
MONTBONNOT/LE SUN	08/12/2015	10 132 m²	17 172 419	763 559	17 935 978	17 913 051
LILLE/PLACE RIHOUR	10/12/2015	2 084 m²	4 871 900	50 661	4 922 561	4 922 561
MONTPELLIER/LE MUSTANG	24/03/2016	4 336 m²	12 816 900	41 279	12 858 179	12 844 023
MONDEVILLECAEN/PROMOTRANS	14/04/2016	1 432 m²	1 045 000	17 286	1 062 286	1 062 286
VILL.D'A./PROMOTRANS	14/04/2016	2 026 m²	2 219 000	11 759	2 230 759	2 219 000
SAINThERBLAIN/PROMOTRANS	14/04/2016	1 429 m²	1 619 800	9 325	1 629 125	1 629 125
STETIENNEDUROUVRAY/PROMOTRA	14/04/2016	2 040 m²	1 063 600	-	1 063 600	1 063 600
GRENOBLE/LESIROCCO	21/06/2016	2 821 m²	5 302 500	12 103	5 314 603	5 314 603
VILL.D'A./ERE PARK	29/06/2016	5 451 m²	14 488 274	8 648	14 496 922	14 488 274
LYON/BEYNOST	06/10/2016	7 620 m²	15 857 000	25 750	15 882 750	15 882 750
BORDEAUX/LE SEMAPHORE	14/10/2016	4 886 m²	13 582 301	-	13 582 301	13 582 301
ANTIBES/LE CHORUS	19/10/2016	4 333 m²	9 519 250	226 847	9 746 097	9 715 787
NANTES/LEPOLARIS	09/11/2016	6 502 m²	19 163 571	1 803	19 165 374	19 165 374
MONTBONNOT/LE VISEO	08/12/2016	11 477 m²	20 200 000	33 687	20 233 687	20 220 772
RENNES/MGEN	29/12/2016	4 027 m²	8 007 000	-	8 007 000	8 007 000
NANTES/VIZIO	26/10/2017	4 773 m²	12 894 249	14 420	12 908 669	12 908 669
MONTPELLIER/BECQUEREL	27/10/2017	6 096 m²	13 226 960	18 359	13 245 319	13 250 271
LYON/APICIL	29/03/2018	12 914 m²	44 969 255	19 172	44 988 427	44 975 940
CESSON SEVIGNE	23/01/2020	9 120 m²	29 928 019	-	29 928 019	29 928 019
MARSEILLE / TOTEM	29/12/2020	14 519 m²	66 549 600	77 093	66 626 693	66 626 693
SAINT HERBLAIN / ODYSSEA	06/12/2022	8 080 m²	29 562 000	-	29 562 000	29 562 000
ÉTRANGER						
BADHERSFELD/HUBERTUSWEG	31/01/2017	7 527 m²	2 269 197	234 798	2 503 995	2 503 995
WIESBADEN/RHEINSTRASSE	31/01/2017	8 407 m²	22 264 300	68 152	22 332 452	22 332 452
MICHELSTADT/ERBACHERSTRASSE	31/01/2017	6 725 m²	5 593 372	13 253	5 606 625	5 606 625
KASSEL/FRIEDRICHEBERTSTRASSE	31/01/2017	8 084 m²	12 752 440	85 122	12 837 562	12 837 562
BADHERSFELD/KLEINEINDUSTR.	31/01/2017	4 567 m²	2 441 179	75 456	2 516 635	2 516 635
KORBACH/MEDEBACHERLANDSTR.	31/01/2017	4 872 m²	3 736 411	45 341	3 781 752	3 781 752
FRIEDBERG/HOMBURGERSTRASSE	31/01/2017	4 615 m²	3 956 499	32 303	3 988 802	3 988 802
GIESSEN/LEIHGESTERNERWEG	31/01/2017	3 701 m²	2 916 772	8 975	2 925 747	2 925 747
MARBURG/RAIFFEISENSTRASSE	31/01/2017	10 528 m²	11 183 878	344 550	11 528 428	11 447 728
WEISBADEN/MAINZ-KASTEL	31/01/2017	26 257 m²	43 311 820	275 602	43 587 422	43 587 422
UTRECHT/WINTHONT	30/06/2017	8 605 m²	31 797 987	-	31 797 987	31 797 987
MILAN/GATTAMELATA	21/09/2017	16 898 m²	37 555 000	-	37 555 000	37 555 000
AMSTERDAM/LEQUINTET	03/10/2017	6 798 m²	29 674 474	90 588	29 765 063	29 765 063
HOOFDDORP/IRDETO	30/07/2018	9 230 m²	38 190 000	-	38 190 000	38 190 000
AMSTERDAM/WESTERPARK	19/06/2019	9 554 m²	46 922 356	3 711 258	50 633 614	50 633 614

