

PfO₂

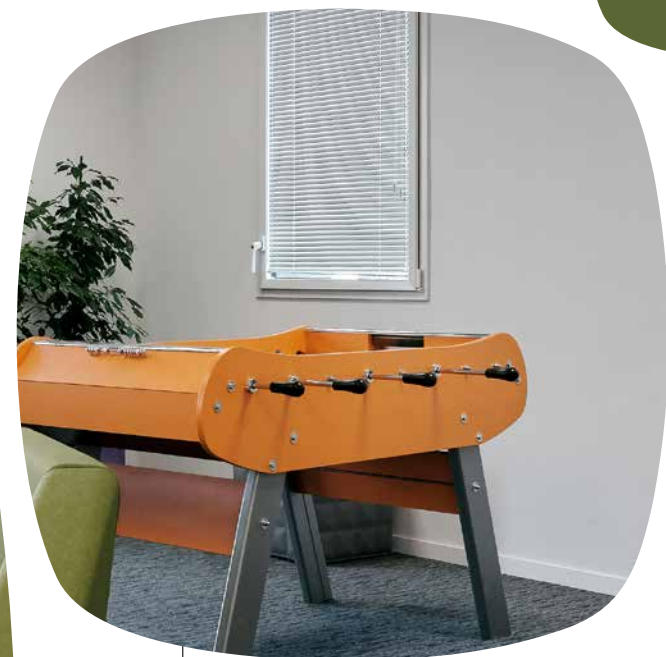


Rapport
annuel
2021



Sommaire

- 5 Éditorial
- 6 Faits marquants
- 8 3 questions à ...
- 14 Transparence et exemplarité
- 19 PERIAL Positive 2030
- 23 Organes de direction et de contrôle
- 25 Rapport de gestion
- 26 Performances financières
- 28 Vie de la SCPI
- 34 Performances immobilières
- 36 Annexe extra-financière
- 40 Rapports
- 44 Document de synthèse
- 48 Projet de résolutions
- 50 Annexe comptable
- 60 Inventaire détaillé des placements immobiliers



ÉNERGIE C
CESSON-SÉVIGNÉ (35)



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.

PfO₂

Faits marquants

LA PREMIÈRE SCPI À VOCATION ENVIRONNEMENTALE CRÉÉE SUR LE MARCHÉ, DÈS 2009, ET INVESTIE DANS L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL EN FRANCE ET EN ZONE EURO.

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⁾

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



PERIAL Asset Management a participé à la mise en place de Beetels, des hôtels à abeilles solitaires en partenariat avec la Société BEEODIVERSITY sur quatre sites de la SCPI PFO₂. Les objectifs de cette démarche participative sont nombreux :

- L'identification des espèces d'abeilles solitaires présentes localement,
- Mesurer l'impact des actions d'amélioration de la biodiversité locale,
- Sensibiliser les locataires au respect de la Faune.

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

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



Victoire de la Pierre Papier
Prix de la Meilleure SCPI labellisée ISR, Actifs supérieurs à 500 M€



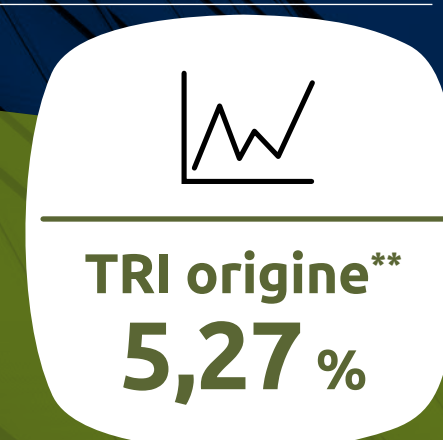
Top d'or 2021 Grand prix du Jury
Top d'or 2021 de la meilleure relation Associés dans la catégorie SCPI Bureaux.



Trophées de la Finance Responsable
d'Investissements Conseil
Catégorie SCPI



⁽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.
⁽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.



3 QUESTIONS À Laurent Boissin

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT PERIAL ASSET MANAGEMENT



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

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.

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 particulièrement 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 remarqué 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 PFO₂ ?

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 [Interview réalisée au mois de mars 2022, ndr].

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.

Plus spécifiquement, PFO₂ est la plus grande SCPI gérée par PERIAL Asset Management, et frise les 3 milliards d'euros de capitalisation. Elle fait partie aujourd'hui des dix SCPI les plus importantes du marché. Pour ce vaisseau amiral de nos fonds, l'enjeu pour 2022 sera de réaliser des investissements importants et de qualité puisque la collecte en 2021 a connu un vif succès. Les premières concrétisations de cette ambition ne se sont pas faites attendre puisque nous avons fait l'acquisition du Club Med de Samoëns (74), un complexe d'hôtellerie de montagne répondant à l'ensemble de nos critères.

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 attentisme 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



3 QUESTIONS À

Anne-Claire Barberi

DIRECTRICE RSE & INNOVATION DU GROUPE PERIAL

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 PFO₂ 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*).

Mais revenons-en à PFO₂. Avec ses presque trois milliards d'euros d'actifs immobiliers, cette participation foncière fait aujourd'hui partie du top 10 des SCPI françaises. PERIAL ambitionne clairement de lui faire atteindre voire dépasser ce seuil en 2022-2023. Comme pour d'autres SCPI PERIAL, la société de gestion s'autorisera un volant de diversification européenne du fonds, dans la limite de 20% du patrimoine. D'autant plus que la taille d'exception de votre SCPI permet d'envisager des acquisitions d'actifs vraiment significatifs. A titre d'exemple, 2021 a vu PFO₂ prendre une participation importante dans le siège France de la société Orange, à Arcueil (94) ou acquérir, début 2022, le Club Méditerranée de Samoëns, un actif neuf de très grande qualité. De la même façon, au niveau européen, cette SCPI environnementale a fait l'acquisition en VEFA d'un immeuble à Barcelone, livrable au 2^e trimestre 2022 et loué à la Toulouse Business School. Une parfaite illustration de la stratégie de PFO₂ engagée pour 2022.

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

Après PFO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone fin 2020, la SCPI Grand Paris a été labellisée ISR...

C'est effectivement une étape importante pour la SCPI PF Grand Paris et, plus largement, pour PERIAL Asset Management qui vise, à terme, la labellisation de 100% de sa gamme.

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 labellisation 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 – ou d'atteindre 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 ja-

mais en 2022, de les accompagner dans cette approche. La qualité des bureaux et des services associés contribuent, 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 recevoir des artistes, participer à des hébergements de solidarité, dédier momentanément les locaux à des activités de loisirs... Pourquoi pas, même, proposer à des associés de



nos fonds qui cherchent à disposer occasionnellement d'un espace de travail à proximité de chez eux, de profiter de bureaux vacants au sein de nos actifs ? 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 PFO₂ est-elle appelée à évoluer en 2022 ?

Avant d'aborder le cas spécifique de PFO₂, 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 Asset Management travaille, avec l'ASPIIM notamment, 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.

Reste que, pour PFO₂ qui s'est beaucoup européanisée depuis sa création en 2009, l'objectif de 2022 sera de poursuivre la stratégie environnementale initiale du fonds tout en procédant à sa mise à jour face à un cadre réglementaire en évolution permanente. Dans notre logique de « Best-in-progress », c'est-à-dire d'amélioration continue, la poursuite du plan d'actions ISR reste bien évidemment à l'ordre du jour, ainsi que la mise à jour de la stratégie énergie et carbone de la SCPI.



