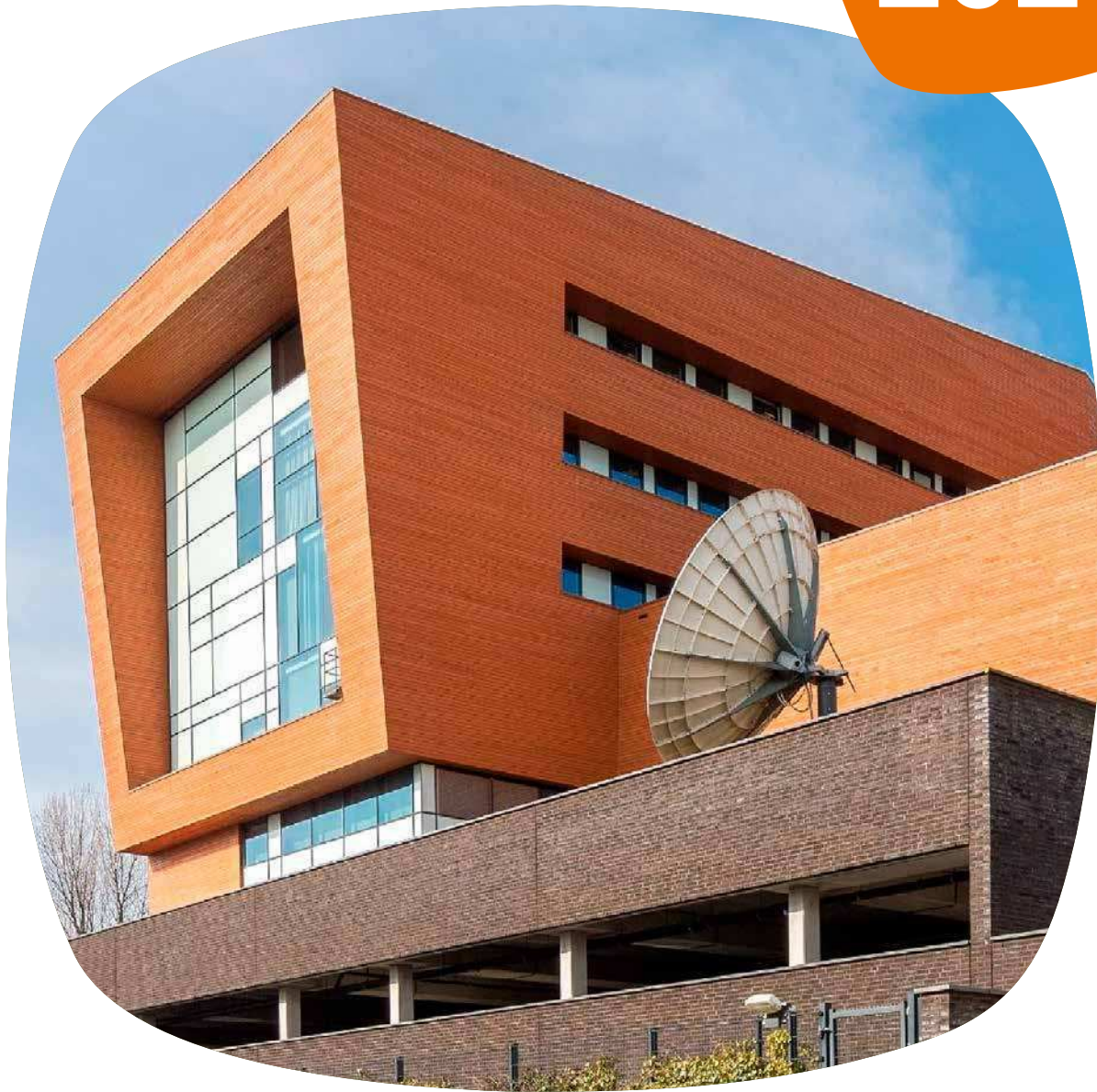


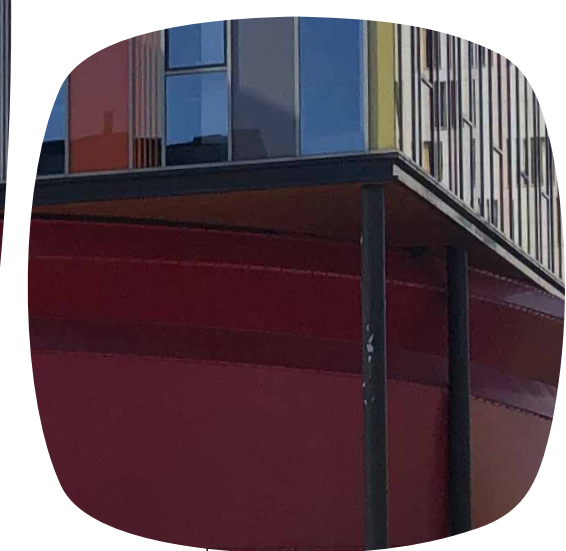
*Pf*0

Rapport
annuel
2021





Sommaire



TAURUSAVENUE
HOOFDDORP (PAYS-BAS)

- 5** L'éditorial
- 6** Les faits marquants
- 8** 3 questions à ...
- 14** Transparence et exemplarité
- 19** PERIAL Positive 2030
- 22** Organes de direction et de contrôle
- 23** Rapport de gestion
- 24** Performances financières
- 32** Performances immobilières
- 34** Annexe extra-financière
- 38** Rapports
- 42** Projet de résolutions
- 45** Document de synthèse
- 49** Annexe comptable
- 59** Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'éditorial



Après une année 2020 marquée par la résilience des SCPI face à une situation sanitaire et économique inédite, 2021 aura été l'année du rebond pour les économies européennes. Un rebond dont ont bénéficié les SCPI et les fonds immobiliers non cotés qui ont collecté 10,7 Mrds d'€. En 2022, l'épidémie de Covid 19 toujours en cours et la guerre qui fait rage aux portes de l'Europe au moment où nous rédigeons ces lignes [avril 2022, ndlr] nous font basculer dans un univers toujours plus incertain. **Dans ce contexte, la bonne résilience de nos économies et la robustesse éprouvée des SCPI maintiennent l'attractivité de l'épargne immobilière à des niveaux élevés.**

L'explication de ce succès renouvelé est à chercher du côté de la nature même de nos fonds. Dans « Épargne Immobilière », il y a le mot « immobilier » : **un placement qui continue à être utilisé par les investisseurs comme une valeur refuge.**

Les caractéristiques des SCPI, et celles des SCPI gérées par PERIAL Asset Management qui a toujours privilégié la diversification et les perspectives de long terme, leur ont également permis de traverser les époques et les cycles économiques.

Au-delà du bureau qui reste un actif incontournable, nous avons diversifié nos investissements sur différents secteurs d'activités économiques, comme l'hôtellerie, les commerces, ou l'immobilier d'accueil et d'hébergement... Et dans différents pays de la zone euro : en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Italie, au Portugal ou en Espagne.

En 2021, les équipes de PERIAL AM ont su valoriser le travail réalisé ces dernières années pour profiter de ce rebond et maintenir les performances de vos fonds au-dessus de la moyenne du marché. Dans le peloton de tête depuis plus de 55 ans, la société de gestion a cette année franchi plusieurs caps importants.

Nous sommes la première Société de Gestion de Patrimoine indépendante du marché.

Les mutations des besoins de nos locataires nous conduisent à gérer de façon toujours plus active et dynamique les patrimoines de nos SCPI. Les 550 M€ de collecte nette associés à un niveau de dette raisonnable nous ont permis de sécuriser plus de 930 M€ d'investissements en 2021. Sur la même période, nos équipes ont réalisé ou engagé près de 150 M€ de cessions d'immeubles. Enfin, plus de 120 000 m² ont été reloués ou renégociés par nos équipes : notre proximité avec les entreprises locataires des immeubles de nos fonds nous a donc permis d'accompagner leurs redressements. Dans un

contexte perturbé, **nous avons donc maintenu de bons taux de recouvrements, qui nous ont permis d'assurer le maintien de vos dividendes.**

Parce que nos méthodes prouvent depuis de nombreuses années leur efficacité, nous renforcerons en 2022 notre gestion responsable. Notre stratégie est désormais guidée par la **Raison d'Être du Groupe PERIAL**, dévoilée en 2021 : **« Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accompagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable »**. Cette ligne de force guide nos actions et se matérialise dans chacune de nos décisions de gestions pour une société plus juste et durable.

Après la SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone en 2020, **la SCPI PF Grand Paris a ainsi obtenu la labellisation ISR (Investissement Socialement responsable)** au mois de janvier 2022. Plus de 80% des en-cours gérés par PERIAL AM via ses SCPI et sa SCI sont couverts par le label ISR. Avec **la prise en compte des critères ESG (Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance) dans l'ensemble de nos stratégies d'acquisitions et de gestions**, notre objectif reste de faire labelliser l'ensemble des fonds que nous gérons à court ou moyen terme.

Au delà de la labellisation, l'ambition des femmes et des hommes qui travaillent chez PERIAL Asset Management est de participer à la transformation de l'immobilier pour le rendre plus performant et plus durable, au service des utilisateurs et des territoires. Nous sommes convaincus que c'est la seule façon de continuer à délivrer les meilleures performances possibles à tous nos clients.

ÉRIC COSSERAT

PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

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

PfO

Faits marquants

DIVERSIFIEZ VOS INVESTISSEMENTS
SUR DIFFÉRENTES TYPOLOGIES D'IMMEUBLES, SITUÉS DANS LES GRANDES
MÉTROPOLES FRANÇAISES ET EUROPÉENNES

Les indicateurs de performance des SCPI évoluent

PERIAL Asset Management adopte les recommandations de l'ASPIM – l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier – pour la présentation de ses indicateurs de performance. Ces nouveaux modes de calculs permettent d'harmoniser la présentation du rendement des SCPI non-investies, partiellement investies ou entièrement investies à l'international, puisqu'ils s'expriment brut de fiscalité.

Le Taux de Distribution remplace le TDVM⁽¹⁾ en 2022

COMMENT SE CALCULE LE NOUVEAU TAUX DE DISTRIBUTION :

DIVIDENDE BRUT versé au titre de l'année n⁽²⁾

PRIX DE SOUSCRIPTION au 1er janvier de l'année n

Le Taux de rentabilité interne⁽³⁾ (TRI) désormais exprimé brut de fiscalité

⁽¹⁾ Taux de Distribution sur Valeur de Marché. Il correspond à la division : du dividende brut avant prélèvement libératoire versé pour l'année n par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer.

⁽²⁾ Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

⁽³⁾ Le Taux de Rentabilité 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.



Taux de distribution 2021
4,79 %



Walb
(Durée moyenne ferme des baux)
5,6 ans



TRI 5 ans
3,78 %



TRI origine
7,53 %



44 M€
investis en 2021
pour l'acquisition de 2 immeubles en Allemagne (Essen) et aux Pays-Bas (Hoofddorp)

3 QUESTIONS À Laurent Boissin

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT PERIAL ASSET MANAGEMENT



connus sous le nom de « Next Estate Income Funds » qui totalisaient deux milliards d'euros d'investissements. C'est une expérience que je veux mettre aujourd'hui au service de ma nouvelle maison, le groupe PERIAL.

Vous avez rejoint la direction de PERIAL AM en 2021, pouvez-vous vous présenter ?

Effectivement, j'ai intégré le groupe PERIAL en novembre 2021 au poste de Directeur Général Adjoint de PERIAL AM. Dans ce cadre, j'ai la responsabilité de l'activité fund management et de la partie commerciale à destination des investisseurs institutionnels.

L'immobilier est un secteur d'activité que je connais bien puisque j'y exerce depuis près de vingt ans, tant sur des sujets financiers que sur des questions opérationnelles de sélection d'actifs ou d'exécution de transactions. Avant 2010, je travaillais pour le groupe ING Real Estate et la mise en place des financements structurés pour ses fonds gérés à Paris. Depuis, et jusque mon arrivée chez PERIAL, je me suis occupé de fonds paneuropéens au sein de la division BNP Paribas REIM. J'y ai également opéré sur le lancement d'autres fonds et d'autres mandats à destination d'une clientèle institutionnelle. Parmi eux, une série de fonds

Comment se sont comportés les fonds PERIAL Asset Management en 2021 ?