Immeuble	Date acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2023	Prix de revient 31/12/2022
AMSTERDAM/ADAM SMITH	19/12/2019	20 715 m²	87 498 257	45 701	87 543 957	87 543 957
UTRECHT / PAPENDORP	13/03/2020	7 127 m²	27 160 050	552 741	27 712 791	27 637 562
BARCELONE / BOLIVIA	09/07/2020	3 520 m²	14 052 062	55 376	14 107 438	14 107 438
LA HAYE / POST NL	18/12/2020	24 949 m²	94 870 586	932 204	95 802 790	94 937 901
MILAN / URBAN CUBE	26/07/2022	19 489 m²	76 596 034	25 000	76 621 034	76 621 034
BRUXELLES / ONYX	19/12/2022	16 190 m²	67 000 000	434 527	67 434 527	67 000 000
COMMERCE						
PARIS						
PARIS/SPEEDY	30/04/2014	267 m²	768 483	78 937	847 420	847 420
RÉGION PARISIENNE						
COIGNIERES/PORTES DE CHEVREUSE	09/01/2014	24 062 m²	37 425 000	381 793	37 806 793	37 776 348
ISSSYLESMOULINEAUX/SPEEDY	30/04/2014	178 m²	409 858	-	409 858	409 858
STEGENEVIEVEDESBOIS/SPEEDY	30/04/2014	339 m²	512 322	53 122	565 444	565 444
NANTERRE/SPEEDY	30/04/2014	465 m²	922 180	118 694	1 040 874	1 040 874
VILLEMONBLE/SPEEDY	30/04/2014	225 m²	301 372	51 715	353 087	353 087
IVRY/SPEEDY	30/04/2014	447 m²	614 786	89 869	704 655	704 655
POISSY/SPEEDY	30/04/2014	278 m²	400 074	73 941	474 015	474 015
MANTESLAVILLE/SPEEDY	30/04/2014	374 m²	426 057	70 885	496 942	496 942
ORLY/SPEEDY	30/04/2014	356 m²	333 822	-	333 822	333 822
COULOMMIERS/SPEEDY	30/04/2014	500 m²	533 107	79 379	612 486	612 486
EPINAYSURORGE/SPEEDY	30/04/2014	405 m²	508 678	71 010	579 688	579 688
VIRYCHATILLON/SPEEDY	30/09/2014	410 m²	512 322	69 233	581 555	581 555
SAINTWITZ/BUFFALO	15/10/2015	543 m²	2 647 330	-	2 647 330	2 647 330
PONTAULT-COMBAULT/BUFFALO	15/10/2015	691 m²	2 530 188	-	2 530 188	2 530 188
RÉGIONS						
BORDEAUX/BASIC FIT	22/12/2009	880 m²	1 618 700	-	1 618 700	1 618 700
DUNKERQUE/POLEMARINE	28/09/2012	17 197 m²	17 526 597	1 010 688	18 537 285	18 499 502
ORLEANS/SPEEDY	30/04/2014	332 m²	336 016	92 815	428 831	428 831
LILLE/SPEEDY	30/04/2014	441 m²	434 592	73 806	508 398	508 398
ANGERS/SPEEDY	30/04/2014	546 m²	420 818	51 975	472 793	472 793
LENS/1/SPEEDY	30/04/2014	280 m²	243 165	108 895	352 060	352 060
BORDEAUX/1/SPEEDY	30/04/2014	270 m²	347 308	58 503	405 811	405 811
LYON/SPEEDY	30/04/2014	412 m²	563 554	59 101	622 655	622 655
DIJON/SPEEDY	30/04/2014	483 m²	253 481	73 453	326 934	326 934
