

*Pf*0₂



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





Sommaire

- 04** Éditorial
- 06** Stratégies
- 08** PERIAL Positive 2030
- 10** Organes de direction & de contrôle
- 11** Rapport de gestion 2024
- 12** Performances financières
- 14** La vie de la SCPI
- 20** Performances immobilières
- 23** Transparence et exemplarité
- 30** Documents de synthèse
- 34** Projet de résolutions
- 41** Annexe comptable
- 49** Inventaire détaillé des placements immobiliers



- En 2024, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont respecté leurs objectifs de distribution.
- Les prix de parts sont restés stables à l'issue des expertises immobilières réglementaires de milieu et de fin d'année.
- Pour 2025, nous nous concentrons sur la qualité du patrimoine immobilier des fonds pour optimiser leur rendement locatif et améliorer la distribution potentielle aux Associés.
- Au cours de nos Assemblées Générales annuelles du mois de juin, nous vous soumettrons un certain nombre de résolutions visant à moderniser les statuts de nos SCPI, avec notamment une proposition d'adopter pour la SCPI PFO₂ la nouvelle dénomination sociale **PERIAL O₂** dans une volonté d'harmonisation de la gamme de SCPI de PERIAL Asset Management (voir par ailleurs dans ce rapport).

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Avec une capitalisation proche de 2,4 Mds € et une exposition majoritaire au bureau (plus de 80 % en valeur), la SCPI PFO₂ est engagée dans un important travail de revitalisation d'un patrimoine immobilier mécaniquement impacté par la hausse des taux et les évolutions des marchés immobiliers depuis 2023. Si ce changement de paradigme représente un défi pour nos équipes, il est également l'occasion d'activer les différents leviers de création de valeur de l'immobilier : optimisation des coûts et des frais, travail de proximité avec nos locataires, cessions ciblées, renouvellement de notre stratégie extra-financière axée sur la décarbonation.... Ce travail de Fonds nous a permis d'atteindre nos objectifs de performance et de maintenir le prix de la part en 2024. PFO₂ se transforme en profondeur et nous allons continuer ce travail de fond.

Ventes opportunistes et création de valeur « verte »

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

Dans ce contexte, nous avons mis en œuvre un programme de cessions ambitieux, avec la vente de 5 actifs immobiliers non-stratégiques pour un total de 49,1 M€ sur l'année 2024.

Nos équipes ont été également particulièrement actives pour consolider le rendement des immeubles de votre SCPI avec 38 relocations pour porter le taux d'occupation de la SCPI à 91,3 % en 2024. L'ensemble des actions menées sur le portefeuille immobilier, associé à un taux d'encaissement moyen des loyers proche de 99 %, permettent à PFO₂ de consolider son niveau de distribution tout en doublant le niveau de report à nouveau de la SCPI le portant à 27 jours. La distribution totale annuelle de votre SCPI a atteint à 7,80 €, soit un taux de distribution de 4,91 % en 2024, légèrement supérieur à la performance moyenne des SCPI sur la période (4,72 %).

En 2024, votre société de gestion a également innové en matière de valorisation avec la volonté de matérialiser la valeur verte du patrimoine en collaboration avec des experts indépendants (Cushman & Wakefield) et la société Sitowie en tenant compte essentiellement de la performance énergétique de l'immeuble et son plan de travaux d'amélioration. Cette approche innovante et pionnière sur le marché, déployée sur 4 actifs du fonds a permis de faire émerger entre 0,6 % et 6,4 % de valeur supplémentaire. La démarche sera généralisée à l'ensemble du patrimoine de la SCPI dès 2025. Labellisée ISR depuis 2020, la SCPI PFO₂ confirme par ailleurs son rôle de précurseur sur le plan environnemental avec cette innovation et le renouvellement du label au mois de décembre.

Le travail réalisé par nos équipes immobilières combiné à cette prise en compte de la valeur verte ont participé à la quasi-stabilité de la valeur du patrimoine de PFO₂ et au maintien de la valeur de part de la SCPI. Une évolution encourageante qui confirme le démarrage progressif d'un nouveau cycle immobilier en 2025.