Globalement, l'année 2021 aura été marquée par une vraie résilience des performances des fonds de PERIAL Asset Management. Nos SCPI ont en effet pu afficher des taux de distribution soutenus, supérieurs à ceux du marché, qui ont même, pour certains, progressé par rapport à l'année 2020. Ces résultats témoignent à la fois de la bonne gestion effectuée par les équipes PERIAL AM et d'une sortie de la crise COVID qui avait considérablement impacté l'année 2020. 2021 restera, au contraire, synonyme d'une certaine stabilisation du marché.

Autre signe de la bonne santé de nos fonds, le niveau de collecte observé au global pour cette même année. Au total, la collecte brute pour l'ensemble de nos fonds a dépassé les 650 millions d'euros, ce qui les dote d'une capacité supplémentaire d'investissement et de diversification du patrimoine. Nos SCPI connaissent, dans la droite ligne des années précédentes, de beaux succès et nos clients restent particu-

lièrement fidèles aux fonds PERIAL AM. Une dynamique que l'on retrouve aussi du côté de notre nouvelle SCI PERIAL Euro Carbone – uniquement vendue en unités de compte chez les assureurs – qui affiche un niveau de collecte remarquable et des performances très satisfaisantes en 2021, pour sa première année de résultats.

La stratégie de gestion de PERIAL Asset Management va-t-elle évoluer en 2022 ? Et plus spécifiquement celle de PFO ?

La philosophie générale de notre stratégie reste celle que PERIAL AM a adoptée depuis ses origines. Nous sommes conscients de démarrer une année encore incertaine et de devoir réaliser des investissements dans un contexte particulier. Nous serons donc, plus que jamais, stricts sur notre politique en termes d'allocations, la rigueur de nos choix d'investissements restant clé pour la performance future des fonds que nous gérons. Parallèlement, nous allons poursuivre leur élargissement dans la zone euro, hors de France, notre pays représentant encore aujourd'hui quelques 80% du patrimoine de nos fonds. Les pays cibles font partie de notre « étranger proche », comme l'Italie, l'Espagne, l'Allemagne ou le Benelux. A cette heure – et qui plus est au vu de l'actualité en Ukraine – les investissements dans les pays de l'Est ne sont toujours pas à l'ordre du jour (Inter-

view réalisée au mois de mars 2022, ndlr).

Plus globalement, nous allons poursuivre pour chacun de nos fonds le travail d'asset management attendu sur les actifs, renforcer nos liens avec nos locataires pour mieux répondre à leurs besoins et, continuer à développer l'approche ESG de chacune des SCPI, afin de rester en pointe sur ces sujets nouveaux pour lesquels les réglementations deviennent de plus en plus strictes. Des conditions sine qua non pour sécuriser la valeur de nos patrimoines et contribuer à la performance de nos véhicules.

Rappelons que PFO est un fonds historique de PERIAL AM, lancée il y a plus de 20 ans, la SCPI atteint désormais les 800 millions d'euros de capitalisation. Dans notre gamme, c'est probablement le fonds qui cible la performance la plus élevée pour 2022 puisque nous souhaitons nous approcher au maximum, et atteindre ou dépasser si nous en avons la possibilité, un taux de distribution de 5%. C'est un enjeu fort et nos équipes vont donc poursuivre le travail engagé en poursuivant la double diversification du fonds, tant sectorielle que géographique. Nous allons être attentifs aux opportunités d'investissement hors de France, même si au début de l'année 2022 la SCPI a réalisé une très belle acquisition à Marseille, dans le quartier historique de Saint-Ferréol. Parallèlement, la thématique ESG aura elle aussi toute sa place dans la stratégie de gestion de PFO cette année qui vise à court ou moyen terme sa labellisation ISR, à l'instar de ses SCPI sœurs PF Grand Paris et PFO2.

3 QUESTIONS À Loïc Hervé

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ PERIAL ASSET MANAGEMENT

Quel bilan tirez-vous de l'année 2021 pour les fonds PERIAL Asset Management ?

L'année 2021 a été une année de collecte exceptionnelle, l'une des meilleures de l'histoire de PERIAL AM. Ces résultats soulignent la résilience des SCPI au sens large, et des sous-jacents immobiliers en particulier. Autre fait majeur pour PERIAL AM: l'élargissement de notre gamme de fonds avec la première année de collecte complète pour notre dernière SCPI, PF Hospitalité Europe, et le lancement de notre SCI PERIAL Euro Carbone, qui a connu un rapide et franc succès.

On notera quand même que l'épisode prolongé du COVID semble avoir modifié l'appétence des épargnants pour certaines classes d'actifs. Nous avons pu observer un certain

attention sur les produits de diversification qui intègrent de l'hôtellerie et/ou du commerce. Nous avons dû expliquer nos choix et nos convictions pour rassurer les épargnants et les réconcilier avec ces patrimoines diversifiés qui offrent aujourd'hui de belles alternatives aux épargnants. Parallèlement, nous avons quelques interrogations pour la typologie des bureaux qui se sont réduites. Le bureau reste au cœur de l'organisation du travail et l'appétit pour cette classe d'actifs est toujours là. En témoigne l'attractivité de notre SCPI PF Grand Paris ou de PFO2 dont le patrimoine compte nombre de grands bureaux dans les principales métropoles européennes. Une dynamique dont bénéficie aussi notre nouvelle SCI PERIAL Euro Carbone qui investit dans des bureaux « Core* » encore plus performants en matière environnementale.



Enfin, les taux d'occupation, sur l'ensemble de nos véhicules, ont très bien résisté en 2021 et nos taux de recouvrement de loyers sont revenus, au fil de l'année, à des niveaux d'avant crise, renforçant ainsi la performance de nos fonds.

Les modes de travail évoluent. Cela a-t-il un impact sur votre gestion ?

L'irruption du télétravail dans le paysage et la sortie progressive de la crise COVID nous amènent à une plus grande vigilance sur les « break option » que certains locataires pourraient utiliser pour libérer des surfaces. On entre dans une période où, plus encore qu'auparavant, nous devons être très présents auprès des clients locataires, les fidéliser sur les sites et leur proposer des solutions sur mesure. C'est un travail de fond que mènent depuis déjà plusieurs années les équipes PERIAL Asset Management et qu'elles vont donc poursuivre de manière soutenue.

Notons quand même – ce qui sera de nature à nous rassurer – que les surfaces de bureaux les plus impactées par ces évolutions sont, le plus souvent, celles de « back office » situées en seconde couronne ou dans des zones de première couronne moins désirables. Un type d'actifs peu présents dans les patrimoines de nos fonds.

Reste qu'une observation s'impose : le marché de bureau se scinde de plus en plus en deux parties bien distinctes. Une première avec des bureaux désirables, aux dernières normes environnementales et offrant beaucoup de services, situés dans des centres urbains ou très bien desservis par les transports. Un atout pour booster les performances d'un fonds.

Une autre rassemble des immeubles devenus obsolètes d'un point de vue normatif, offrant peu de services ou des capacités médiocres et souvent mal desservis. Ceux-là auront du mal à trouver preneurs, surtout dans un contexte où les entreprises font face à une guerre des talents et doivent séduire leurs futures recrues, y compris par des conditions de travail optimales. On comprend donc pourquoi PERIAL AM sera, en 2022, toujours plus sélectif dans ses acquisitions et procédera, chaque fois que nécessaire à des cessions ou des restructurations d'actifs. Notre gestion

immobilière sera clairement dynamique, à l'image de ce qu'elle était déjà en 2021 puisque nous avons mené durant cette année une cinquantaine de cessions, sur quelques 500 lignes d'actifs au total.

Quelle sera la stratégie immobilière de PFO en 2022 ?

C'est avec beaucoup de prudence que je vous livre notre vision du marché à date. En effet, les tensions générées dans tous les domaines d'activité par la guerre en Ukraine peuvent nous conduire, à tout moment, à devoir réajuster nos positions. (Interview réalisée au mois de mars 2022, ndlr)

Pour PFO, la stratégie envisagée en 2022 poursuivra celle d'origine basée sur une diversification sectorielle qui associe, au cœur d'un même patrimoine, le bureau, le commerce et l'hôtellerie. Si la gestion de cette SCPI a été sensiblement impactée au cours de l'année 2020 par l'arrivée brutale du COVID, l'année 2021 a vu son taux de distribution remonter significativement pour atteindre 4,79%. Cette performance a été rendue possible grâce à un gros travail sur la dette, contenue au niveau raisonnable de 30%, et à une politique d'arbitrage dynamique. La SCPI s'ouvrira encore d'avantage à une diversification géographique en Europe en 2022. Celle-ci représente aujourd'hui près de 40% des encours du fonds et nous visons les 50% à moyen terme. Cette double diversification, sectorielle et géographique, permettra une mutualisation du risque renforcée au service de la performance.

** Bureaux qui bénéficient d'une excellente localisation, de locataires de premier rang sur des baux fermes de longue durée.*

3 QUESTIONS À Anne-Claire Barberi

DIRECTRICE RSE & INNOVATION DU GROUPE PERIAL

Après PFO2 et la SCI PERIAL Euro Carbone fin 2020, la SCPI Grand Paris a été labellisée ISR. Une labélisation ISR est-elle envisagée pour la PFO ?

C'est effectivement une étape importante pour la SCPI PF Grand Paris et pour les autres SCPI et, plus largement, pour PERIAL Asset Management qui vise, à terme, la labellisation de 100% de sa gamme. PFO s'inscrit donc dans cette démarche et nous avons démarré la réflexion en vue de la labélisation.

La récente labellisation de PF Grand Paris met l'accent sur les efforts réalisés par PERIAL Asset Management pour améliorer la biodiversité urbaine. PERIAL Euro Carbone vise la décarbonation de son patrimoine. La démarche entreprise par PFO2 dès sa création en 2009, bien avant sa labélisation en 2020, vise à réduire la consommation en énergie et en eau des immeubles qui composent son patrimoine (pour chaque actif acquis sous 8 ans, l'objectif est de réduire de 40% la consommation annuelle d'énergie primaire – ou d'atteindre d'un seuil de 200 kWhEP/m² par an – et de 30% la consommation annuelle d'eau).

Au-delà du socle de gestion responsable commun à l'ensemble de nos fonds détaillé par ailleurs dans ce rapport de gestion, les spécificités que nous cherchons à déployer pour chacun de nos fonds labellisés reflètent l'étendue des enjeux auxquels nous sommes confrontés. Et notre volonté d'agir efficacement sur les différents leviers que permet le sous-jacent immobilier de nos fonds.

Selon vous, quelles seront les tendances sur l'immobilier tertiaire en 2022 ?

On observe aujourd'hui, consécutivement à la crise du COVID et à une prise de conscience des enjeux climatiques qui progresse, que les locataires de nos actifs, en tant qu'entreprises responsables, sont de plus en plus sensibles

aux politiques RSE et de qualité de vie au travail, ce qui impacte leur stratégie immobilière. PERIAL AM se doit, plus que jamais en 2022, de les accompagner dans cette approche. La qualité des bureaux et des services associés contribue, très directement, au bien-être des collaborateurs et à la performance comme à la bonne santé financière des entreprises.

Toujours côté bureaux, une autre tendance se dessine avec la nouvelle souplesse dans l'utilisation des espaces. Aujourd'hui, les entreprises sont de moins en moins enclines à s'engager sur des baux longs. Dans ce cadre, sans doute faut-il anticiper le fait qu'entre deux usages de bureaux on puisse répondre à des besoins d'occupations ponctuels. C'est à un vrai travail sur la notion de réversibilité, mais qui concerne une réversibilité très rapide, à l'échelle de quelques semaines. On peut, par exemple, imaginer rece-



NOTRE RAISON D'ÊTRE

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

Le Groupe PERIAL a dévoilé sa raison d'Être en 2021, prolongement naturel de ses engagements et de ses valeurs historiques. Elaborée en plaçant les collaborateurs et les collaboratrices au cœur du processus de réflexion, la Raison d'être oriente la stratégie du Groupe, guide ses choix et imprègne chacune de ses actions.

voir des artistes, participer à des hébergements de solidarité, dédier momentanément les locaux à des activités de loisirs... C'est un domaine où beaucoup de choses restent à faire et pour lequel le cadre juridique devra être ajusté, mais c'est sans aucun doute un nouveau défi que nous aurons à relever.