LA CRISTALLERIE
SEVRES (92)



M2
LE BOURGET (93)



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 collaboratrices et les collaborateurs au cœur du processus de réflexion, la Raison d'être oriente la stratégie du Groupe, guide ses choix et imprègne chacune de ses actions.

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 sociétale au cœur des priorités PERIAL AM

PERIAL est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs. Cet engagement est une illustration des convictions de PERIAL AM, qui sont par ailleurs structurées autour du programme RSE du Groupe, PERIAL Positive 2030.

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



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.**

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.



WINTHONT
UTRECHT (PAYS-BAS)

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. À l'image du Groupe, PERIAL Asset Management affirme sa volonté de marquer positivement le Climat, la Communauté et le Territoire :

- Le Climat, pour participer activement à 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>

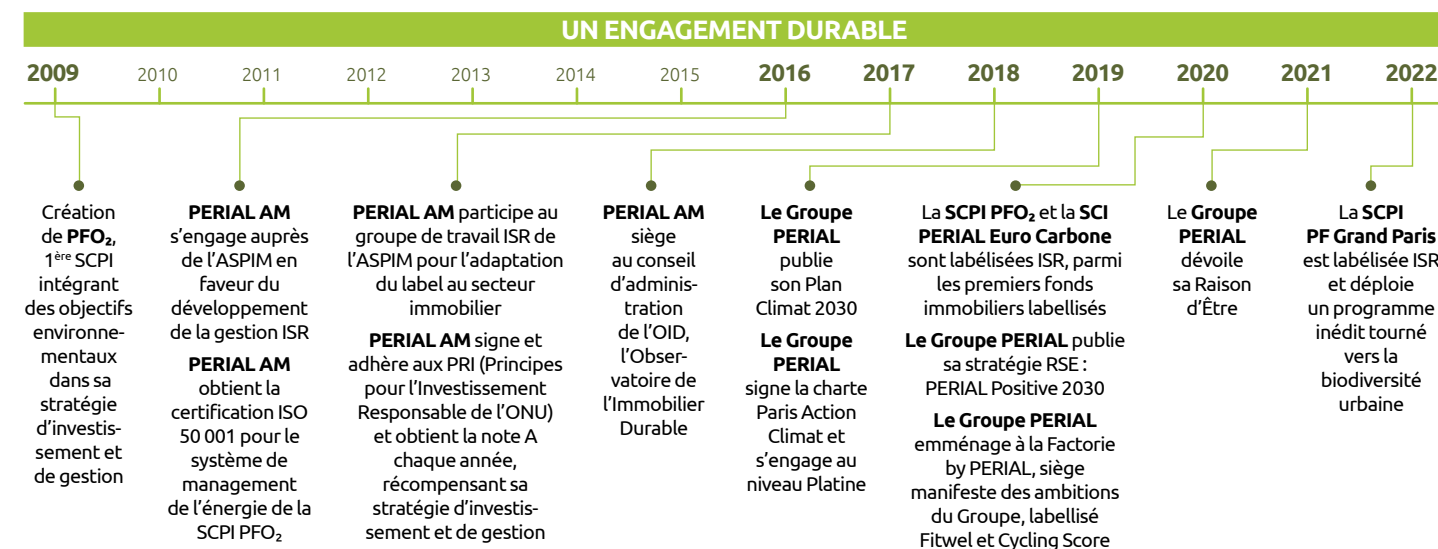
La Raison d'être, motrice de la performance

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



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 (environnementaux, 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 aux changements climatiques ;
- 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 économiques 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.

Une SCPI/SCI labélisée ISR

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

La stratégie ESG de PFO₂ s'appuie notamment sur l'évaluation de la performance de chacun des actifs, en amont de leur acquisition et tout au long de leur vie en portefeuille, jusqu'à leur arbitrage. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille d'une soixantaine de critères ESG, parmi lesquels :

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

La stratégie ESG de PFO₂ couvre plus de 90% de l'actif du fonds, mais reste conditionnée notamment à la disponibilité des données et à l'engagement des parties prenantes

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, enjeux 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.

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

8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

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



TRYALIS
MONTREUIL (93)



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 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.

GUYANCOURT (78)
LE GERSCHWIN

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 SUPPLÉANTS

Laurent BECUWE

PFO₂

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

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert immobilier

Cushman & Wakefield Valuation France

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

KPMG

Capital maximum statutaire

3 000 000 000 euros

Conseil de Surveillance

MEMBRES

Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
Monsieur Philippe HAGUET
SNRT, représentée par Madame Alice CHUPIN
SOGECAP, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER
Monsieur Thibaud VINCENDON
Monsieur Max WATERLOT

MEMBRES SORTANT

Monsieur Jean PITOIS
Monsieur Michel MALGRAS (vice-président)
Monsieur Damien VANHOUTTE (président)

Rapport de gestion



KANOA
NANTES (44)

PfO₂

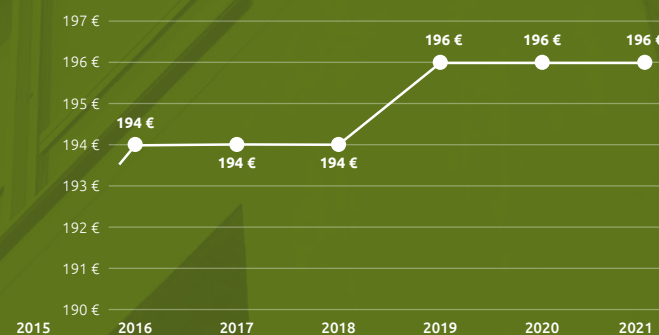
Performances financières

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2021
Nombre de parts	13 638 976
Prix de la part au 01/01	196 €
Prix de la part au 31/12	196 €
Prix de retrait au 31/12	179,34 €
Collecte nette des retraits	180 469 792 €
Nombre de parts échangées	1 253 364
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	196,00 €

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.



Dividendes 2021
8,82€ /part



TRI 5 ans**
3,19 %



TRI origine**
5,27 %



Taux de distribution 2021
4,59 %



Prix de la part
196,00€



25 567
Associés
au 31/12/2021



2,67 Md€
capitalisation
au 31/12/2021

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

Vie de la SCPI



ADAM SMITH
AMSTERDAM (PAYS-BAS)



PFO₂ affiche près de 2,7 Milliards de capitalisation à la fin de l'année 2021 et conforte par la même occasion sa position au sein du top 10 des SCPI du marché, tout en se plaçant au-dessus du taux de distribution moyen du marché qui lui a été de 4,45%. En effet en 2021, votre SCPI a une nouvelle fois fait preuve de résilience en collectant 246 M€. Elle a ainsi affiché une performance de 4,59% sur la période. Son engagement environnemental reconnu, qui fait par exemple de PFO₂ la première SCPI labélisée ISR en nombre d'immeubles gérés, continue de la démarquer de la concurrence et d'attirer de nouveaux porteurs de parts de plus en plus sensibilisés à cette problématique plus que jamais d'actualité. **En parallèle, le dividende délivré par PFO₂ est resté stable d'une année sur l'autre.**

Concernant les investissements, cette année a été marquée par l'acquisition à 100% d'un immeuble de bureaux à la Défense pour 80 M€ ainsi que l'acquisition de 50% d'un autre immeuble de bureaux (en indivision avec PFGP) à proximité pour 33,8M€. Nous avons également pris une participation de 91,8M€ dans l'immeuble Orange situé en première couronne, à Arcueil (94). L'ensemble de ces acquisitions ont représenté un montant supérieur à la collecte : 205 M€ au total pour un taux de rendement moyen de 4,44%. Comme vous pouvez le constater, les acquisitions se sont focalisées sur la France par opportunités. À noter que 38,4M€ de cessions ont eu lieu en 2021 répartis sur 5 actifs et un portefeuille à Nantes et que nous allons là encore poursuivre notre politique de désinvestissement visant à nous séparer des lignes non stratégiques pour PFO₂.