BORDEAUX/2/SPEEDY	30/04/2014	334 m²	308 767	60 119	368 886	368 886
VANDOEUVRELESNANCY/SPEEDY	30/04/2014	295 m²	255 473	61 670	317 143	317 143
CLERMONTFERRAND/1/SPEEDY	30/04/2014	445 m²	374 607	-	374 607	374 607
DIJON/2/SPEEDY	30/04/2014	410 m²	200 876	59 631	260 507	260 507
BRON/SPEEDY	30/04/2014	214 m²	228 502	49 049	277 551	277 551
BREST/SPEEDY	30/04/2014	290 m²	309 142	80 035	389 177	389 177
CLERMONTFERRANDII/SPEEDY	30/04/2014	248 m²	245 685	66 526	312 211	312 211
BOULOGNESURMER/SPEEDY	30/04/2014	294 m²	314 031	-	314 031	314 031
VENISSIEUX/SPEEDY	30/04/2014	230 m²	262 593	70 996	333 589	333 589
REIMS/SPEEDY	30/04/2014	238 m²	235 646	66 025	301 671	301 671
MULHOUSE/SPEEDY	30/04/2014	240 m²	239 857	-	239 857	239 857
LIMOGES/SPEEDY	30/04/2014	244 m²	200 188	-	200 188	200 188
BELFORT/SPEEDY	30/04/2014	223 m²	164 191	56 036	220 227	220 227
NANCY/SPEEDY	30/04/2014	222 m²	252 265	54 186	306 451	306 451
CHALONS.SAONE/SPEEDY	30/04/2014	254 m²	206 551	65 979	272 530	272 530
MARSEILLE/1/SPEEDY	30/04/2014	271 m²	461 090	56 103	517 193	517 193
AIXENPROVENCE/SPEEDY	30/04/2014	484 m²	478 936	51 711	530 647	530 647
CHARLEVILLE-MEZIERES/SPEEDY	30/04/2014	212 m²	155 743	42 263	198 006	198 006
LENS/2/SPEEDY	30/04/2014	305 m²	263 922	61 226	325 148	325 148
VINEUIL/SPEEDY	30/04/2014	440 m²	434 793	69 038	503 831	503 831
BEYNOST/SPEEDY	30/04/2014	330 m²	330 789	46 545	377 334	377 334
ROUBAIX/SPEEDY	30/04/2014	335 m²	272 795	58 847	331 642	331 642
CHASSENEUILDUPOITOU/SPEEDY	30/04/2014	490 m²	521 989	77 881	599 870	599 870
SAINTVICGORLEGRAND/SPEEDY	30/04/2014	600 m²	367 550	107 289	474 839	474 839
AMILLY/SPEEDY	30/04/2014	363 m²	329 084	40 650	369 734	369 734
ISSOIRE/SPEEDY	30/04/2014	761 m²	416 744	106 407	523 151	523 151
LEMPDES/SPEEDY	30/04/2014	392 m²	397 768	71 158	468 926	468 926
VALENCIENNE/SPEEDY	30/04/2014	586 m²	461 090	106 844	567 934	567 934
DIJON/3/SPEEDY	30/04/2014	377 m²	281 418	63 453	344 871	344 871
EVREUX/SPEEDY	30/04/2014	280 m²	242 777	48 731	291 508	291 508
SAINTES/SPEEDY	30/04/2014	270 m²	256 161	-	256 161	256 161
CAMBRAI/SPEEDY	30/04/2014	350 m²	315 247	62 048	377 295	377 295
HAUBOURDIN/SPEEDY	30/04/2014	323 m²	243 178	-	243 178	243 178
FORBACH/SPEEDY	30/04/2014	250 m²	234 367	-	234 367	234 367
CASTELNAULELEZ/SPEEDY	30/04/2014	400 m²	365 557	50 089	415 646	415 646