La gestion responsable de PFO est-elle appelée à évoluer en 2022 ?

Avant d'aborder le cas spécifique de PFO, précisons que la réglementation en matière de finance durable évolue très rapidement puisque, entre autres, la nouvelle taxonomie européenne s'applique dès 2022 aux activités de PERIAL Asset Management.

Pour faire simple, ces nouvelles dispositions visent à limiter les tentations de « greenwashing » de certains acteurs financiers européens et de permettre aux épargnants et investis-

seurs de mieux s'y retrouver. A l'instar du label ISR, il s'agit de constituer un socle commun pour pouvoir comparer les offres. C'est un sujet complexe sur lequel PERIAL AM travaille avec l'ASPIM pour définir comment ces nouvelles réglementations s'appliquent en tenant compte des particularités de l'immobilier. Viendra ensuite la question de la finance à impact dont on commence à beaucoup parler. Sur toutes ces thématiques extra-financières, PERIAL AM veillera, comme à son habitude, à être à la pointe des différentes évolutions. Si l'on en revient plus précisément à PFO, l'année 2022 sera avant tout consacrée à la future labellisation ISR de la SCPI. Nous sommes d'ores et déjà en train de travailler à l'objectif extra-financier qu'il nous faudra intégrer et qui devrait porter sur la résilience climatique. En effet, les sujets de canicules et d'inondations, qui pouvaient encore sembler loin il n'y a pas si longtemps, sont désormais beaucoup plus proches et méritent d'être pris en compte.

LE TRIPODE
NANTES (44)

Transparence et exemplarité

PERIAL ASSET MANAGEMENT INNOVE DEPUIS 55 ANS DANS LA GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS. SES DIFFÉRENTS PRODUITS ET MÉTIERS SONT RÉGULÉS PAR UNE POLITIQUE DE GOUVERNANCE EXIGEANTE ET TRANSPARENTE.

PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses deux filiales, PERIAL Asset Management et PERIAL Développement. Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds d'investissements alternatifs (FIA). Ses différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs.

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 également la charge de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adé-

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

Un dispositif de contrôle 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 l'ensemble du Groupe PERIAL.



ÉRIC COSSERAT, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PERIAL, PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT
 LOÏC HERVÉ, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT
 CHRIS HUTIN, SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE PERIAL
 NICOLAS LE BROUSTER, DIRECTEUR FINANCIER DE PERIAL

Trois 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.

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.

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 tri-

mestriellement 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.

PERIAL Asset management certifiée ISO 9001

En outre, PERIAL Asset Management s'est engagée dès 2001 dans une démarche résolument orientée autour de la qualité. Celle-ci vise la satisfaction des associés des SCPI gérées par PERIAL Asset Management et celle des locataires des immeubles composant leurs patrimoines. En 2020 l'AFNOR a de nouveau reconnu à PERIAL AM la certification ISO 9001 norme 2015. Cette norme est fondée sur sept principes de management de la qualité.

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.

Par ailleurs, en 2020, deux fonds gérés par PERIAL Asset Management ont obtenu la nouvelle labélisation ISR Immobilier : La SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro carbone. La SCPI PF Grand Paris a été labellisée ISR Immobilier au tout début de l'année 2022.

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.

Procédure de 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). La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de ce placement. Divers ratios ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patri-

moine immobilier et de ses revenus. Le poids des souscripteurs de parts est par ailleurs également suivi par un ratio. 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. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif de suivi périodique, avec notamment la réalisation de stress-tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles.

A la clôture de l'exercice 2021, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour l'exercice 2021 a représenté 7 640 385,37 € pour un effectif moyen de 119,33 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 031 717,88 € en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management.

S'ajoute à ce montant, la rémunération allouée aux collaborateurs du groupe PERIAL qui fournissent un support aux équipes de PERIAL Asset Management en matières financière, juridique, de développement durable, technique, fiscale, ressources humaines, marketing et informatique.

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



RUHR FORUM
ESSEN (ALLEMAGNE)





PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

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

- Le Climat, pour participer activement à limiter le changement climatique.
 - La Communauté, pour développer les conditions pour un bien-vivre ensemble pérenne.
 - Le Territoire, pour être un acteur de territoires plus inclusifs.
- Chaque pilier se décline en quatre thématiques, qui infusent la pratique de PERIAL AM dans ses politiques d'investissement et de gestion. Pour plus d'information, veuillez consulter la page PERIAL Positive 2030, disponible ici : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

La Raison d'être, motrice de la performance

Dans la lignée directe de ce plan, le Groupe a formulé, en 2021, sa Raison d'être :

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

Elaborée avec la participation des collaborateurs et collaboratrices du Groupe mais aussi avec des représentants de ses parties prenantes externes, la Raison d'être oriente la stratégie du Groupe, guide ses évolutions et infuse dans chacune de ses actions.

Héritière d'une tradition entrepreneuriale audacieuse, PERIAL AM conjugue épargne et immobilier autour d'une

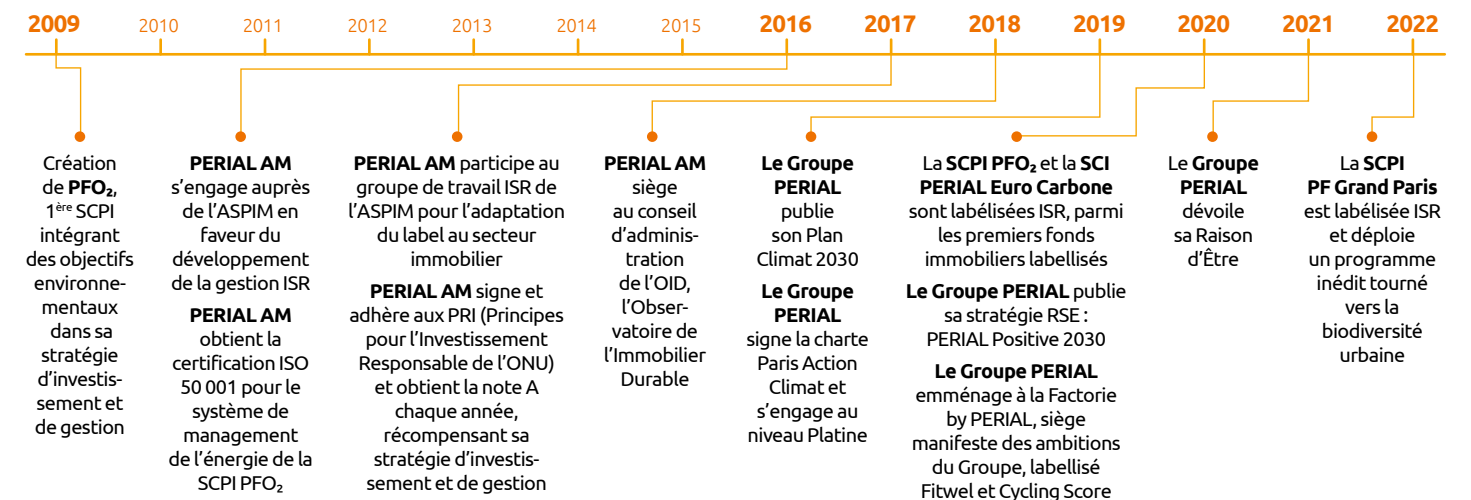
NOTRE RAISON D'ÊTRE
#DECYPATGE

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

Le Groupe PERIAL cultive son esprit pionnier depuis 55 ans, hérité d'une tradition entrepreneuriale et familiale toujours au service de ses clients et de ses secteurs d'activités.

LE TRIPODE
NANTES (44)

UN ENGAGEMENT DURABLE



conviction : la performance environnementale, sociale et de gouvernance sous-tend intrinsèquement la viabilité de l'activité et la positivité de son impact sur l'ensemble des parties prenantes.

Des exigences réglementaires qui se renforcent

À l'heure où le 6^e rapport du GIEC enjoint à une action climatique volontaire et immédiate et l'IPBES alerte quant à l'accélération du déclin de la vie sur Terre, la Commission Européenne, reconnaissant que le changement climatique et la dégradation de l'environnement constituent une menace existentielle pour l'Europe et le reste du monde, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière.

En particulier, l'entrée en vigueur du règlement Disclosure (ou SFDR), oblige depuis 2021 un nombre croissant d'acteurs financiers à plus de transparence quant à leur prise en compte des enjeux extra-financiers au sein de leur activité et de leurs produits. Les acteurs financiers doivent notamment préciser comment ils prennent en compte les impacts potentiels réciproques que font peser les facteurs extérieurs (environne-

mentaux, sociaux, etc.) sur leur activité, et que leur activité peut avoir sur l'environnement, la société, la lutte contre la corruption, etc. Les produits financiers sont également soumis à des obligations de transparence, en fonction de la place qu'ils accordent, dans le cadre de leur activité, aux facteurs de durabilité.

En 2022, c'est la taxinomie européenne qui définit les premiers critères permettant de qualifier une activité de « durable » sur le plan environnemental, en fonction de sa participation à l'atteinte d'un de six objectifs environnementaux majeurs :

- l'atténuation du changement climatique ;
- l'adaptation au changements climatique ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines ;
- la transition vers une économie circulaire, économe en ressources ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités écono-

miques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique. Pour être considérée comme durable au sens de la taxinomie européenne, une activité économique doit à la fois démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs précités ; prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « Do No Significant Harm ») et respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

L'ensemble de ces dispositions vise à une compréhension commune des activités pouvant être considérées comme durables et à une orientation des investissements vers ces activités.

La dimension ESG de nos pratiques reflète nos convictions profondes quant à nos responsabilités vis-à-vis de nos clients et partenaires

Changement climatique, déclin de la biodiversité, enjeu de confort et de santé, transformation digitale ou résilience urbaine : autant d'enjeux majeurs avec lesquelles les activités

d'immobilier et d'épargne interagissent fortement. C'est pour contribuer à les résoudre et à ce que nos activités créent des impacts positifs sur ceux-ci qu'aujourd'hui 100% de nos fonds intègrent une stratégie ESG dite « Best-in-Progress », visant à améliorer en continu les performances ESG des actifs immobiliers. Et 80% des encours gérés sur nos SCPI et SCI sont couverts par le label ISR (en février 2022).

Grâce à cette stratégie, notre ambition est de transformer durablement les pratiques de notre secteur et faciliter les investissements engagés.

Ces dernières années, nous avons constaté à la fois des attentes grandissantes de la part de nos clients locataires et investisseurs, mais également une forte accélération du cadre réglementaire national et européen. PERIAL AM participe activement à l'interprétation de ces réglementations en matière de finance et d'immobilier durables, sans oublier de participer activement aux démarches d'innovation préfigurant les prochaines évolutions réglementaires, comme le sujet de la finance à impact. Cet équilibre est l'illustration parfaite de notre raison d'être et nous sommes toutes et tous particulièrement enthousiastes à innover au service de nos clients.



LE SAINT-DENIS BOULOGNE (92)

8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

- | | |
|---|--|
| <p>
1 La Performance énergétique</p> <p>
2 Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)</p> <p>
3 La Biodiversité</p> <p>
4 Les Labélisations & Certifications</p> | <p>
5 La Mobilité</p> <p>
6 Les Services à proximité des immeubles</p> <p>
7 La Gestion de la Chaîne d'Approvisionnement</p> <p>
8 La Résilience</p> |
|---|--|

PERIAL ESG score :
Une grille créée par PERIAL AM regroupant 60 critères ESG pour noter chaque immeuble et le suivre en continu.