Votre SCPI a généré un résultat comptable par part en jouissance supérieur à la fourchette prévue puisqu'il s'est établi à 9,29€ du fait notamment des reprises constatées sur l'exercice passé en lien avec le dossier avec le locataire Ayming. Du fait du caractère exceptionnel de cette reprise bien que favorable, et des incertitudes sur l'avenir, nous avons jugé préférable de verser un dividende équivalent à 2020 à savoir 8,82€ par part. Nous avons ainsi reconstitué du report à nouveau.

Sur 2022, nous comptons poursuivre nos investissements en nous diversifiant sur des classes d'actifs alternatives et en Europe si le marché le permet malgré le déclenchement des hostilités entre Ukraine et Russie. Nous nous sommes déjà mis en ordre de marche en devenant acquéreur début mars d'un Club Med de 128M€ situé dans les Alpes sur un

objectif d'investissement annuel de plus de 350M€.

Coté locatif, après une année compliquée qui s'est fait ressentir dans le TOF, la situation devrait s'améliorer durant l'année 2022, avec déjà une belle dynamique enclenchée sur le T1 2022.

Nos équipes continuent de travailler de manière agile en étudiant aussi bien le repositionnement des actifs vacants que leurs arbitrages pour minorer leurs impacts sur le fonds. Sur ce dernier point, nous avons déjà quelques pistes dont certaines devraient aboutir prochainement et ainsi nous permettre de réaliser au moins 50M€ de cessions sur 2022. Compte tenu de l'ensemble de ces paramètres, nous avons donc décidé d'être prudent et d'élargir notre fourchette de distribution nette 2022 en la fixant entre 8€ et 9€ par part..

Situation des Placements

FINANCEMENTS

Afin de profiter des effets bénéfiques de l'endettement, nous avons mis en place deux financements long terme dit hypothécaire pour un montant total de 115M€ répartis sur deux organismes bancaires allemands : Berlinhyp et LBBW. Le 1^{er} financement de 45M€ a été mis en place pour l'acquisition de Village 4. Le 2^e d'un montant de près de 70M€ a été contracté via l'OPPCI Majestál 2 pour l'acquisition du siège social France d'Arcueil. Pour profiter au maximum de l'univers de taux bas dans lequel nous avons baigné en 2021, nous avons également mis en place un financement Corporate complémentaire d'un montant de 70M€ avec un organisme bancaire français CEIDF nous permettant de rester flexible pour nous positionner rapidement sur des opportu-

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2021

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2021	116 523 248,04	8,54	9,29
Report à nouveau au 01/01/2021	5 736 451,36	0,42	0,46
RAN PGR 31/12/2016	1 467 301,67	0,11	0,12
Résultat distribuable au 31/12/2021	123 727 001,07	9,07	9,87
Acomptes sur dividendes au 31/12/2021	110 590 495,92	8,11	8,82
Distribution Plus-Values s/cessions imm au 31/12/2021	-	-	-
Report à nouveau au 31/12/2021	13 136 505,15	0,96	1,05
En nombres de jours		39,86	43,36
Dividende / Bénéfice	94,91%		

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	11,25	97,28	12,49	97,52	12,23	96,23	11,57	96,20	11,70	93,40
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,11	0,99	0,12	0,92	0,02	0,13	0,29	2,40	0,28	2,27
Produits divers*	0,20	1,73	0,20	1,56	0,46	3,64	0,17	1,40	0,54	4,34
TOTAL REVENUS	11,56	100,00	12,81	100,00	12,71	100,00	12,03	100,00	12,52	100,00
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,28	11,11	1,41	11,04	1,37	10,78	1,25	10,36	1,34	10,66
Autres frais de gestion	0,36	2,90	0,54	4,15	0,54	4,23	0,62	5,12	0,46	3,67
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,34	2,91	0,17	1,33	0,15	1,21	0,34	2,89	0,21	1,68
Charges locatives non récupérables	0,76	6,79	1,05	8,21	1,12	8,82	0,96	7,97	1,42	11,32
Sous-total charges externes	2,74	23,71	3,17	24,73	3,18	25,04	3,17	26,34	3,42	27,33
Amortissements nets										
- patrimoine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- autres	0,02	0,17	0,05	0,49	0,03	0,20	0,03	0,20	0,02	0,13
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,16	1,37	0,30	2,32	0,25	1,97	0,03	0,26	-0,08	-0,66
- autres	0,03	0,24	0,07	0,52	0,12	0,98	0,39	3,08	-0,12	-0,97
Sous-total charges internes	0,21	1,78	0,42	3,33	0,40	3,15	0,42	3,50	-0,19	-1,50
TOTAL CHARGES	2,95	25,49	3,58	28,06	3,58	28,19	3,59	29,84	3,24	25,83
Résultat courant	8,61	74,51	9,23	71,94	9,13	71,81	8,44	70,10	9,29	74,17
Variation report à nouveau	0,02	0,14	0,47	3,63	0,13	1,00	-0,38	-3,20	0,47	3,78
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	8,60	74,38	8,75	68,31	9,00	70,81	8,82	73,30	8,82	70,42
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	8,56	74,05	8,72	68,07	8,99	70,73	8,81	70,73	8,40	67,05

⁽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 ; 0,25€/part

Évolution du prix de la part (en €)

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 01/01*	194,00	194,00	194,00	196,00	196,00
Dividende versé au titre de l'année	8,60	8,75	9,00	8,82	8,82
Rentabilité de la part (Taux de distribution) en % ⁽¹⁾	4,43%	4,51%	4,61%	4,50%	4,59%
Report à nouveau cumulé par part	0,61	1,00	1,00	0,57	0,96

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

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 31/12/2020*	VARIATIONS 2021	TOTAL 31/12/2021
Fonds collectés	2 400 590 721	180 469 792	2 581 060 513
+ Cessions d'immeubles	89 116 269	38 336 915	127 453 184
+ Divers (Emprunt)	410 628 000	80 000 000	490 628 000
- Commission de souscription	265 534 758	25 059 144	290 593 902
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	2 529 434 041	241 273 676	2 770 707 717
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0	0	0
- Divers	120 843 749	3 657 517	124 501 267
= Somme restant à investir	-15 477 558	28 816 370	13 338 812

* Depuis l'origine de la société - **Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles (Promesses, VEFA...)
En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir s'élève à -126 543 212€.