Immeuble	Date acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2023	Prix de revient 31/12/2022
SENS/SPEEDY	30/04/2014	210 m²	207 732	-	207 732	207 732
CHOLET/BUFFALO	15/10/2015	590 m²	2 023 711	-	2 023 711	2 023 711
MONTPELLIER/BUFFALO	15/10/2015	440 m²	1 554 742	-	1 554 742	1 554 742
YUTZ/BUFFALOGRIILL	15/10/2015	527 m²	2 462 383	-	2 462 383	2 462 383
LONGUEAU/BUFFALO	15/10/2015	647 m²	2 624 062	-	2 624 062	2 624 062
AUXERRE/BUFFALO	15/10/2015	609 m²	2 600 593	-	2 600 593	2 600 593
LAFOUILLOUSE/BUFFALO	15/10/2015	581 m²	2 295 804	-	2 295 804	2 295 804
MARSANNAY/BUFFALO	15/10/2015	278 m²	833 035	-	833 035	833 035
MONTBELIARD/BUFFALO	15/10/2015	646 m²	1 873 673	-	1 873 673	1 873 673
NOYELLES-GODAULT/BUFFALO	15/10/2015	707 m²	1 264 094	-	1 264 094	1 264 094
WINTZENHEIM/BUFFALO	15/10/2015	566 m²	2 110 257	-	2 110 257	2 110 257
CHANTEPIE/CUBE	24/10/2017	4 996 m²	10 402 465	-	10 402 465	10 402 465
ECHIROLLES/CUBE	24/10/2017	1 384 m²	3 522 598	10 455	3 533 053	3 533 053
HENINBEAUMONTBESSON/CUBE	24/10/2017	1 657 m²	1 351 718	-237 274	1 114 444	1 153 065
HENIN BEAUMONT CULTURA/CUBE	24/10/2017	2 722 m²	5 106 665	14 587	5 121 252	5 121 252
PORTDEBOUC/CUBE	24/10/2017	2 291 m²	2 151 893	276 148	2 428 041	2 424 525
VILLEURBANNE/CUBE	24/10/2017	947 m²	993 908	-	993 908	993 908
LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES						
RÉGION PARISIENNE						
LES MUREAUX	30/09/2010	5 288 m²	3 065 600	-	3 065 600	3 065 600
PLESSIS PATE / LEONARD DE VINCI	30/09/2010	3 127 m²	2 164 350	-	2 164 350	2 164 350
RÉGIONS						
CLUB MED SAOMENS	09/03/2022	38 700 m²	125 685 275	-	125 685 275	125 685 275
ABREST/GRANDPRE	30/09/2010	4 011 m²	1 590 068	424 163	2 014 230	2 014 230
COLMAR/EMILESCHWOERER	30/09/2010	4 011 m²	2 386 544	980	2 387 524	2 387 524
DECAZAVILLE	30/09/2010	4 330 m²	1 301 500	-	1 301 500	1 301 500
ORVAULT	30/09/2010	3 558 m²	1 234 475	-407 957	826 518	1 234 475
SABLESURSARTHE/CLOSDUBOIS	30/09/2010	3 323 m²	1 129 288	-	1 129 288	1 129 288
SAINTARNOULT	30/09/2010	2 455 m²	1 407 025	-	1 407 025	1 407 025
SAINTQUAYPORTRIEUX	30/09/2010	2 225 m²	908 425	-	908 425	908 425
TOURLAVILLE/JEANMOULIN	30/09/2010	2 225 m²	1 279 498	15 494	1 294 992	1 294 992
SANTÉ & ÉDUCATION						
PARIS						
PARIS / LE MONTREAL	11/12/2014	9 426 m²	60 501 000	517 392	61 018 392	61 017 358
ÉTRANGER						
BARCELONE / TBS	05/11/2020	8 761 m²	27 693 940	1 170 006	28 863 947	27 750 271
VILAMOURA	27/10/2022	12 351 m²	7 475 275	9 904 044	17 379 319	11 307 616
SCI BUREAUX						
RÉGION PARISIENNE						
LA DEFENSE / VILLAGE 2	21/12/2018	4 806 m²	16 858 497		16 858 497	16 858 497
SURESNES / HORIZON DEFENSE	26/04/2019	8 814 m²	18 238 213		18 238 213	18 238 213
RUEIL / R COM	15/04/2020	5 585 m²	10 526 400		10 526 400	10 526 400
OPPCI BUREAUX						
RÉGION PARISIENNE						
ARCUEIL / LES PORTES D'ARCEUIL	20/07/2021	22 197 m²	96 622 230		96 622 230	96 622 230
RÉGIONS						
MARSEILLE / TOUR LA MARSEILLAISE	14/06/2022	26 504 m²	96 227 600		96 227 600	96 227 600
TOTAL			2 938 044 451	40 556 037	2 978 600 488	2 967 030 227