Organes de direction & de contrôle

Société de gestion de portefeuille

PERIAL ASSET MANAGEMENT

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

DIRECTION

Monsieur Éric COSSERAT, Président
Madame Chris HUTIN, Secrétaire Général
Monsieur Loïc HERVÉ, Directeur Général Délégué
Monsieur Laurent BOISSIN, Directeur Général Adjoint

INFORMATION

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

SECA FOREZ

COMMISSAIRES AUX COMPTE SUPPLEANTS

Laurent BECUWE

PFO

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

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert externe immobilier

Cushman & Wakefield Valuation France

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Bernard LABOUESSE

Capital maximum statutaire

800 000 000 euros

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENTE

Madame Dany PONTABRY (SCI ISIS)

VICE-PRÉSIDENT

Monsieur Frédéric BODART

MEMBRES

Monsieur Bernard DEVOS
Madame Valérie JACQUEMIN
Monsieur Max WATERLOT

MEMBRES SORTANTS

Monsieur Frédéric CEZARD
Monsieur Damien VANHOUTTE
Monsieur Éric SCHWARTZ
SNRT, représentée par Madame Alice CHUPIN

Rapport de gestion



PfO

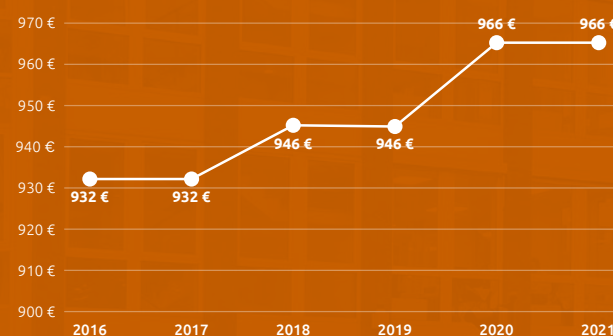
Performances financières

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2021
Nombre de parts	822 108
Prix de la part au 01/01	966 €
Prix de la part au 31/12	966 €
Prix de retrait au 31/12	874,23 €
Collecte nette des retraits	12 208 158 €
Nombre de parts échangées	31 689

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12




Le Taux de Distribution remplace le TDVM en 2022

MODE DE CALCUL DU TAUX DE DISTRIBUTION À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2022 :


DIVIDENDE BRUT
versé au titre de l'année n
PRIX DE SOUSCRIPTION
au 1^{er} janvier de l'année n

**Le Taux De Rendement Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition,


des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.




Dividendes 2021
45 € /part




TRI 5 ans**
3,78%




TRI origine**
7,53%




Taux de distribution 2021*
4,79 %



Prix de la part
966 €



9 282
Associés
au 31/12/2021



794 M€
capitalisation
au 31/12/2021

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

Un net rebond sur l'année 2021 comme anticipé



IRDETO
HOOFDDORP (PAYS-BAS)

Le redressement de l'activité économique sur l'année 2021, qui s'est notamment traduit par une croissance de 5.2% du PIB en zone euro, est soutenu par une consommation vigoureuse, un taux d'épargne des ménages qui diminue, ainsi qu'une augmentation des investissements en partie liée aux différents plans de relance mis en place par les Etats. Cette reprise progressive tout au long de l'année se répercute sur les résultats de la SCPI PFO, en nette augmentation cette année, avec une hausse du dividende distribué de près de 10%. La valeur globale du patrimoine à périmètre constant est stable sur l'année confirmant la bonne diversification des investissements.

Sur l'année écoulée, nous observons une baisse de la collecte brute qui montre la prudence et l'attentisme des investisseurs sur ce produit étant donné sa typologie d'investissement commerce, hôtellerie et la baisse du résultat sur 2020. Cependant, le bon taux de distribution de PFO qui s'établit à 4,79% en 2021, reste nettement supérieur à la moyenne des taux de rendements des SCPI Immobilier d'entreprise du marché (4,45%).

Bien que la collecte de capitaux ait été en perte de vitesse cette année avec près de 30,6M€ collectés, la SCPI PFO a pu investir plus de 44M€ sur deux actifs situés aux Pays-Bas et en Allemagne avec un rendement d'acquisition immobilier moyen de près de 5%. Ces acquisitions ont été possible grâce également à la mise en place de financements supplémentaires et à la cession d'actifs.

L'activité locative de la SCPI PFO, affectée en 2020 du fait de la crise sanitaire, s'est considérablement redressée sur 2021. Ainsi le Taux d'Occupation Financier de PFO s'élève à 90,3% à fin 2021 avec un Taux d'Occupation Réel de 95%. Le résultat comptable par part en jouissance est en hausse cette année et s'établit à 44,83€ contre 39,14€ en 2020. Le bon niveau du report à nouveau de la SCPI a permis une distribution de 45,00€ par part en jouissance soit un dividende brut de 46,24€ faisant ressortir un taux de distribution basé sur la nouvelle réglementation (voir encadré) à 4,79% contre 4,38% en 2020.

Le report à nouveau à fin d'année après distribution s'élève ainsi à hauteur de 2,17€ par part en jouissance (soit 18 jours de distribution).

Perspectives 2022

L'amélioration de l'activité locative et le bon maintien des valeurs d'expertise sur l'année 2021 confirme que PFO repose sur des fondamentaux patrimoniaux et locatifs solides. Ces bons résultats nous permettent de fixer notre fourchette de distribution de dividende net pour 2022 entre 44€ et 48€ par part pour l'année 2022.

Le Taux de Distribution remplace le TDVM⁽¹⁾ en 2022

À compter du 1^{er} janvier 2022, PERIAL Asset Management adopte les recommandations de l'ASPIM - l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier – pour la présentation de leurs indicateurs de performance. Ce nouveau mode de calcul permet d'harmoniser la présentation du rendement des SCPI non-investies, partiellement investies ou entièrement investies à l'international, puisqu'il s'exprime brut de fiscalité.

MODE DE CALCUL DU TAUX DE DISTRIBUTION
À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2022 :

DIVIDENDE BRUT
versé au titre de l'année n⁽²⁾

PRIX DE SOUSCRIPTION
au 1^{er} janvier de l'année n

Situation des placements

FINANCEMENT

Un emprunt bancaire a été contracté en août 2021 pour un montant de 50 millions d'euros avec la banque allemande Bayern Lb. Ce financement a été adossé à 4 actifs déjà détenus par la SCPI, dont trois aux Pays-Bas, Utrecht et Amersfoort et un en Allemagne à Essen. En fin d'année, nous avons remboursé un crédit court terme qui arrivait à son échéance finale pour un montant de 20 millions d'euros avec la banque HSBC. Malgré une légère remontée des taux observée, le recours à l'effet de levier est encore un bon moyen d'améliorer le rendement de la SCPI en bénéficiant du différentiel de taux entre le rendement locatif des immeubles et le coût de la dette. Au 31 décembre 2021 le niveau d'endettement global de la SCPI est de 26,3% et le coût de la dette contracté par PFO s'établit à 1,3% sur l'année. Pour rappel, le 22 juin 2021, l'assemblée générale de PFO a autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 40% du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la Société (anciennement limitée à 30%).

CESSIONS

Les ventes sur l'exercice 2021 ont représenté la somme de 19 087 575€ net vendeur et ont donné lieu à une plus-value avant impôt égalitaire de 4 619 392€.

⁽¹⁾ Taux de Distribution sur Valeur de Marché. Il correspond à la division : du dividende brut avant prélèvement libératoire versé pour l'année n par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer.

⁽²⁾ Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé

Situation locative

RELOCATIONS 2021

Les surfaces relouées en 2021 comptent 21 relocations et représentent 8 649 m² pour un loyer annuel HT de 1 630 K€. Les mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires sont d'environ 12,4% des loyers fermes.

En effet, lorsque la Société de Gestion accorde une franchise, celle-ci fait généralement l'objet d'un lissage sur la durée ferme d'engagement afin de garantir un revenu constant et immédiat. Les principales relocations sont celles de BRAND IMAGE-DESGRIPPES & LAGA sur l'immeuble PARIS/TURIN (75), qui a pris à bail une surface de 392 m² pour un nouveau loyer annuel de 274 K€ et de DENGHER sur l'immeuble VALBONNE / ESPACE SOPHIA (06) pour une surface de 1 352 m² et un loyer annuel de 203 K€.

LES CONGÉS REÇUS EN 2021

Les congés au cours de cet exercice représentent une surface de 12 920 m² et un loyer annuel HT d'environ 1,9 millions d'euros. Les équipes de PERIAL Asset Management font au mieux pour anticiper de façon optimale les éventuels départs de locataires et limiter ainsi les événements non pris en compte dans les prévisions.

Les congés les plus significatifs portent sur les immeubles ROANNE/DIAMANT (42) avec la libération de H&M sur 1 611 m² et un loyer de 177 K€ et de HARMONIE MUTUELLE sur l'immeuble VALBONNE / ESPACE SOPHIA (06) pour un loyer annuel de 170 K€ sur une surface de 1 352 m².

LES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX

21 baux ont été renouvelés ou renégociés au cours de l'exercice, portant sur 19 122 m². Le loyer annuel HT de ces baux est d'environ 3,3 millions d'euros.

La principale renégociation est celle de ENERGILEC dans l'immeuble ERMONT / ARMAND (95), dans le cadre d'un bail commercial 4/6/9/10 ans sur 3 592 m² pour un nouveau loyer annuel de 470 K€, et le principal renouvellement est celui d'ORANGE sur l'immeuble NOISY/MAILLE NORD 2 (93) pour un loyer annuel de 236 K€ sur une surface de 1 311 m².

PATRIMOINE

	PFO
Surface m ²	351 012 m ²
Nombre immeubles	143
Nombre de baux	306
TOF au 4T 2021	90,3%
TOR au 4T 2021	95,0%

Définition du taux d'occupation financier (TOF) : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

EXPERTISES

Le patrimoine immobilier de PFO a été évalué par un expert indépendant Cushman & Wakefield Valuation France.

En 2021, la valeur d'expertise globale du patrimoine (valeur d'expertise des immeubles et valeur des parts), nette de tous droits et charges, est de 830 034 404 € contre 799 739 806 € l'an dernier.

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

La variation globale des valeurs d'expertise, par rapport à 2020, est de +3,7%, mais reste stable à périmètre constant.

Les hausses constatées concernent principalement les immeubles de bureaux de la région parisienne avec +0,9% pour le bureau et +1,1% pour la région parisienne et +0,4% pour le secteur de l'hospitalité. En revanche, les commerces affichent une baisse de 2,5%.

PGE

La provision sur gros entretien basée sur un plan quinquennal de travaux s'inscrit à fin décembre 2021 à 3 781 226 €, en variation de +26% par rapport à 2020.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les loyers, produits annexes et produits des participations contrôlées se sont élevés à 50 618 556 € contre 44 693 414 € en 2020.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 43 774 985 € contre 39 949 265 € en 2020

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à -8 680 572 € contre -10 064 034 € en 2020.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 2 351 194 € contre 1 224 748 € en 2020.

Le résultat financier s'établit à 880 031 € contre 381 645 € en 2020. Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 35 978 177 € contre 30 263 445 € en 2020.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice :	35 978 178 €
Report à nouveau antérieur :	+ 1 876 529 €
Soit :	= 37 854 705 €

Nous vous proposons :

De fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit 36 112 313 €

D'affecter au report à nouveau le solde de 1 742 393 €

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à 44,83 € et le dividende à 45,00 € par part.

Le report à nouveau représente 2,17 € par part en jouissance, soit 18 jours de distribution.

Le taux de distribution s'établit à 4,79% pour l'année 2021 contre 4,38% pour l'année 2020, en prenant en compte la nouvelle méthodologie de calcul de l'ASPIM. Cet indicateur remplace le Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM).

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

MARCHÉ DES PARTS

Sur l'année 2021, 31 689 nouvelles parts ont été souscrites pour 30 611 574 €. Sur la même période, 21 051 parts ont fait l'objet d'un retrait.

La valeur comptable ressort à 968,41 € contre 936,63 € en 2020.

La valeur de réalisation s'établit à 798,93 € contre 807,53 € par part l'année précédente tandis que la valeur de reconstitution atteint 983,17 € par part contre 984,66 € en 2020.