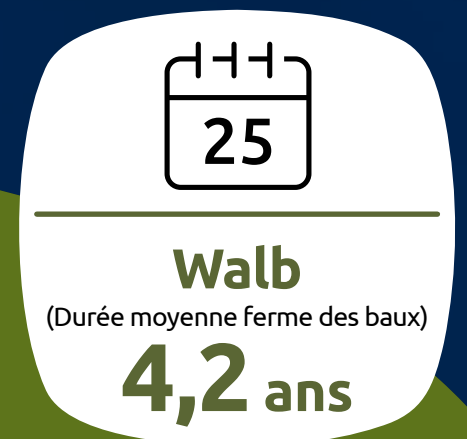
NOTRE RAISON D'ÊTRE
#DECRYPTATGE

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.

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.

PfO₂

Performances immobilières

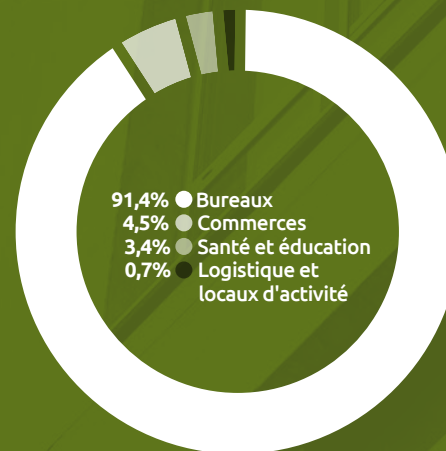


Acquisitions 2021

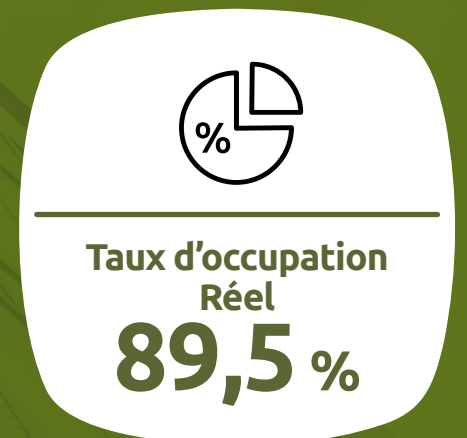
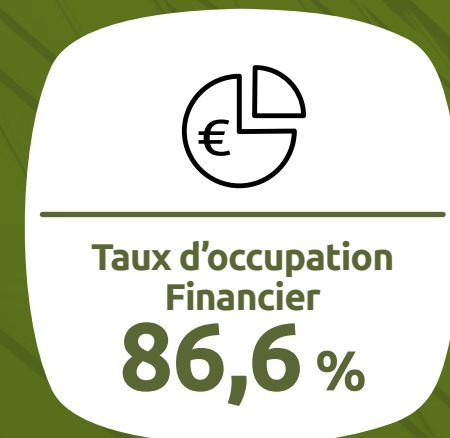
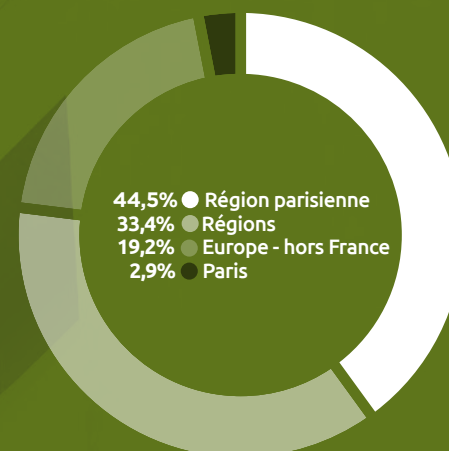


[www.perial.com/
documentation#pfo2](http://www.perial.com/documentation#pfo2)

Répartition sectorielle



Répartition géographique



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.

PFO₂
SCPI classée en Article 9 selon le règlement Disclosure

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

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

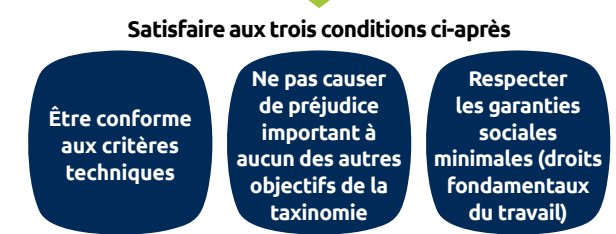
Le terme « **Investissement durable** » désigne un investissement dans une activité économique qui contribue positivement à un objectif environnemental ou social, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun autre de ces objectifs.

<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Ce produit a réalisé des investissements durables avec un objectif environnemental : 100% <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> dans des activités considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne <input checked="" 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 promu des caractéristiques environnementales/sociales et, bien que n'ayant pas l'investissement durable pour objectif, il présentait une proportion de _% d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <input 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 réalisé des investissements durables 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.



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.

Les objectifs de réduction des émissions d'énergie primaire et d'eau des actifs acquis entre 2009 et 2013 et arrivés au terme des 8 ans de détention sont disponibles dans le rapport extra-financier du produit, publié au cours du premier semestre de l'année suivant l'exercice et disponible à la page Documentation du site.

Pour plus d'information, vous pouvez nous contacter au travers du formulaire de contact disponible sur le site ou écrire à l'adresse infos@perial.com.

COMMENT LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS ONT-ILS ÉVITÉ DE CAUSER UN PRÉJUDICE IMPORTANT AUX AUTRES ACTIVITÉS DURABLES AU SENS DE LA TAXINOMIE ?

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.

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

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

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 mé-

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.

tropolitaine grâce à l'outil Bat-Adapt', développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable afin d'évaluer l'exposition et la vulnérabilité des bâtiments aux risques climatiques. Les hypothèses sont fondées sur le scénario RCP 8.5 du GIEC.

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. L'équipe Développement Durable de la société de gestion œuvre à l'amélioration de la résilience, y compris climatique, des actifs de la SCPI. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques.

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 sa consommation d'eau et 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) ;
- Les consommations d'eau (comparée à un benchmark) ;
- Le taux de végétalisation des actifs ;
- Etc.

88%

Part des actifs considérés comme inefficients (dotés d'un DPE énergie de C ou moins) pondérée par la valeur vénale hors droits.

85%

Part des actifs considérés comme inefficients (dotés d'un DPE carbone de C ou moins ou sans DPE carbone) pondérée par la valeur vénale hors droits.

87%

Taux d'artificialisation des sols des actifs du fonds pondéré par la valeur vénale hors droits.

Quels étaient les principaux investissements de ce produit financier ?

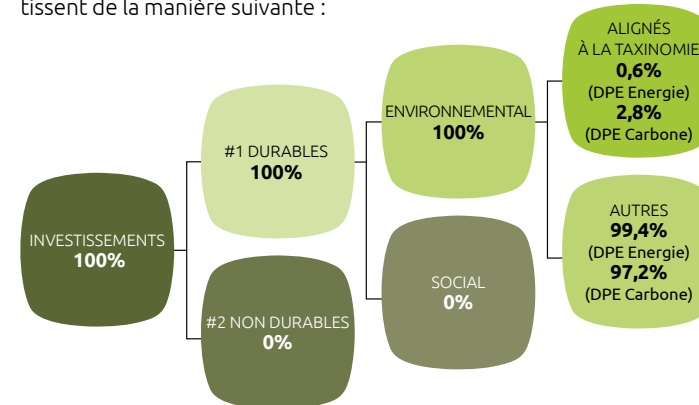
INVESTISSEMENTS 2021	SECTEUR	% DU FONDS EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS	PAYS
NANTERRE / VILLAGE 4	Immobilier	2,82%	France
PUTEAUX / VILLAGE 6	Immobilier	1,13%	France
ARCUEIL / LES PORTES D'ARCUEIL 1	Immobilier	5,36%	France

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.