Photo de couverture : Cesson-Sévigné (35) - Énergie C.
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).

Dénomination du produit : PFO2
Identifiant d'entité juridique : 969500V4AA1MA9Q9WU41
ISIN : SCPI00001959

Objectif d’investissement durable

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 ?	
<div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div>✖</div></div>Oui</div>	<div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div></div>Non</div>
<div><div><div>✖</div></div><div><div>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 99,5%</div></div></div> <div><div><div>✖</div></div><div><div>dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</div></div></div> <div><div><div>✖</div></div><div><div>dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</div></div></div> <div><div><div></div></div><div><div>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%</div></div></div>	<div><div><div></div></div><div><div>Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ____% d'investissements durables</div></div></div> <div><div><div></div></div><div><div>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</div></div></div> <div><div><div></div></div><div><div>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</div></div></div> <div><div><div></div></div><div><div>ayant un objectif social</div></div></div> <div><div><div></div></div><div><div>Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</div></div></div>



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

La définition de l’investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site internet de la société, à la page PERIAL Positive 2030 : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

La SCPI PFO2 a défini en 2023 un objectif de décarbonation et vise désormais, à l’échelle du fonds l’atteinte d’une trajectoire 1,5°C en ligne avec l’Accord de Paris jusqu’à 2030.

L’enjeu de décarbonation consiste ici à réduire les émissions de gaz à effet de serre en grande partie dues aux consommations d’énergie des bâtiments en exploitation.

Jusqu’au 31.12.2023, la SCPI PFO2 poursuivait des objectifs d’amélioration de sa performance environnementale et visait, pour chaque actif immobilier et sous huit ans après son acquisition, d’avoir atteint :

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

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La performance carbone en 2023 à l’échelle du fonds exprimée en kgCO2e/m² permet de valider que le fonds est meilleur que la trajectoire 1,5°C donnée par le CRREM.

Au 31 décembre 2023, pour les actifs ayant été acquis depuis 8 ans ou plus, l’objectif de réduction des consommations énergétiques de 40% (ou l’atteinte d’un seuil de 200 kWh_{EP}/m²) a été (en valeur vénale hors droits des actifs immobiliers) :

- totalement atteint ou dépassé pour 34% du fonds ;
- atteint entre 80% et 100% pour pour 3% du fonds ;
- atteint entre 50% et 80% pour pour 3% du fonds ;
- atteint pour moins de 50% pour 59% du fonds ;

Au 31 décembre 2023, pour les actifs ayant été acquis depuis 8 ans ou plus, l’objectif de réduction des consommations d’eau de 30% a été (en valeur vénale hors droits) :

- totalement atteint ou dépassé pour 41% du fonds ;
- atteint entre 80% et 100% pour 10% du fonds ;
- atteint entre 50% et 80% pour 1% du fonds ;
- atteint pour moins de 50% pour 48% du fonds.