COMPOSITION DU PATRIMOINE PFO	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE	ETRANGER	TOTAL
Bureaux	0,1%	16,3%	23,7%	20,3%	60,4%
Commerces	0,1%	4,3%	13,0%	-	17,4%
Logistique et locaux d'activité	-	-	0,3%	-	0,3%
Santé et éducation	-	-	0,3%	6,4%	6,7%
Hôtels, tourisme, loisirs	-	3,7%	3,6%	7,9%	15,2%
TOTAL GÉNÉRAL	0,2%	24,3%	40,9%	34,6%	100,0%

FOCUS ACQUISITIONS (EN K€)

IMMEUBLE	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC	NIY*
ESSEN RURH FORUM	25 490	1 657	75	14	27 236	4,76%
HOOFDDORP	15 403	1 232	221	32	16 888	5,15%
	40 893	2 889	296	46	44 124	

*NIY : Loyers annuels prévus à l'acquisition divisés par la valeur AEM

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)
2017	400 085 400	131 169 476	615 516	6 934	13 529 766	946,00
2018	431 767 700	47 302 237	664 258	7 650	5 563 052	946,00
2019	501 579 000	104 049 172	771 660	8 595	11 184 094	966,00
2020	527 455 500	39 819 979	811 470	9 087	5 012 543	966,00
2021	534 370 200	12 208 158	822 108	9 284	2 901 108	966,00

(1) 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 CÉSSIONS OU RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CÉSSIONS OU RETRAITS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS OU RETRAITS (EN € HT)
2017	19 760	4,14%	--	NS	--
2018	13 267	2,16%	--	NS	--
2019	16 268	2,45%	--	NS	--
2020	14 858	1,93%	--	NS	--
2021	21 051	2,59%	--	NS	--

Informations sur les délais de paiement (en €)

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

	ÉCHÉANCES J1	ÉCHÉANCES J+30	ÉCHÉANCES ENTRE J+31 ET J+60	ÉCHÉANCES ENTRE J+61 ET J+90	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+90	HORS ÉCHÉANCES*	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Échéances au 31/12/2021							
Fournisseurs	--	15 162	186	--	108 181	--	123 529
Fournisseurs d'immobilisations	--	--	--	--	13 211	2 992 487	3 005 698
Total à payer	0	15 162	186	0	121 392	2 992 487	3 129 227
Échéances au 31/12/2020							
Fournisseurs	2 348 009	--	115 629	--	9 135	22 423	147 187
Fournisseurs d'immobilisations	--	--	1 824 488	--	1 490 463	805 576	4 120 526
Total à payer	2 348 009	0	1 940 116	0	1 499 598	827 999	4 267 713

*Séquestres, Retenues de garanties ...

Tableau d'affectation des résultats

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2021	35 978 176,55	43,76	44,83
Report à nouveau au 01/01/2021	2 781 016,89	3,38	3,47
RAN PGR 31/12/2016	- 904 488,22	- 1,10	- 1,13
Résultat distribuable au 31/12/2021	37 854 705,22	46,05	47,17
Acomptes sur dividendes au 31/12/2021	36 112 312,53	43,93	45,00
Distribution Plus Values sur cessions imm au 31/12/2021		-	
Report à nouveau au 31/12/2021	1 742 392,69	2,12	2,17
En nombres de jours		17,19	17,61
Dividende / Bénéfice	100,37%		

Évolution par part des résultats financiers pour une part en pleine jouissance (en euros H.T.)

	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	61,12	94,70%	64,36	95,76%	62,75	94,02%	56,71	95,44%	61,58	93,26%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	2,25	3,49%	2,40	3,57%	3,30	4,95%	1,58	2,66%	2,93	4,44%
Produits divers*	1,17	1,81%	0,45	0,67%	0,69	1,03%	1,13	1,90%	1,52	2,30%
TOTAL REVENUS	64,54	100,00%	67,21	100,00%	66,74	100,00%	59,42	100,00%	66,03	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,29	9,74%	6,45	9,60%	6,32	9,47%	4,92	8,28%	5,75	8,71%
Autres frais de gestion	1,90	2,95%	3,05	4,54%	3,04	4,55%	3,44	5,79%	3,41	5,16%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,57	3,98%	2,32	3,45%	1,27	1,90%	0,66	1,11%	1,76	2,67%
Charges locatives non récupérables	3,50	5,43%	4,49	6,68%	6,50	9,75%	6,49	10,92%	7,64	11,57%
Sous-total charges externes	14,26	22,10%	16,31	24,27%	17,14	25,68%	15,51	26,10%	18,57	28,12%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- autres	0,00	0,00%	0,09	0,13%	0,08	0,11%	0,13	0,22%	0,35	0,52%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	1,23	1,91%	1,48	2,20%	0,89	1,34%	0,12	0,20%	0,98	1,49%
- autres	0,96	1,48%	1,21	1,80%	0,08	0,12%	4,52	7,61%	1,31	1,98%
Sous-total charges internes	2,19	3,39%	2,78	4,13%	1,05	1,57%	4,77	8,03%	2,63	3,99%
TOTAL CHARGES	17,69	27,41%	19,09	28,40%	18,18	27,24%	20,28	34,13%	21,20	32,11%
Résultat courant	46,85	72,59%	48,12	71,60%	48,56	72,76%	39,14	65,87%	44,83	67,89%
Variation report à nouveau	0,85	1,31%	2,02	3,00%	1,56	2,34%	-1,86	-3,13%	-0,17	-0,25%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	46,00	71,28%	46,10	68,59%	47,00	70,42%	41,00	69,00%	45,00	68,15%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	45,96	71,21%	46,01	68,46%	46,54	69,73%	40,89	68,82%	44,46	67,33%

⁽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'immeubles
*dont quote part des produits des participations contrôlées soit ; 0,55 € / part

Évolution du prix de la part (en €)

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 01/01*	932,00	946,00	946,00	966,00	966,00
Dividende versé au titre de l'année	46,00	46,10	47,00	41,00	45,00
Rentabilité de la part (Taux de distribution) en % ⁽¹⁾	4,94%	4,95%	5,06%	4,38%	4,79%
Report à nouveau cumulé par part	1,70	3,42	4,29	2,31	2,12

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

Emploi des fonds

	TOTAL 31/12/2020	VARIATIONS 2021	TOTAL 31/12/2021
Fonds collectés	745 627 663	12 208 158	757 835 821
+ Cessions d'immeubles	107 822 479	19 087 575	126 910 054
+ Divers (Emprunt)	205 000 000	20 000 000	225 000 000
- Commission de souscription	86 560 625	3 489 593	90 050 217
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	894 574 156	62 525 680	957 099 836
- Frais d'acquisition (non récupérables)	60 305	0	60 305
- Divers**	49 227 282	4 328 520	53 555 802
= Somme restant à investir	28 027 774	-19 048 059	8 979 715

* Depuis l'origine de la société - ** Hors engagements sur acquisitions d'immeubles (promesses, VEFA...). En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir s'élève à - 26 540 285 €. - ⁽¹⁾ Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles



LE BELIN
RUEIL-MALMAISON (92)

NOTRE RAISON D'ÊTRE
#DECRYPATGE

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

Le Groupe PERIAL est à la croisée de deux mondes : celui de l'immobilier et celui de l'épargne. Ce positionnement singulier est nourri par une conviction commune : l'intégration des critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance est aujourd'hui essentielle pour assurer la viabilité de l'activité et la création d'impacts positifs pour l'ensemble des parties prenantes.

Pfo

Performances immobilières



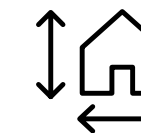
DÉCOUVREZ EN IMAGES LA RÉHABILITATION DE L'IMMEUBLE NOWA signée Constance Guisset sur notre site internet :



143
immeubles



306
baux

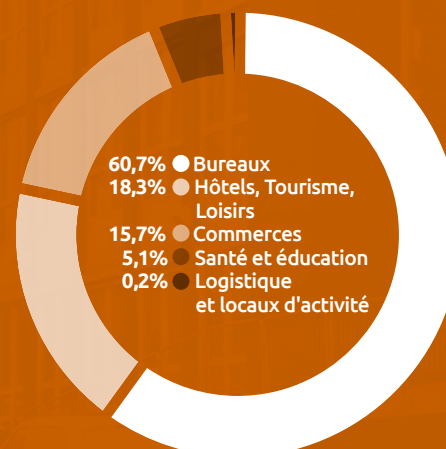


351 012 m²

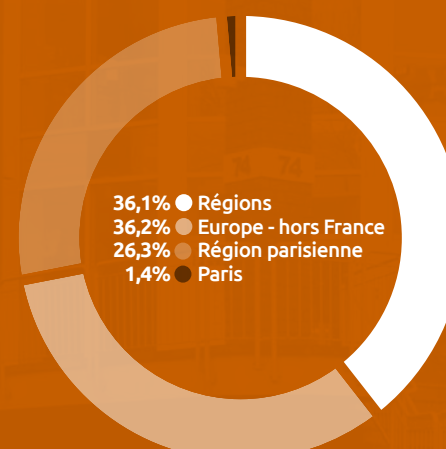
Acquisitions 2021



Répartition sectorielle



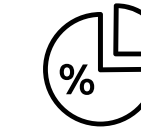
Répartition géographique



Valeur d'expertise
781 877 000 €
(+0% par rapport à 2020 à périmètre constant)



Taux d'occupation Financier
90,3 %



Taux d'occupation Réel
95,0 %

<https://www.perial.com/documentation#pfo>

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

Le format de la présente annexe est imposée par le cadre réglementaire européen. Le secteur de l'immobilier, particulièrement concerné par les enjeux environnementaux, est soumis à cette réglementation comme d'autres secteurs économiques. Il est néanmoins à noter qu'au-delà d'un alignement pur et simple à ce cadre réglementaire, l'enjeu principal pour l'immobilier est d'améliorer la performance du stock existant. Cette trajectoire d'amélioration doit s'entendre sur plusieurs années - c'est tout l'objet de la stratégie ESG que PERIAL AM met en œuvre.

Annexe extra-financière

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxinomie européenne définit les caractéristiques des activités dites "durables" et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d'informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

AVERTISSEMENTS

Les informations suivantes sont publiées sur la base de l'interprétation des textes des réglementations européenne et française en vigueur à la date de rédaction. Le terme « investissements », sauf mention contraire, correspond aux actifs immobiliers présents en portefeuille au 31/12/2021.

PFO

SCPI classée en Article 8 selon le règlement Disclosure

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Ce produit a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Le terme « Investissement durable » désigne un investissement dans une activité économique qui contribue positivement à un objectif environnemental ou social, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun autre des objectifs de la Taxinomie.

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Ce produit a réalisé des investissements durables avec un objectif environnemental : __% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans des activités considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne <input type="checkbox"/> dans des activités qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne <input type="checkbox"/> Ce produit a réalisé des investissements durables avec un objectif social : __%	<input checked="" type="checkbox"/> Ce produit a promu des caractéristiques environnementales/sociales et, bien que n'ayant pas l'investissement durable pour objectif, il présentait une proportion d'investissements durables de 0,0 % (en considérant les DPE énergétiques) ; 1,0% (en considérant les DPE carbone) <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> avec un objectif environnemental dans des activités considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne <input type="checkbox"/> avec un objectif environnemental dans des activités qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne <input type="checkbox"/> avec un objectif social <input type="checkbox"/> Ce produit a promu des caractéristiques environnementales/sociales, mais n'a réalisé aucun investissement durable

La **Taxinomie européenne** désigne un système de classification établissant une liste d'activités économiques environnementalement durables. Elle n'inclut pas, à l'heure actuelle, de liste d'activités économiques socialement durables. Les investissements durables avec un objectif environnemental peuvent être alignés à la Taxinomie ou non.

Une activité durable au sens de la taxinomie doit :

Contribuer à un ou plusieurs des six objectifs de la taxinomie. Seuls les objectifs environnementaux ont été définis, et, parmi eux, seuls l'atténuation et l'adaptation du et au changement climatique ont vu leurs critères techniques définis.



Satisfaire aux trois conditions ci-après



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

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

Les **indicateurs de durabilité** mesurent la manière dont les objectifs durables de ce produit financier sont atteints. La note moyenne des actifs au moment de l'acquisition (pour les acquisitions 2021) s'élevait à 39,69/100 (moyenne pondérée par la valeur vénale). La performance ESG minimale pour l'entrée dans le fonds est caractérisée par un PERIAL ESG Score de 30/100.

QUELS ÉTAIENT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES RÉALISÉS POUR PARTIE PAR LE PRODUIT FINANCIER ET COMMENT LES INVESTISSEMENTS DURABLES ONT-ILS PARTICIPÉ À DE TELS OBJECTIFS ?