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 20% à horizon du 31 décembre 2024 sur son patrimoine immobilier. En date du 31/12/2021, le patrimoine est aligné à :

- 0,6%, soit un avancement de 3% en prenant en compte les DPE énergétique ; ou

- à 2,8%, soit un avancement de 14%, en prenant en compte les DPE carbone.

ALIGNEMENT DES INVESTISSEMENTS AVEC LA TAXINOMIE

Valeur vénale hors droits 0,6% 2,8%

Cet alignement reflète le rapport de la valeur vénale hors droits des actifs :

- construits avant le 31/12/2020
- dotés d'un Energy Performance Certificate 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 ?

L'ensemble des actifs immobiliers de la SCPI s'inscrivent dans une logique de réduction des consommations énergétiques et d'eau. Pour chaque actif, PFO₂ s'engage, sur une durée de huit ans après son acquisition, à atteindre :

- - 40% de consommations énergétiques (en énergie primaire, ou atteinte d'un seuil de 200kWhEP/m²/an) ;

- - 30% de consommations d'eau.

Ainsi, on comptait, au 31/12/21, une part d'investissements durables avec un objectif environnemental, mais non-alignés avec les critères de la taxinomie de :

- 99,4%, en considérant les Energy Performance Label et DPE énergétiques A ; ou
- 97,2%, en prenant en compte les DPE carbone.

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

La SCPI ne réalise pas d'investissement non durables, tous les actifs immobiliers étant engagés dans la démarche de réduction des consommations énergétiques et d'eau. De plus, une performance ESG minimale ou la définition d'un plan d'action d'amélioration est nécessaire à l'acquisition. Elle se caractérise par un PERIAL ESG Score de 40/100.

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 d'atteindre les objectifs d'investissement durable ?

La stratégie de sobriété énergétique est notamment assurée par une gestion et un usage vertueux que les property managers intervenant pour le compte de la Société de Gestion s'engagent contractuellement à mettre en œuvre ; les mandats des property managers intervenant sur le patrimoine français de la SCPI intègre en effet depuis le 1er janvier 2021 des clauses exigeant le respect et la contribution active aux objectifs de sobriété définis par la Société de Gestion. En 2022, des clauses similaires s'appliqueront pour les property managers intervenant hors de France. Pour cela, les familles d'actions suivantes sont réalisées :

- optimisation de l'exploitation et de la maintenance des actifs immobiliers ;
- sensibilisation des utilisateurs en vue d'améliorer leurs comportements en matière de sobriété d'usage ;
- définition et réalisation de travaux d'entretien et d'amélioration, formalisés dans les plans pluriannuels de travaux ; ceux-ci peuvent avoir trait à la production de chaleur ou de froid, à la ventilation, à l'isolation, à la qualité de l'éclairage ou du pilotage des installations - parmi d'autres actions.

Les locataires sont sensibilisés à la gestion de l'eau lors des comités verts et à travers le site Le Bon Geste. Lors de travaux, des équipements hydro-économiques sont mise en place. En outre, de nouveaux contrats d'entretien des espaces verts prendront effet dès 2022, qui permettront de choisir des espèces indigènes, moins consommatrices d'eau, sur l'ensemble du patrimoine.

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 PFO₂,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PFO₂ relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 1^{er} 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

recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Fait à Paris, le 7 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 PFO₂,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec PERIAL Asset management, votre société de gestion

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

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximum égal à 8,5 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission). Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à **20 870 979 € hors taxes** pour l'exercice 2021.
- Une commission de gestion égale à 11.5 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refacturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société. À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **16 742 932 € hors taxes** au cours de l'exercice 2021.
- Une commission de cession de parts égale à 8.5 % hors taxes du prix versé par l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société PERIAL Asset Management. Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.
- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé. Pour les cessions réalisées en 2021, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre SCPI au titre de cette commission s'élève à **791 510 € 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 **186 333 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 7 avril 2022

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

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

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s associé(e)s de PFO₂,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent la SCPI.

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

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

Le patrimoine social

En 2021, les investissements de PFO₂ ont porté sur 205 M€. En fin d'année, 128 M€ supplémentaires ont été engagés pour début 2022. Les ressources sont composées d'une collecte nette de 180 M€ confortée par 80 M€ de financements bancaires et par 39 M€ d'arbitrages.

Le niveau d'endettement de 22,5 % permet un effet levier qui améliore temporairement la capacité de distribution de notre SCPI.

Au 31 décembre 2021, PFO₂ capitalisait 2 673 M€ pour une valeur immobilière hors droits de 2 638 M€ expertisée par la Société Cushman & Wakefield Valuation France.

La valeur d'expertise à périmètre constant a baissé de 2,2 %, alors que la valeur de reconstitution a baissé de 1,71 % pour s'établir à 194,21 € par part en rapport à la valeur de souscription de 196 €.

Le revenu

Fin 2021, le taux d'occupation financier s'élève à 86,6 %, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2020.

Le dividende distribué est resté stable à 8,82 € par part. Une recette non récurrente perçue en fin d'année a permis de consolider le report à nouveau qui s'élève désormais à 0,96 €, soit 40 jours de distribution.

Le taux de distribution s'établit à 4,59 %. Il intègre les impôts étrangers payés directement par la SCPI pour le compte des associés.

Conclusion

Après deux années perturbées par la crise sanitaire, PFO₂ résiste aux aléas conjoncturels qui ont peu impacté sa performance immédiate. Nous observons néanmoins que les sociétés de gestion, en général, peinent à trouver des investissements correspondants à leurs critères habituels de qualité et de rentabilité dans des délais compatibles avec leurs volumes de collecte. Notre Conseil de surveillance partage avec la Société de Gestion ce point de vigilance.

La thématique environnementale est une valeur à laquelle les locataires adhèrent de plus en plus. Elle renforce les liens propriétaires-locataires et sécurise d'autant l'attractivité de notre SCPI. La dimension Européenne continue de porter ses fruits.

Nous remercions l'ensemble des équipes de la Société de Gestion pour les efforts déployés dans la gestion de notre SCPI et pour les informations dont nous avons régulièrement bénéficié au cours de nos réunions, puis dans les rapports établis pour cette Assemblée Générale.