● ...et par rapport aux périodes précédentes ?

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

- totalement atteint ou dépassé pour 33,3% du fonds ;
- atteint entre 80% et 100% pour 11,4% du fonds ;
- atteint entre 50% et 80% pour 15,2% du fonds ;
- atteint pour moins de 50% pour 40,2% du fonds.

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

- totalement atteint ou dépassé pour 21,5% du fonds ;
- atteint entre 80% et 100% pour 11,7% du fonds ;
- atteint entre 50% et 80% pour 8,2% du fonds ;
- atteint pour moins de 50% pour 58,7% du fonds.

L’objectif d’alignement à la trajectoire 1,5°C a été défini en 2023 et n’a pas fait l’objet d’un reporting sur 2022.

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

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PFO₂ ne causent pas de préjudice important aux objectifs d’investissement durable car ces derniers prennent notamment en compte les principales incidences négatives identifiées par l’acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l’analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, au cours de la phase d’acquisition.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d’experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures. En particulier, l’augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l’eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l’érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain. Les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques. En outre, l’équipe Développement durable de PERIAL Asset Management travaille à la définition de plans d’actions d’adaptation chiffrés, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

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

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

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

La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;

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

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

- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Intensité de consommation d’énergie.

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

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

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



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

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité. Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d’exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

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

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 85% ;
- Intensité de consommation d’énergie : 241.10⁻⁶ GWh_{EP}/m².



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

Investissements les plus importants	Secteur	% d’Actifs*	Pays
LA MARSEILLAISE	Immobilier	5,1%	France
ARCUEIL/LES PORTES	Immobilier	5,0%	France
SAMOENS / CLUB MED	Immobilier	4,5%	France

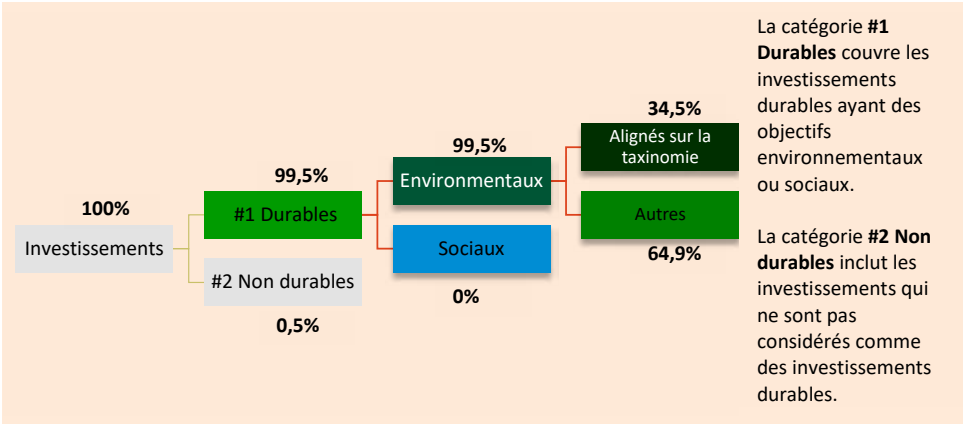
VAL DE FONTENAY/LE WAVE	Immobilier	2,7%	Italie
PARIS/LE MONTREAL	Immobilier	2,6%	France
LA HAYE/POST OFFICE	Immobilier	2,5%	Pays-Bas
MILAN / URBAN CUBE	Immobilier	2,5%	Italie
IVRY/LE FLAVIA	Immobilier	2,4%	France
ONYX	Immobilier	2,3%	Belgique
NANTERRE / VILLAGE 4	Immobilier	2,2%	France
MARSEILLE/TOTEM	Immobilier	1,9%	France
LEVALLOIS/LE WILSON	Immobilier	1,9%	France
RENNES/URBAN QUARTZ	Immobilier	1,8%	France
ISSY LES MX/TECHNOPOLIS	Immobilier	1,7%	France
WEISBADEN	Immobilier	1,7%	Allemagne