Parmi le patrimoine au 31/12/21, l'actif de bureau RAMONVILLE/LE CONNECT satisfait aux critères de la taxinomie européenne pour l'objectif d'atténuation du changement climatique. Construit avant le 31/12/20 et doté d'un DPE A, cet actif a fait l'objet d'une analyse des risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion. En outre, le renforcement des missions des property managers intervenant pour le compte de PERIAL AM (en 2021 pour la France et en 2022 pour l'Europe hors France) en matière d'efficacité énergétique et d'exploitation et le suivi approfondi des performances énergétiques par les équipes Développement Durable de PERIAL AM permettent d'exploiter efficacement les immeubles du patrimoine du fonds.

COMMENT LES INVESTISSEMENTS DURABLES NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE IMPORTANT À AUCUN DES AUTRES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

Les **principales incidences négatives** correspondent aux impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux enjeux environnementaux, sociaux, de personnel, de respect des Droits Humains, de corruption et d'actes de corruption.

La taxinomie européenne définit un principe « **DNSH** », « do no significant harm », « ne pas causer de préjudice significatif », selon lequel les investissements alignés à la taxinomie ne doivent pas causer de préjudice significatif aux objectifs de la Taxinomie Européenne et qui est accompagné de critères de l'Union Européenne spécifiques. Le principe « ne pas causer de préjudice significatif » ne s'applique qu'aux investissements sous-jacents du produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tous les autres investissements durables doivent également ne pas causer de préjudice significatif à aucun objectif environnemental ou social.

COMMENT LE PRODUIT PREND-IL EN COMPTE LES AUTRES OBJECTIFS ET COMMENT VEILLE-T-IL À NE LEUR PAS CAUSER DE PRÉJUDICE IMPORTANT ?

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif "adaptation au changement climatique" fait l'objet de critères "DNSH".

Comme le rappelle le 6^e 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.

L'exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion a été évaluée pour l'ensemble des actifs immobiliers en France métropolitaine au travers l'outil Bat-Adapt', développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet outil évalue les risques climatiques liés à la submersion marine, aux vagues de chaleur, aux inondations, et aux sécheresses et retraits ou gonflements des argiles, pouvant fragiliser les fondations, les structures et le fonctionnement des actifs. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques, notamment climatiques.

Comment ce produit financier prend-il en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

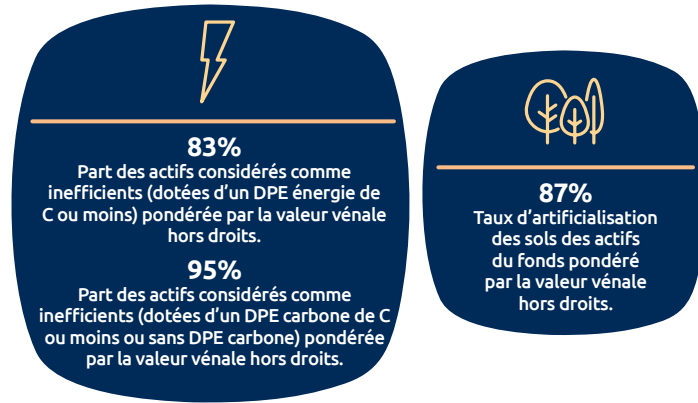
Consciente de son impact, la société de gestion prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité pour ce produit financier.

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

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 pour cette SCPI.

Chaque actif immobilier de ce produit financier fait l'objet d'une note sur 100, prenant en compte 60 critères ESG. Cette note est calculée dès l'acquisition et mise à jour annuellement, le cas échéant. Elle intègre notamment l'efficacité énergétique de l'actif immobilier à travers plusieurs critères, mais également son impact sur la biodiversité. On trouve, parmi ces critères :

- La classe de DPE ou d'Energy Performance Label ;
- La performance énergétique des actifs (comparée à un benchmark) ;
- Le taux de végétalisation des actifs ;
- Etc.



Quels étaient les principaux investissements de ce produit financier ?

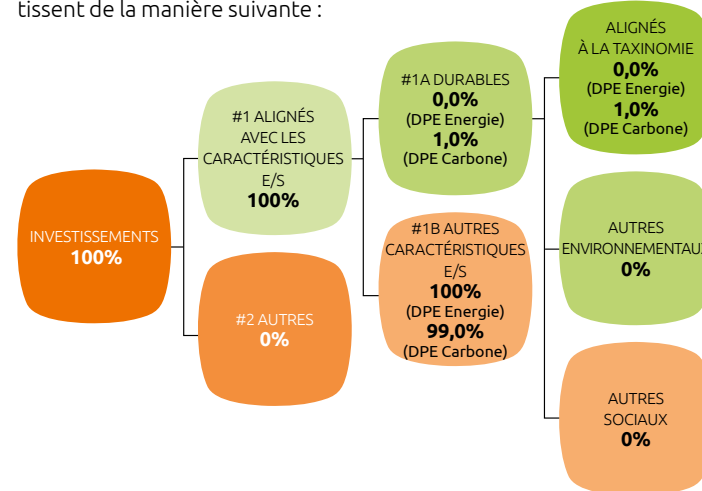
INVESTISSEMENTS 2021	SECTEUR	% DU FONDS EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS	PAYS
ESSEN / RUHR FORUM	Immobilier	3,20%	Allemagne
HOOFDDORP/ TAURUSAVENUE 18	Immobilier	1,73%	Pays-Bas

Ces investissements représentent la totalité des acquisitions 2021 de la SCPI.

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

QUELLE ÉTAIT L'ALLOCATION DES ACTIFS ?

Au 31/12/2021, les investissements de la SCPI se répartissent de la manière suivante :



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

#1 Aligné avec les caractéristiques E/S comprend les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

#2 Autres comprend les investissements restants du produit financier, qui ne sont alignés ni avec les caractéristiques environnementales ou sociales, ni ne respectent pas les critères de l'investissement durable.

La catégorie **#1 Aligné avec les caractéristiques E/S** couvre :
 • La sous-catégorie **#1A Durable** qui couvre les investissements durables sur les plans environnemental ou social ;

- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés avec les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne respectent pas les critères de l'investissement durable.

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

Ce produit investit exclusivement dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AVEC UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS AVEC LA TAXINOMIE EUROPÉENNE ?

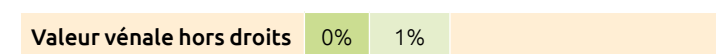
Les activités alignées avec la taxinomie sont exprimées en part :

- De la valeur vénale hors droits des actifs alignés avec la taxinomie (en prenant en compte les EPC et DPE A énergétique) ;
- De la valeur vénale hors droits des actifs alignés avec la taxinomie (en prenant en compte les DPE A carbone).

La SCPI a adopté un objectif minimum d'investissement aligné aux critères de la taxinomie pour l'atténuation du changement climatique de 5% à horizon du 31 décembre 2024 sur son patrimoine immobilier. En date du 31/12/2021, le patrimoine est aligné à :

- 0% en prenant en compte les DPE énergétiques ; ou
- à 1,0%, soit un avancement de 19,3%, en prenant en compte les DPE carbone.

ALIGNEMENT DES INVESTISSEMENTS AVEC LA TAXINOMIE



Cet alignement reflète le rapport de la valeur vénale hors droits des actifs :
 • construits avant le 31/12/20 ;
 • dotés d'un Energy Performance label A ou d'un DPE énergétique A pour les actifs en France ;
 • pour lesquels les risques climatiques les plus significatifs ont été évalués ;
 sur la valeur vénale hors droits de l'ensemble des actifs immobiliers de la SCPI.

Le renforcement des missions des property managers intervenant pour le compte de PERIAL AM (en 2021 pour la France et en 2022 pour l'Europe hors France) en matière d'exploitation et d'efficacité énergétique et le suivi approfondi des performances énergétiques par les équipes Développement Durable de PERIAL AM permettent d'exploiter efficacement les immeubles du patrimoine du fonds. Les missions de property management intègrent en outre un volet résilience, y compris climatique.

Cet alignement reflète le rapport de la valeur vénale hors droits des actifs aux mêmes caractéristiques, mais dotés d'un DPE carbone A, sur la valeur vénale hors droits de l'ensemble des actifs immobiliers de la SCPI.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DANS DES ACTIVITÉS TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

Les **activités habilitantes** permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles des alternatives bas-carbone ne sont pas encore disponibles et qui présentent des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances.

La SCPI n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier. Ces activités ne sont pas considérées comme habilitantes ni transitoires.

Quelle était la part d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés avec la Taxinomie européenne ?

La SCPI n'investit pas dans des actifs durables avec un objectif environnemental non-alignés avec la taxinomie européenne. Ces investissements durables ont un objectif environnemental qui **ne prend pas en compte les critères** de l'Union Européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental

Quels investissements étaient inclus dans « Autres », quel était leur rôle et étaient-ils soumis à des minima sociaux ou environnementaux ?

Tous les investissements de la SCPI sont évalués selon le PERIAL ESG Score avant leur entrée dans le fonds, qui est conditionnée, depuis 2021, à l'atteinte d'une performance ESG minimale, caractérisée par un PERIAL ESG Score de 30/100 ou à la définition d'un plan d'actions.

Quelles actions ont été mise en œuvre au long de la période de référence s'étendant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 afin de respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales ?

La performance ESG des actifs candidats à l'entrée dans le fonds est réalisée bien en amont de l'acquisition. Une première note et un commentaire sont établis une fois l'actif identifié, puis sont complétés et mis à jour au fil du processus d'acquisition.

La revue des dossiers d'investissement a lieu chaque semaine permettant l'affinement de la note ESG initiale. Un comité hebdomadaire, dit « comité investissement », vote la poursuite du processus d'acquisition, en prenant notamment en compte l'évaluation ESG.

Si le comité vote pour la poursuite du processus, s'ouvre une phase de due diligence faisant notamment intervenir un auditeur technique externe. Cet examen permet encore de préciser l'analyse ESG.

Une fois ces analyses réalisées, l'actif est de nouveau présenté en comité investissement. Sa note doit, à cette étape, atteindre la note minimale, ou bien un plan d'action déterminé, qui permettra d'atteindre la note minimale.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PFO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

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

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux

règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et re-

cueille 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 1^{er} avril 2022

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

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

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec PERIAL Asset Management, votre société de gestion

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

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 9,5 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission).

Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à **2 901 108 € hors taxes** pour l'exercice 2021.

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **4 618 241 € hors taxes** au cours de l'exercice 2021.

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

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

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

Pour les cessions réalisées en 2021, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **489 425 € hors taxes**.

- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés.

Pour 2021, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à **132 974 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 1er avril 2022

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021
DE LA SCPI PFO

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s associé(e)s de PFO,

Conformément aux statuts de notre société et aux dispositions légales, et en ma qualité de Présidente de votre Conseil de Surveillance, je vous présente, au nom de l'ensemble de votre Conseil, notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2021, malgré la covid-19.

En effet cette pandémie a modifié la façon de travailler dans les entreprises, le télétravail va entraîner des réorganisations et de ce fait une baisse d'occupation des surfaces de bureaux estimée de 2 à 15%.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion du 10 mars 2022, votre conseil de surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les conditions de gestion des immeubles ainsi que les comptes arrêtés au 31/12/2021 de votre SCPI, certifiés par le Commissaire aux comptes.

Le Patrimoine social

La collecte de l'année 2021 a permis à notre SCPI de bénéficier d'une augmentation de son capital souscrite de 3.50% par rapport à la fin de l'exercice 2020.

Notre SCPI a légèrement augmenté sa superficie de bâtiments au cours de l'exercice 2021, la valeur d'expertise globale du patrimoine (valeur d'expertise des immeubles et valeur des parts) de la société ressort à 830 034 404 €.

Le patrimoine composé de 143 actifs immobiliers, se répartit en 61% de bureaux, 16 % de commerces et 23% de restaurants-hôtellerie, enseignements, santé et sports.

Le patrimoine en 2021 est principalement situé, à Paris-Île de France (28%), en Régions (36%) et en Europe (36%), proche des transports mais aussi à proximité des établissements scolaires et des pôles d'emplois, tout en respectant la nature et la transition énergétique.

Les investissements 2021 pour 44 millions d'euros et les arbitrages pour 19 millions d'euros ont permis, avec les relocations, de réaliser un taux d'occupation moyen de 90,30% en fin d'année et un taux d'encaissement de 93,40%.