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

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

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

DAMIEN VANHOUTTE
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en euros)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	+	165 642 098,32	165 642 098,32	
Amortissements droits réels	-	382 972,19	300 210,29	
Concessions	+			
Amortissement concessions	-			
Constructions sur sol d'autrui	+	1 351 718,00	5 130 468,00	
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	161 782,90	123 162,39	
Terrains et constructions locatives	+	2 309 693 788,44	2 201 558 174,92	2 464 280 200,00
Immobilisations en cours	+	11 717 776,73	6 648 111,52	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	10 699 095,22	11 785 740,11	
Provisions pour risques et charges	-			
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisation financières contrôlées	+	137 416 376,92	45 623 110,25	41 626 313,73
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			
Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL I (Placements immobiliers)		2 614 577 908,10	2 637 997 535,82	2 412 392 850,22
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	16 266 184,89	16 411 363,63	16 411 363,63
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-			
TOTAL II (Immobilisations financières)		16 266 184,89	16 411 363,63	16 411 363,63
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...)	+	69 472,79	66 292,80	66 292,80
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-			
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	19 442 436,79	33 313 484,19	33 313 484,19
Autres créances	+	64 244 618,11	62 082 890,98	62 082 890,98
Provisions pour dépréciation des créances	-	4 822 495,03	6 512 529,97	6 512 529,97
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+			
Fonds de remboursement	+			
Autres disponibilités	+	80 142 392,20	45 443 399,90	45 443 399,90
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		159 076 424,86	134 393 537,90	134 393 537,90
Provisions pour risques et charges	-	585 500,00	582 826,40	582 826,40
Dettes				
Dettes financières	-	511 466 201,89	432 192 451,70	432 192 451,70
Dettes d'exploitation	-	53 871 890,91	58 676 363,60	58 676 363,60
Dettes diverses	-	63 837 313,65	67 197 695,65	67 197 695,65
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 629 760 906,45	- 558 649 337,35	- 558 649 337,35
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	482 422,69	297 529,76	297 529,76
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	801 652,30	844 439,96	844 439,96
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+			
TOTAL V (Comptes de régularisation)		319 229,61	546 910,20	546 910,20
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		2 160 478 841,00	2 005 095 324,60	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		2 183 898 468,72	2 098 608 988,11	

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 31/12/2020	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	2 087 172 150,00		188 004 600,00	2 275 176 750,00
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	- 174 940 800,00		- 54 524 550,00	- 229 465 350,00
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	519 594 559,30		57 654 744,00	577 249 303,30
Primes d'émission en cour de souscription				
Primes d'émission retrait de parts	- 31 235 188,02		- 10 665 001,98	- 41 900 190,00
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 386 801 880,23		- 28 838 043,41	- 415 639 923,64
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 15 897 269,48		- 2 180 984,33	- 18 078 253,81
Réserves				
Report à nouveau	11 609 302,37	- 4 405 549,34		7 203 753,03
Résultat de l'exercice	97 716 117,54	- 97 716 117,54	116 523 248,04	116 523 248,04
Acompte sur distribution	- 102 121 666,88	102 121 666,88	- 110 590 495,92	- 110 590 495,92
TOTAL GENERAL	2 005 095 324,60	-	155 383 516,40	2 160 478 841,00

Compte de Résultat

	31/12/2021	31/12/2020	Variation (en K€)	En %
PRODUITS IMMOBILIERS				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	146 674 191,14	133 976 942,35	12 697 9%
Charges facturées	+	26 815 810,78	27 352 833,88	-537 -2%
Produits des participations contrôlées	+	4 971 121,83	2 935 785,56	2 035 69%
Produits annexes	+	1 825 890,10	334 054,05	1 492 447%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	3 530 165,89	816 725,06	2 713 332%
Transferts de charges immobilières	+			
TOTAL I : Produits immobiliers		183 817 179,74	165 416 340,90	18 401 11%
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	26 815 810,78	27 352 833,88	-537 -2%
Travaux de gros entretiens	-	1 288 688,00	1 192 415,59	96 8%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	1 344 246,04	2 827 326,49	-1 483 -52%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	2 498 503,50	1 173 889,65	1 325 113%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	0%
Autres charges immobilières	-	16 121 799,50	10 775 890,72	5 346 50%
Charges des participation contrôlés	-	-	40 254,47	-40 -100%
TOTAL II : Charges immobilières		48 069 047,82	43 362 610,80	4 706 11%
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		135 748 131,92	122 053 730,10	13 694 11%
Produits d'exploitation				
Diverses produits d'exploitation	+	129,76	-	0
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+	168 326,40	199 000,00	-31
Transferts de charges d'exploitation	+	25 598 888,53	35 818 356,19	-29%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	3 992 023,90	880 834,76	3 111 353%
TOTAL I : Produits d'exploitation		29 759 368,59	36 898 190,95	3 111 -19%
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	-	16 742 932,17	14 440 369,97	2 303 16%
Charges d'exploitation de la société	-	9 613 909,55	19 216 019,52	-9 602 -50%
Diverses charges d'exploitation	-	21 753 480,80	23 739 749,83	-1 986 -8%
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	321 670,07	265 779,09	56 21%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	171 000,00	15 826,40	44 118 980%
Dépréciation des créances douteuses	-	2 301 988,96	5 356 953,01	-3 055 -57%
TOTAL II : Charges d'exploitation		50 904 981,55	63 034 697,82	-12 130 -19%
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 21 145 612,96	- 26 136 506,87	4 991 -19%

Compte de Résultat (suite)

	31/12/2021	31/12/2020	Variation (en K€)	En %	
Produits financiers					
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	0%	
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	0%	
Autres produits financiers	+	3 560 514,40	452 813,12	3 108	686%
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-	
TOTAL I : Produits financiers	3 560 514,40	452 813,12	3 108	686%	
Charges financières					
Charges d'intérêts des emprunts	-	1 566 416,26	-	1 566	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	0%
Autres charges financières	-	81 663,88	320 462,37	-239	-75%
Dépréciations	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges financières	1 648 080,14	320 462,37	1 328	414%	
Résultat financier C = I - II	1 912 434,26	132 350,75	1 780	1345%	
Produits exceptionnels					
Produits exceptionnels	+	11 408,31	1 676 725,96	-1 665	-99%
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-	0%
TOTAL I : Produits exceptionnels	11 408,31	1 676 725,96	-1 665	-99%	
Charges exceptionnelles					
Charges exceptionnelles	-	3 113,49	10 182,40	-7	-69%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges exceptionnelles	3 113,49	10 182,40	-7	-69%	
Résultat exceptionnel D - I + II	8 294,82	1 666 543,56	-1 658	-100%	
Résultat net (A + B + C + D)	116 523 248,04	97 716 117,54	18 807	19%	

Hors bilan au 31/12/2020

	2021	2020	2021	2020
DETTE GARANTIES				
Engagements donnés :				
Engagements d'achats d'immeubles *	127 950 000	113 323 608		
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions				
Engagements sur immeubles acquis en VEFA **	11 932 023	43 483 174		
Garanties données :				
Hypothèques liées aux emprunts***	112 336 000	112 336 000		
Promesses d'affectation hypothécaires 1 ^{er} rang ***	115 500 000	115 500 000		
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1 ^{er} rang	181 926 800	132 426 800		
Total	549 644 823	517 069 582		
ENGAGEMENTS REÇUS				
Cautions reçues des locataires			5 947 570	6 985 270
Garanties bancaires ****				
Ligne CT Credit Agricole 2 ans 50 M€			50 000 000	50 000 000
Ligne CT Credit Agricole 3 ans 50 M€			50 000 000	50 000 000
Ligne Palatine CT 2 ans 35 M€				35 000 000
Ligne CT CAISSE D'EPARGNE/ARKEA 2 ans 70 M€			70 000 000	
Garanties reçues				
Aval, cautions				
Total			175 947 570	141 985 270

* Engagement d'achat d'immeubles : Promesse signée le 17/12/2021 Immeuble Club Med Samoens pour 127 950 000€ - ** VEFA : UGE033 - TOULOUSE BUSINESS SCHOOL
 *** Hypothèques/Engagements liés aux emprunts :