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



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

Quelle était l’allocation des actifs ? *



*Au 31/12/2023

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

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

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

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

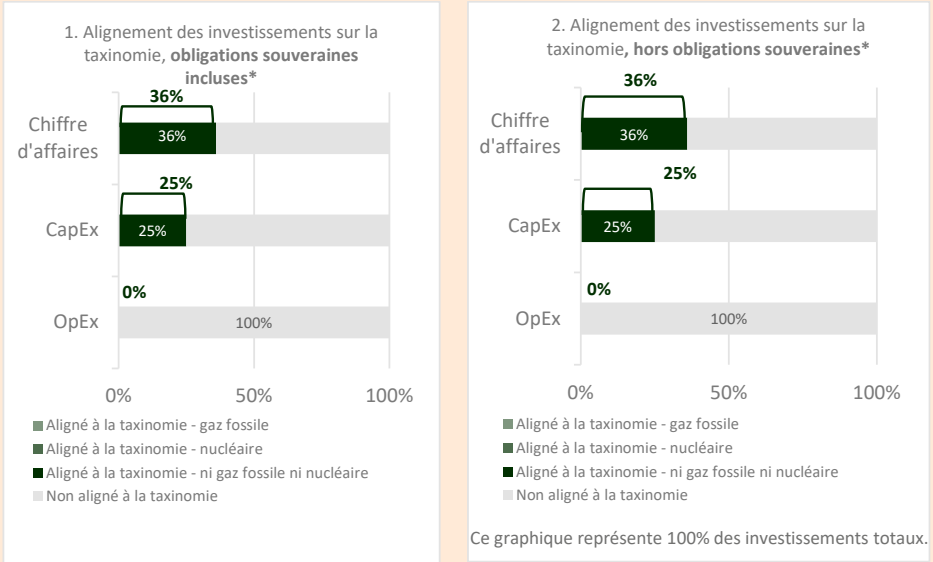
Les **activités transitoires** sont des **activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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



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

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



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

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

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

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

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

L’alignement à la taxinomie s’élevait, en 2022, à :

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

- 24% pour l'indicateur valeur de marché, soit une progression de 11% ;
- 23% pour l'indicateur chiffre d'affaires, soit une progression de 13% ;
- 16% pour l'indicateur CapEx, soit une progression de 9% ;
- 0% pour l'indicateur OpEx, soit la même performance qu'en 2023.



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

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental non alignée sur la taxinomie de l'UE de 64,9% pour la période.



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

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



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

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

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



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

La sensibilisation des property managers et des locataires aux économies d'énergie et d'eau, ainsi que les travaux engagés sur le patrimoine, participent à la réduction des consommations. Un plan de travaux a été validé sur 2024 (pilotage par GTB, étanchéité et isolation en particulier) qui devraient impacter positivement la performance énergétique et carbone de la SCPI.



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

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

- **la pagination a été réduite** grâce à une grille de mise en page optimisée, plus dense, et une logique interactive et bi-média avec des renvois vers des contenus déjà produits, accessibles sur le site www.perial.com ;
- **une impression en bichromie**, réalisée en tons directs pour une passe d'impression réduite, moins d'aplats de couleurs, des visuels tramés et 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 ;
- Rejoindre la section "**Mon Profil**"
- Dans l'encadré "**Vos préférences de Contact**" : **cocher la case nous autorisant à vous convoquer aux assemblées générales des SCPI par voie digitale.**

Pensez à recycler ce rapport annuel quand il sera obsolète.



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