Les créances douteuses ont augmenté de 20% pour représenter 12,50% du montant des loyers annuels. Selon la conjoncture économique de 2022, certaines créances seront récupérées. De plus, afin d'éviter de perdre des locataires, la société de gestion a pratiqué 3,62% de franchises de loyers facturés sachant qu'en parallèle, le taux de créances douteuses a subi une forte baisse.

Valeur et marché des parts sociales

Nous constatons que la valeur de souscription de la part est de 966 €, alors que la valeur de reconstitution de la SCPI s'établit à 808 275 358 €

au 31 décembre, soit 983,17 € par part.

La part offre un rendement de 4,79% sur la base des revenus distribués en 2021, en augmentation de 4,50% par rapport à 2020.

Résultat et dividendes

Le montant des loyers facturés en 2021, qui ressort à 49 420 866,10 € contre 43 849 099,46 € en 2020, a augmenté de 12,70% compte tenu des acquisitions réalisées, et ce nonobstant l'arrêt d'une grande partie de l'activité économique de notre pays lors du premier semestre 2021.

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 35 978 176,55 € contre 30 263 444,84€ en 2020. Le résultat est donc en augmentation de 18,90%. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera de 45€ par part en jouissance sur l'année entière, soit une hausse de 9,76%, distribution revenant à des niveaux plus proches de ce qu'elle était avant la crise.

Le report à nouveau représente 17 jours de résultat annuel en fin d'année.

Conclusion

En 2021, notre SCPI a fait preuve de résistance à la conjoncture actuelle profitant de l'effet de levier obtenu par l'utilisation de crédit à taux bas représentant 37,40% du capital.

Nous comptons sur l'efficacité de la société de gestion et de ses équipes pour atteindre les objectifs fixés pour 2022, et qui ont fait leur preuve en cette année 2021 difficile pour tous et nous remercions la société Perial pour cette nette amélioration du résultat.

Nous restons attentifs aux arbitrages de la Société de Gestion pour maintenir le niveau actuel du taux d'occupation de notre parc immobilier.

Le Conseil de Surveillance remercie les représentants de la société de gestion pour notre SCPI et le Commissaire aux Comptes pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission.

Enfin, tous les documents, qui vous sont ici présentés et qui nous ont été remis, n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité sachant que nous avons obtenu toutes les informations qui pouvaient nous être nécessaires de la part de la société de gestion et du Commissaire aux Comptes.

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

À l'issue de cet exercice, vous devez procéder au renouvellement de 4 membres du Conseil de Surveillance et nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

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

DANY PONTABRY
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Résolutions à titre ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes, sur l'activité de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de 35 978 176,55 euros,
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes, et
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 35 978 176,55 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice
35 978 176,55 €
- report à nouveau antérieur
1 876 528,67 €

Formant un bénéfice distribuable de :
37 854 705,22 €

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **36 112 312,53 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
 - d'affecter le solde au report à nouveau : **1 742 392,69 €**
- En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 à 45,00 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société

de Gestion et du rapport du commissaire aux comptes concluant à l'absence de nouvelles conventions réglementées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 telles que visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2021 :

- valeur comptable de la société
622 911 503,68 €
- valeur de réalisation
656 805 672,95 €
- valeur de reconstitution
808 275 358,13 €

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant de 15 000 euros inchangé la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice 2022 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler quatre postes au sein du Conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les 4 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- Fabrice BONGIOVANNI ;
- Frédéric CEZARD ;
- Bertrand DE BEAULIEU ;
- Jacques DE JUVIGNY ;
- Véronique DREYER ;
- Marc GENDRONNEAU ;

- Régis HOLO ;
- Michel MALGRAS ;
- Éric SCHWARTZ ;
- SNRT – Alice CHUPIN ;
- SPIRICA – Ugoline DURUFLE ;
- Damien VANHOUTTE.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le mandat de la société B&M Conseils représentée par M. Bruno MECHAIN, commissaire aux comptes titulaire arrivait à expiration lors de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat de commissaire aux comptes titulaire, pour six exercices.

Son mandat prendra fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir constaté que le mandat de M. LA-BOUESSE, commissaire aux comptes suppléant arrivait à expiration lors de la présente assemblée, décide de ne pas renouveler son mandat de commissaire aux comptes suppléant, et décide de nommer, en remplacement :

- KPMG, représenté par M. Nicolas DUVAL ARNOULD, en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour six exercices.

Son mandat prendra fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Résolutions à titre extraordinaire

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la Société de Gestion, de supprimer l'alinéa 2 de l'article 10 des statuts ci-après :

« Article 10 – Retraits

[...] »

Chaque associé de la Société ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours et ne peut passer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande a été totalement servie ou annulée.

[...] »

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 10.4 des statuts qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« ARTICLE 10 - RETRAITS

4. l'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-22 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-21 à 422-35 du RGAMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La Société de Gestion procède tous les vendredis à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. 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 présente 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 intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% appliqué sur le prix revenant au vendeur.» [soulignement ajouté]

Nouvelle version :

« ARTICLE 10 - RETRAITS

4. l'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-22 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-21 à 422-35 du RGAMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La Société de Gestion procède tous les vendredis à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. 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 présente 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 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% appliqué sur le prix revenant au vendeur.» [soulignement ajouté]

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide, sur proposition de la société de gestion, de supprimer l'article 19.3 4) des statuts ci-après :

« 19.3 – Mission et pouvoirs du conseil de surveillance

[...] »

4) il est obligatoirement consulté pour toute affectation de sûreté ou d'hypothèque sur le patrimoine immobilier. Son avis devra être communiqué à l'assemblée pour la présentation de demande d'autorisation.

[...] »

Résolution à titre ordinaire et extraordinaire

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

CENTRAIX
AIX-EN-PROVENCE (13)

NOTRE RAISON D'ÊTRE
#DECRYPATGE

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

Le Groupe PERIAL compte aujourd'hui plus de 50 000 Associés, clients de nos SCPI, 40 investisseurs institutionnels et family office, 1 400 locataires et des milliers d'autres d'utilisateurs des immeubles gérés partout en France et en Europe.

État du patrimoine (en euros)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	10 960 310,20	-	10 960 310,20
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	+	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	832 337 000,00	802 019 324,41
Constructions sur sol d'autrui	+	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	+	785 164 712,36	-	748 015 543,53
Immobilisations en cours	+	3 197,62	-	1 056 791,89
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	-	3 781 226,36	-	2 992 525,55
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisation financières contrôlées	+	12 015,00	- 2 302 595,55	12 015,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)		792 359 008,82	830 034 404,45	757 052 135,07
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	17 999 103,37	17 999 103,37	17 999 103,37
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	637 757,55	637 757,55	1 701 611,25
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	26 298 998,49	26 298 998,49	26 332 403,40
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	287 140,50	287 140,50	548 437,40
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)		43 947 484,81	43 947 484,81	43 178 332,92
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	+	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-
Immobilisations incorporelles	+	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	70 461,54	70 461,54	84 536,12
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	14 332 029,73	14 332 029,73	16 833 089,63
Autres créances	+	25 908 150,32	25 908 150,32	23 189 854,51
Provisions pour dépréciation des créances	-	6 245 967,74	6 245 967,74	5 222 318,84
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-
Autres disponibilités	+	21 788 303,45	21 788 303,45	32 460 856,28
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		55 852 977,30	55 852 977,30	67 346 017,70
Provisions pour risques et charges	-	70 149,59	70 149,59	45 000,00
Dettes				
Dettes financières	-	231 559 931,53	231 559 931,53	211 635 699,59
Dettes d'exploitation	-	18 958 119,52	18 958 119,52	20 807 522,43
Dettes diverses	-	22 978 835,91	22 978 835,91	23 252 214,27
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 273 567 036,55	- 273 567 036,55	- 255 740 436,29
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	453 991,12	453 991,12	-
Produits constatés d'avance	-	1 153 001,58	1 153 001,58	176 467,92
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	1 236 853,40	1 236 853,40	941 528,74
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	-	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)		537 842,94	537 842,94	765 060,82
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		619 130 277,32		612 601 110,22
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			656 805 672,95	655 288 780,91



Annexe comptable

NOTRE RAISON D'ÊTRE
#DECRYPTATGE

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

— Limiter le dérèglement du climat, protéger la biodiversité, anticiper la digitalisation croissante, les évolutions démographiques, ... Pour tendre vers un modèle résilient et adapter les solutions d'investissement pour répondre aux grands enjeux de notre société actuelle, le Groupe PERIAL, acteur pionnier sur les enjeux ESG peut s'appuyer sur ses 180 collaborateurs et collaboratrices sensibilisés sur ces enjeux collectifs et individuels.



RUHR FORUM
ESSEN (ALLEMAGNE)



- I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Dans le cadre de la crise liée au COVID-19 de nouvelles mesures ont été mises en place en France afin de limiter la propagation du virus. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.
- Collecte 2021 de 31 689 parts pour un montant de 30 611 574 € contre 54 668 parts pour 52 809 288 € en 2020.
- 21 051 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2021 pour un montant de 18 403 416 €.
- Acquisition de deux immeubles sur l'exercice pour un montant TTC de 44 124 269 € situés aux Pays-Bas et en Allemagne.
- Cessions de quatre immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 19 087 575 € avec une plus-value hors impôt égalitaire 4 619 392 €.

Au 31 décembre 2021 :

- L'état du patrimoine de la société PFO fait apparaître une valeur bilantielle totale de 619 130 277 € et une valeur estimée totale de 656 805 673 €.
- Le bénéfice s'établit à 35 978 177 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 45 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 12 208 158 €.
- La valeur nominale des parts est de 650 € et la prime d'émission de 316 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 822 108 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 et 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 comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

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

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

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

Changement de méthode comptable

Non applicable sur l'exercice.

Principales règles d'évaluation

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son coût d'origine estimé (généralement prix de revient déflaté) et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

VALEURS ESTIMÉES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Cushman & Wakefield Valuation France agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables.
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. La société Cushman & Wakefield Valuation France a procédé sur cet exercice à 22 révisions quinquennales, 113 actualisations et 8 expertises.

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	796 140 235	968,41
Valeur vénale / expertise	830 034 404	1 009,64
Valeur de réalisation	656 805 673	798,93
Valeur de reconstitution*	808 275 358	983,17

* Droits de mutation calculés par l'expert immobilier à un taux moyen de 7,15% sur 2021 contre 6,58% en 2020.

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

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

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

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

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

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

• Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les créances locataires ont été dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT (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 HT.

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 10% HT des produits locatifs HT, et des produits financiers nets et assimilés de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 3% HT maximum du montant des travaux réalisés. Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

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

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

- III - TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2021		VALEURS NETTES 2020	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	10 960 310	10 960 310	10 960 310	10 960 310
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	466 610 112	518 943 802	427 149 596	479 973 441
Commerces	190 175 060	178 575 000	189 907 884	183 124 519
Logistiques et locaux d'activités	1 363 950	1 400 000	4 298 472	5 170 000
Hôtels, tourisme, loisirs	87 154 040	78 689 690	86 821 512	81 539 263
Santé et éducation	39 774 670	43 680 000	39 750 770	40 110 000
Alternatifs	86 880	85 000	86 880	85 000
Immobilisations en cours				
Bureaux	3 198	3 198	831 311	831 311
Logistiques et locaux d'activités			35 481	35 481
Hôtels, tourisme, loisirs			190 000	190 000
Participations contrôlées				
SCI PFO Hôtel Espagne	12 015	-2 302 596	12 015	-2 279 519
TOTAL	796 140 235	830 034 404	760 044 231	799 739 805

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

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2021	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2021
Droits Réels	10 960 310			10 960 310
TOTAL	10 960 310	0	0	10 960 310

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2021	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31/12/2021
Terrains nus				
Terrains et constructions	748 015 544	53 828 683	16 679 514	785 164 712
Construction et sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	1 056 792		1 053 594	3 198
Autres				
TOTAL	749 072 335	53 828 683	17 733 108	785 167 910

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2021	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2021
Construction sur sol d'autrui				
TOTAL	0	0	0	0

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

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2021	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2021
Titres de Participations*	12 015			12 015
Autres				
TOTAL	12 015	0	0	12 015

* Prise de participation de 99,90% dans la SCI PFO Hôtel Espagne lors de sa création.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
Sci PFO Hotel Espagne	12 015	-2 302 596
TOTAL	12 015	-2 302 596

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

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 01/01/2021	IMPACT CHANGEMENT DE MÉTHODE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 31/12/2021
				VENTES	PGE	
Provisions pour gros entretiens	2 992 526	0	1 389 192	0	600 492	3 781 226
TOTAL	2 992 526	0	1 389 192	0	600 492	3 781 226

	MONTANT PROVISION 01/01/2021	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2021
		ACHATS D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTES D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
DEPENSES N+1	1 318 940	-	806 750	-	-332 536	1 793 154
DEPENSES N+2	1 038 328	-	-	-	-267 956	770 372
DEPENSES N+3	220 361	-	472 339	-	-	692 700
DEPENSES N+4	381 906	-	108 094	-	-	490 000
DEPENSES N+5	32 991	-	2 009	-	-	35 000
TOTAL	2 992 526	0	1 389 192	0	-600 492	3 781 226

Immobilisations financières

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT *	CRÉANCES RATTACHÉES **	VALEUR BRUTE COMPTABLE 2021	VALEUR ESTIMÉE 2021	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART RETENUE
Immobilisations financières non contrôlées	MCF retail High Income	-	-	17 999 103	17 361 346	35 755 800	11 692 944	211 090 718	8,03%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées	MCF retail High Income	-	287 141	287 141	287 141	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées	Sci PFO Hôtel Espagne	25 580 000	718 998	26 298 998	26 298 998	-	-	-	-
TOTAUX		25 580 000	1 006 139	44 585 242	43 947 484	35 755 800	11 692 944	211 090 718	-

* compte courant : à + 1 an.