Banque	Actif financé	Immeuble hypothéqué	Hypothèque	Promesse affectation	IPPD 1er rang	Hypothèque 3 ^e rang
BAYERN LB	Unity				71 170 000 €	
LCL	Montpellier	Montpellier		15 400 000 €		
LCL	The Wave Tranche 1	Fontenay rue carnot		45 100 000 €		
LCL	Apicil	Patio Seine, Mont Bonnot		27 500 000 €		
CADIF	Apicil	Patio Seine, Mont Bonnot		27 500 000 €		
31/12/18				115 500 000 €	71 170 000 €	- €
BAYERN LB	Amsterdam Westerpark	Amsterdam Westerpark	45 136 000 €			
BERLIN HYP	Adam Smith	Adam Smith	67 200 000 €			
31/12/19				112 336 000 €	115 500 000 €	- €
LBP	Rennes Cesson	Rennes Cesson		19 456 800 €		
BAYERN LB	Totem Marseille	Totem Marseille		41 800 000 €		
31/12/20				112 336 000 €	115 500 000 €	- €
BerlinHyp	Village 4	Village 4		49 500 000 €		
31/12/20				112 336 000 €	115 500 000 €	- €

**** Montants tirés en fin d'exercice : Ligne CT Credit Agricole 2 ans 50 M€ : - € - Ligne CT Credit Agricole 3 ans 50 M€ : 45 000 000 € - Ligne CT Credit Agricole 2 ans 50 M€ : 35 000 000 €



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.

↳ 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.

ÉNERGIE C
CESSON-SÉVIGNE (35)

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 116 523 248,04 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 116 523 248,04 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice **116 523 248,04 €**
- report à nouveau antérieur **7 203 753,03 €**

Formant un bénéfice distribuable de :

123 727 001,07 €

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **110 590 495,92 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- d'affecter le solde au report à nouveau : **13 136 505,15 €**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 à 8,82 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 réglemen-

tées 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

2 171 177 936,22 €

- valeur de réalisation **2 183 898 468,72 €**

- valeur de reconstitution **2 648 689 047,24 €**

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 trois postes au sein du Conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les 3 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- André ASPE ;
- Fabrice BONGIOVANNI ;
- François CABROL ;
- Frédéric CEZARD ;
- Jean-François CORNILLET ;
- CSIM – Dany PONTABRY ;
- Olivier DAVY ;
- Benoit GRANIER ;
- Emmanuel KERISOUET ;
- LAFFITTE INVESTISSEMENT – David LENFANT ;

- Michel MALGRAS ;
- MENHIR AEDIFICIUM – Lucien TULLIO ;
- Luc RAEMO ;
- Éric SCHWARTZ ;
- SPIRICA – Ugoline DURUFLE ;
- STAF INVEST – Damien VANHOUTTE ;
- Thierry VIAROUGE.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, nomme pour une durée de cinq années, en qualité d'expert immobilier le cabinet [appel d'offres en cours.]. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

Résolutions à titre extraordinaire

HUITIÈME RÉOLUTION

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

« **Article 10 – Retrait des associés**

[...] »

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.

[...] »

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

Version actuelle :

« **Article 10 – Retrait des associés**

[...] »

4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des disposi-

tions de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RG AMF 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 – Retrait des associés**

[...] »

4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est

effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RG AMF 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]

Résolutions à titre ordinaire et extraordinaire

DIXIÈME 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.

Annexe comptable

PFO₂

TRYALIS
MONTREUIL (93)

- 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 1 253 364 parts pour un montant de 245 659 344 € contre 1 416 635 parts pour 277 660 460€ en 2020.
- 363 497 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2021 pour un montant de 65 189 552 €.
- Acquisition de deux immeubles sur l'exercice pour un montant TTC de 113 736 465 € et prise de participation dans MAJESTAL 2 à hauteur de 49,62% pour un montant de 91 793 267€.
- Cessions de dix-huit immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 38 336 915 € avec une plus-value avant impôt égalitaire de 1 998 954 €.

Au 31 décembre 2021 :

- L'État du patrimoine de la société PFO₂ fait apparaître une valeur bilantielle totale de 2 160 478 841 € et une valeur estimée totale de 2 183 898 469 €.
- Le bénéfice s'établit à 116 523 248€, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 8,82€
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 180 469 792 €.
- La valeur nominale des parts est de 150 € et la prime d'émission de 46 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 13 638 076 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

Néant.

Principales règles d'évaluation

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

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

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

VALEURS VÉNALES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

La Société CUSHMAN & WAKEFIELD a procédé sur cet exercice à 150 actualisations, 6 premières expertises, 49 révisions quinquennales et une VEFA conservée au prix de revient.

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	2 625 277 003	192,50
Valeur vénale / expertise	2 637 997 536	193,43
Valeur de réalisation	2 183 898 469	160,13
Valeur de reconstitution*	2 648 689 047	194,21

* Droits de mutation calculés par l'expert immobilier à un taux moyen de 7,38 % sur 2021 et 6,52 % sur 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.

LOYERS/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 11,5% HT sur les recettes brutes de toute nature (produits locatifs HT, produits financiers nets et assimilés) de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les 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 charge 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	165 642 098	150 797 785	165 642 098	155 120 851
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	2 093 598 574	2 126 720 215	1 986 745 821	2 074 535 007
Commerces	131 943 629	125 855 000	134 177 988	131 475 000
Logistique et locaux d'activités	16 907 409	19 050 000	16 888 043	19 000 000
Santé et éducation	68 051 140	83 418 801	67 704 761	76 753 250
Terrain			748 657	750 000
Immobilisations en cours				
Bureaux	0	0	4 494 912	4 493 092
Santé et éducation	11 717 777	11 717 777	0	0
Terrain	0	0	2 153 200	2 153 200
Participations contrôlées				
SCI Village 2	16 858 497	17 176 637	16 858 497	19 135 758
SCI Horizon Défense	18 238 213	14 442 595	18 238 213	15 346 598
SCI R'COM	10 526 400	6 649 370	10 526 400	7 143 958
MAJESTAL 2	91 793 267	82 169 356	0	0
TOTAL	2 625 277 003	2 637 997 536	2 424 178 590	2 505 906 714

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	165 642 098	0	0	165 642 098
TOTAL	165 642 098	0	0	165 642 098

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2020	DOTATIONS *	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2020
Droits Réels	300 210	82 762	0	382 972
TOTAL	300 210	0	0	382 972

*Amorti sur une durée de 25 ans

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	360 338	0	360 000	338
Terrains et constructions	2 201 197 837	144 211 372	35 715 758	2 309 693 451
Construction et sol d'autrui	5 130 468	0	3 778 750	1 351 718
Immobilisations en cours de construction	6 648 112	5 179 127	109 462	11 717 777
TOTAL	2 213 336 755	149 390 499	39 963 970	2 322 763 283

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

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2021	DOTATIONS *	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2021
Construction sur sol d'autrui	123 162	38 621	0	161 783
TOTAL	123 162	38 621	0	161 783

* acquisition 2017 amortie sur 35 ans

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2021	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2021
Titres de participations*	45 623 110	91 793 267	0	137 416 377
TOTAL	45 623 110	91 793 267	0	137 416 377

*En 2021, prise de participation de 49,62% dans l'OPPCI MAJESTAL 2, lors de sa création, en partenariat avec la SCPI PFGP et la SCI PEC.

IMMOBILISATION FINANCIÈRES CONTROLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
SCI Village 2	16 858 497	17 176 637
SCI Horizon Défense	18 238 213	14 442 595
SCI R'COM	10 526 400	6 649 370
MAJESTAL 2	91 793 267	82 169 356
TOTAL	137 416 377	120 437 958

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

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 31/12/2020	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 31/12/2021
			VENTES	PGE	
Provisions pour gros entretien	11 785 740	2 498 504	54 982	3 530 166	10 699 095
TOTAL	11 785 740	2 498 504	54 982	3 530 166	10 699 095

	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	4 463 368	0	2 498 503	-54 983	-764 892	6 141 997
DEPENSES N+2	4 229 937	0	0	0	-1 389 348	2 840 589
DEPENSES N+3	2 090 772	0	0	0	-927 241	1 163 531
DEPENSES N+4	704 953	0	0	0	-254 697	450 256
DEPENSES N+5	296 710	0	0	0	-193 988	102 722
TOTAUX	11 785 740	0	2 498 503	-54 983	-3 530 166	10 699 095

Immobilisations financières

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT *	CRÉANCES RATTACHÉES **	VALEUR BRUTE	VALEUR ESTIMÉE	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART
				COMPTABLE 2021	2021				RETENUE
Immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées		-	-	-	-	-	-	-	-
	SCI VILLAGE 2	778 855	7 737	786 592	786 592	-	-	-	50%
	SCI HORIZON DEFENSE	3 546 387	458 520	4 004 907	4 004 907	-	-	-	60%
	SCI R'COM	10 933 284	203 720	11 137 004	11 137 004	-	-	-	60%
	MAJESTAL 2	-	337 683	337 683	337 683	-	-	-	49%
TOTAUX		15 258 525	1 007 660	16 266 185	16 266 185	-	-	-	-

* compte courant à + 1 an - **Prise en compte des décisions de distribution de prime d'émission, de la quote part du résultat de l'exercice, et des intérêts sur compte courants.

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	14 523 870	17 252 717
dont locataires douteux *	9 504 633	14 295 692
Factures à établir	4 865 500	16 018 594
Provisions sur charges	53 068	42 173
TOTAL	19 442 437	33 313 484

*Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 6 373 228 € dépréciée à hauteur de 4 822 495 €.

Comptes de regularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2021	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2021
Charges à répartir	844 440	157 500	200 288	801 652
TOTAL	844 440	157 500	200 288	801 652

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

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2021	2020
Produits afférents aux loyers	482 423	297 530
TOTAL	482 423	297 530

AUTRES CRÉANCES

	2021	2020
Créances fiscales et sociales	9 076 501	9 182 545
Associés : opérations en capital	0	0
Fournisseurs débiteurs	853 592	1 132 862
Débiteurs divers*	7 504 510	9 151 789
Provisions sur charges versées aux syndicats	46 810 015	42 615 695
Autres créances (subventions à recevoir...)		
TOTAL	64 244 618	62 082 891

* dont 41 749 € 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.

Provisions

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2021	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2021
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	6 512 530	2 301 989	3 992 024	4 822 495
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges**	582 826	171 000	168 326	585 500
TOTAL	7 095 356	2 472 989	4 160 350	5 407 995

* Les 10 dotations les plus importantes pour un total de 1 354 K€ représentent 69% de la dotation globale.

**Principalement un risque de 500 K€ lié à une contestation de loyers lors d'un renouvellement de bail.

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2021	2020	VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS	
			2021	2020
Emprunts bancaires et intérêts courus	490 860 050	410 819 879		
Dépôts de garantie reçus des locataires	20 585 791	21 372 573	Emprunts immobiliers	410 628 000
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	20 360	0	Lignes de crédit court terme/moyen terme	80 000 000
TOTAL	511 466 202	432 192 452		45 000 000

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"	60 000 000	169 700 000	180 928 000	410 628 000
Lignes de crédit moyen terme	0	0	0	0
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Lignes de crédit court terme	80 000 000	0	0	80 000 000
Total	140 000 000	169 700 000	180 928 000	490 628 000

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

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IMMEUBLE FINANCÉ	MONTANT	TAUX	DURÉE
janv.-17	BAYERN LB	PORTEFEUILLE UNITY	64 700 000	1,79%	7 ans
sept.-17	LCL	MILAN	30 000 000	1,20%	5 ans
sept.-17	LCL	AMSTERDAM	30 000 000	1,20%	5 ans
oct.-17	LCL	MONTPELLIER	14 000 000	1,70%	7 ans
nov.-17	LCL	The WAVE TR 1	41 000 000	1,66%	8 ans
mars-18	LCL	APICIL	50 000 000	1,27%	5 ans
sept.-19	BAYERN LB	AMSTERDAM WESTERPARK	32 240 000	1,84%	9 ans
déc.-19	BERLIN HYP AG	ADAM SMITH	48 000 000	1,57%	10 ans
janv.-20	LA BANQUE POSTALE	RENNES CESSON	17 688 000	1,00%	8 ans
déc.-20	BAYERN LB	LE TOTEM MARSEILLE	38 000 000	1,00%	7 ans
mars-21	BERLIN HYP AG	VILLAGE 4	45 000 000	1,47%	10 ans
		TOTAL	410 628 000		

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

ORGANISME PRETEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	45 000 000	E1M+0,90%	1 mois
CEIDF/ARKEA	Ligne crédit CT	35 000 000	E1M+0,75%	1 mois
TOTAL		80 000 000		

*lignes crédit renouvelables

DETTES D'EXPLOITATION

	2021	2020
Comptes locataires créditeurs	15 569 662	12 702 463
Avoirs à établir*	807 633	1 174 217
Locataires provisions sur charges reçues	31 345 951	32 451 587
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	6 148 644	12 346 097
TOTAL	53 871 891	58 674 364

*Liés pandémie Covid-19

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 2 045 711 400 € dont 1 253 364 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 188 004 600 €.

Le prix de la part est à 196 € au 31/12/2021.

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

PRIME D'ÉMISSION / PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/2021	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2021
Prime d'émission brute	519 594 559	57 654 744	577 249 303
Prime d'émission brute-retrait des parts	-31 235 188	-10 665 002	-41 900 190
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-38 004	-	-38 004
- frais d'acquisition des immeubles	-121 229 118	-3 778 900	-125 008 018
- commissions de souscription	-265 534 758	-25 059 144	-290 593 902
Total des prélèvements	-386 801 880	-28 838 043	-415 639 924
Prime d'émission nette	101 557 491	18 151 699	119 709 190

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSIONS D'IMMEUBLES

Les résultats cumulés sur cessions et de sorties d'immobilisations au 31 décembre 2021, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une moins-value nette globale de 18 078 254 €.

Les résultats de cession d'immeubles de l'exercice font apparaître une plus-value de 1 482 953 €.

Le cout de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 22 237 263 €.

Une reprise de la provision pour gros entretien a été effectuée pour 54 983 €.

DETTES DIVERSES

	2021	2020
Dettes fiscales et sociales	11 473 338	11 959 832
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	806 663	6 209 798
Associés dividendes à payer	30 586 374	29 495 865
Créditeurs divers	20 970 939	19 532 201
TOTAL	63 837 314	67 197 696

*dont séquestre de 41 749€ / contrepartie en débiteurs divers

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits s'élève à 229 465 350 € à fin décembre 2021 dont 363 497 parts en retrait sur l'exercice pour 54 524 550 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

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