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

DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NON CONTRÔLÉES

	EXERCICE 31/12/2020	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	SITUATION EXERCICE 31/12/2021
MCF retail High Income	1 701 611	-	1 063 854	637 758
TOTAUX	1 701 611	0	1 063 854	637 758

Le total des parts détenues par la SCPI est de 14 357 parts (8,03 % du capital). Ces parts ont été dépréciées à hauteur de 637 758 € correspondant à la valeur liquidative communiquée à la fin de l'exercice.

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

Créances

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	2021	2020
Solde locataires débiteurs	11 223 239	10 172 734
dont locataires douteux *	9 166 664	9 174 618
Factures à établir	2 912 154	6 581 295
Provisions sur charges	196 636	79 061
TOTAL	14 332 029	16 833 090

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 6 469 755 € dépréciée à hauteur de 6 245 968 €.

Comptes de regularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

VENTILATION PAR ÉLÉMENTS - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2021	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2021
Charges à répartir	941 529	572 266	276 941	1 236 853
TOTAL	941 529	572 266	276 941	1 236 853

Elles concernent les frais de dossier relatifs aux emprunts étalés sur la durée de ces emprunts.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2021	2020
Produits afférents aux loyers	1 153 002	176 468
TOTAL	1 153 002	176 468

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2021	2020
Charges diverses	453 991	0
TOTAL	453 991	0

Provisions

	MONTANT AU 01/01/2021	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2021
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	5 222 319	3 181 465	2 157 816	6 245 968
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges **	45 000	25 150	0	70 150
TOTAL	5 267 319	3 206 615	2 157 816	6 316 117

* Les 2 dotations les plus importantes sont d'un montant de 1 742 K€ soit 54,76% de la dotation globale. Suite à des protocoles signés (avoirs, franchises, ...), les reprises de l'exercice sont constituées à hauteur de 1 400K par 5 enseignes soit 64,88%.

** Il y a actuellement 3 litiges au 31/12/2021 dont un litige de 45 K€ avec SVELYS (litige ENGIE).

AUTRES CRÉANCES

	2021	2020
Créances fiscales et sociales	2 918 308	2 131 584
Associés : opérations en capital	66 792	0
Fournisseurs débiteurs	1 203 559	452 958
Débiteurs divers*	4 040 993	5 879 396
Provisions sur charges versées aux syndicats	17 678 498	14 725 916
Autres créances (subventions à recevoir...)		
TOTAL	25 908 151	23 189 855

*dont 2 187 K€ de séquestres sur immobilisations

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d'année 2021, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement ni aucun placement en comptes à terme.

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2021	2020
Emprunts bancaires et intérêts courus	225 093 535	205 076 642
Dépôts de garantie reçues des locataires	6 446 930	6 523 178
Solde créditeurs de banques & agios à payer	19 466	35 880
TOTAL	231 559 932	211 635 700

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS

	2021	2020
Emprunts immobiliers	170 000 000	80 000 000
Lignes de crédit court terme/moyen terme	85 000 000	125 000 000

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts « in fine »	0	54 200 000	115 800 000	170 000 000
Lignes de crédit moyen terme	0	0	0	0
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Lignes de crédit court terme	55 000 000	0	0	55 000 000
TOTAL	55 000 000	54 200 000	115 800 000	225 000 000

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	DURÉE
mars-18	LCL	Lyon Apicil	20 000 000	1,27%	5
juin-18	BAYERISCHE LANDESBANK	Hoofddorp Bluewater	24 200 000	2,20%	8
avr.-19	PALATINE	Aix/Centraix	10 000 000	1,63%	6
nov.-19	HYPO VORARLBERG BANK AG	Stuttgart Star Inn	10 800 000	1,10%	10
juil.-20	BERLIN HYP	Amsterdam	15 000 000	1,59%	7
juil.-20	LBBW	Divers Immeubles	40 000 000	1,80%	8
sept.-21	BAYERISCHE LANDESBANK	Divers Immeubles	50 000 000	1,45%	8
TOTAUX			170 000 000		

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE *
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	15 000 000	Euribor 3 mois +0,70%	3 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	15 000 000	Euribor 1 mois +0,70%	1 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	5 000 000	Euribor 1 mois +0,70%	1 mois
CEIDF	Ligne crédit CT	20 000 000	Euribor 3 mois +0,75%	3 mois
TOTAL		55 000 000		

*Lignes crédit renouvelables

DETTES D'EXPLOITATION

	2021	2020
Comptes locataires créditeurs	4 608 206	5 366 178
Avoirs à établir*	105 406	895 937
Locataires provisions sur charges reçues	10 703 746	11 839 892
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	3 540 762	2 705 516
TOTAL	18 958 120	20 807 523

*Liés pandémie Covid-19

DETTES DIVERSES

	2021	2020
Dettes fiscales et sociales	3 060 667	3 132 041
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	3 005 698	4 120 526
Associés dividendes à payer	10 853 337	10 538 379
Créditeurs divers	6 059 133	5 461 268
TOTAL	22 978 836	23 252 214

*dont séquestre de 2 187 K€ / contrepartie en débiteurs divers

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 534 370 200 € dont 31 689 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 20 597 850 €.

Le prix de la part est à 966 € au 31/12/2021.

Le délai de jouissance des parts a été porté depuis le 1er juin 2016 de 4 à 6 mois.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits s'élève à 67 061 150 € à fin décembre 2021 dont 21 051 parts en retrait sur l'exercice pour 13 683 150 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/21	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/21
Prime d'émission brute	235 240 894	10 013 724	245 254 618
Prime d'émission brute-retrait des parts	-17 068 731	-4 720 266	-21 788 997
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-45 443	-	-45 443
- frais d'acquisition des immeubles	-46 315 803	-2 889 050	-49 204 853
- commissions de souscription	-86 560 625	-3 489 593	-90 050 217
Total des prélèvements	-132 921 870	-6 378 643	-139 300 513
Prime d'émission nette	85 250 292	-1 085 184	84 165 108

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Les résultats cumulés sur cessions et sorties d'immobilisations au 31 décembre 2021, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une moins-value nette globale après impôt égalitaire de 1 147 423€.

Les résultats de cession d'immeubles de l'exercice font apparaître une plus-value de 3 179 918€.

Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 8 469 547€.

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE*
VAUX EN VELIN LOT 35/36	699 789	506 513	-	-	193 277
VAUX EN VELIN LIQUIDATION LOTS RESTANTS	658 105	413 888	-	-	238 517
BOULOGNE TILLEULS	1 336 520	4 271 963	-495 488	2 935 443	-
MANDELIEU	2 934 522	3 507 075	-3 522	572 553	-
RÉGULARISATION CESSION ANTÉRIEURE MARSEILLE TURCAT	-	-	-	-	60 000
RÉGULARISATION CESSION ANTÉRIEURE BRON / MARYSE	-	-	-	-	80 499
ERMONT/ ARMAND	8 704 449	10 388 138	-245 308	1 683 689	-
RÉGULARISATIONS ANNÉES ANTÉRIEURES			-695 157		
	14 333 384	19 087 575	-1 439 474	5 191 685	572 293
		Plus value nette de l'exercice		3 179 918	
		Sorties d'immobilisations		-2 346 130	
		Reprise PGE sur cession d'immobilisations		-	
		Variation sur les capitaux propres de l'exercice		833 787	

* 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 2021 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2020 d'un montant de 30 263 445 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 31 701 027 € et de prélever sur le report à nouveau la somme de 1 437 582 €.

Compte de résultat

VENTILATION DES REMBOURSEMENTS DE CHARGES

NATURE DES CHARGES	2021	2020
Charges diverses, fournitures et services	2 162 976	1 810 798
Taxes locatives (TOM...)	608 071	716 400
Total charges locatives	2 771 047	2 527 198
Travaux, entretien courant	1 792 748	1 368 950
Assurances	158 002	136 138
Taxes foncières	2 977 733	3 686 206
Taxes sur les bureaux en IDF	522 686	543 630
Frais de procédures	37 958	25 663
Charges non locatives diverses		
Commissions et honoraires	539 814	425 936
Total charges immobilières	6 028 940	6 186 524
TOTAL	8 799 987	8 713 722

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2021	2020
Charges de copropriétés	599 626	884 614
Commissions, honoraires, frais de procédures	201 936	271 380
Impôts locaux	1 463 893	1 146 938
Loyers bail à construction		
Gestion locative déléguée	203 401	153 747
Intérêts d'emprunts	1 526 694	1 185 651
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée ...)	646 897	496 781
TOTAL	4 642 446	4 139 111

CHARGES D'EXPLOITATION

	2021	2020
Rémunération de la gérance	4 618 242	3 806 293
Commissions de la société de gestion	4 618 242	3 806 293
Honoraires Depositaire	62 079	67 104
Honoraires commissaire aux comptes*	43 250	41 772
Honoraires expertise immeubles	137 505	81 244
Honoraires de recherche locataires	269 865	99 746
Honoraires divers **	142 201	467 444
Publicité et publication	79 136	64 643
Frais de PTT	162 634	9 389
Services bancaires	325 417	289 319
CET (CVAE)	232 438	653 439
Impôts sur les sociétés Europe	991 866	976 452
TVA non récupérable	207 481	135 991
Droits d'enregistrement**	2 889 050	7 440 033
Frais liés aux emprunts	572 266	653 185
Autres (frais de déplacements ...)	647	3 687
Charges d'exploitation de la société	6 115 835	10 983 449
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	66 317	14 316
Commission de souscription***	2 901 108	5 012 543
Commission d'arbitrage	489 425	572 826
Autres charges d'exploitation	1 040	0
Diverses charges d'exploitation	3 472 890	5 614 686
TOTAL	14 206 966	20 404 428

* 42 050€ d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes et autres honoraires de 1 200€ pour attestation Covenant, etc...

** Dont 2 889 050€ prélevée sur la prime d'émission..

*** Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 9,5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

PRODUITS ANNEXES

	2021	2020
Charges forfaitaires	148 807	185 076
Remises en état facturées (départs locataires)	66 156	125 232
Etat des lieux facturés	-	-
Remboursement assurance	444 450	-
Autres produits	93 322	55 007
TOTAL	752 734	365 315

PRODUITS PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

	2021	2020
Q/P SCI PFO Espagne	444 955	478 999



LE KANO
NANTES (44)



YVOIRE
PARIS (75)

Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI,
nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers
certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de
forêts durablement gérées pour limiter
leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent
pas d'ingrédients considérés comme persistants,
bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par
l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été
attribuée en contrepartie du respect d'un strict cahier
des charges sur la gestion des déchets dangereux,
la sécurisation des liquides dangereux,
la non-utilisation des produits toxiques,
la sensibilisation environnementale de ses
collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi
des consommations énergétiques de son site.



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
Certification ISO 90011100 - N°2001/15764C