La vie de votre SCPI

Au cours de notre assemblée générale annuelle, vous serez amené à vous prononcer sur un certain nombre de projets de résolutions dont la plupart concernent le déroulement normal de la vie de votre SCPI et d'autres doivent nous permettre de continuer à moderniser ses statuts, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de gestions : digitalisation de nos assemblées générales, simplification des modalités de convocation...

Enfin et dans un souci d'harmonisation, nous vous proposons de renommer la SCPI, en PERIAL O₂. Un nouveau nom pour accompagner un nouveau cycle pour la SCPI et mieux revendiquer son appartenance à la gamme des fonds que nous gérons.

Rendez-vous en 2025

Toutes nos équipes restent mobilisées en 2025 pour faire de PFO₂ la SCPI de référence sur les sujets environnementaux tout en renforçant ses fondamentaux : stabilisation de la valorisation, distribution renforcée et régulière.

Pour répondre à vos questions, une nouvelle semaine de webinaires sera organisée au mois de mai, avant votre Assemblée Générale annuelle. Je compte sur vous pour y assister et pour voter ou à envoyer vos pouvoirs. En d'autres termes, à participer à cet important moment de la vie de la SCPI.

« La transition écologique, une réalité engageante »

La transition écologique est un impératif tangible. Les avancées technologiques, celles des savoir-faire et l'évolution des normes doivent nous aider à relever collectivement ce défi. Ce qui semblait suffisant hier ne l'est plus aujourd'hui. Le secteur immobilier doit s'adapter en permanence.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Une optimisation des immeubles gérés pour améliorer leurs performances financières et énergétiques **et construire un patrimoine de transmission vertueux.**

Une SCPI classée Article 9 (le plus exigeant) du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) de l'UE qui vise à fournir **plus de transparence en termes de responsabilité environnementale et sociale au sein des marchés financiers.**

« Optimiser la performance en cultivant une vision long terme »

Pionnière sur la réduction des consommations énergétiques dès 2009, la stratégie de PFO₂ a été repensée par les experts de PERIAL AM pour qu'elle reste la SCPI à haute valeur environnementale de référence.

Un investissement Long Terme exigeant, qui met la décarbonation au cœur de sa stratégie. PFO₂ répond aux besoins d'investisseurs engagés, qui savent que réduire notre impact ne se fait pas en un jour.

FOCUS ISR

Une trajectoire de décarbonation alignée sur les accords de Paris et la limitation du réchauffement climatique à 1,5°C jusqu'à 2030.

PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

PERIAL Asset Management intègre les critères extra-financiers dans l'exercice de ses activités, et ce depuis 2009 pour PFO₂. La SCPI se focalise sur la **décarbonation du patrimoine immobilier**, et démontre pour la première fois la **matérialisation de la valeur verte**.

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

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

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

À ce jour, **100% de la gamme** des SCPI et SCI proposée par PERIAL Asset Management est **labélisée ISR**.

PFO₂ est labélisée ISR depuis décembre 2020.

PFO₂ vise l'atteinte d'une **trajectoire 1,5°C**, en ligne avec les objectifs des accords de Paris, jusqu'à 2030. Cet **objectif de décarbonation** se traduit en la réduction des émissions de gaz à effet de serre dues aux consommations d'énergie des bâtiments en exploitation.

Cette stratégie est **créatrice de valeurs**. Au-delà de répondre aux demandes de nos clients - en particulier les locataires qui souhaitent prendre à bail des espaces sobres - cette stratégie a été prise en compte pour la première fois dans la **campagne d'expertise** de fin 2024. En effet, l'expert en valorisation de la SCPI PFO₂ a validé, pour **quatre actifs**, une **augmentation de la valeur vénale** comprise entre +0,6% et + 6,4%. A date, PERIAL AM est la seule société de gestion à avoir matérialisé officiellement cette **valeur verte**.

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

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

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

La SCPI PFO₂ est classée **article 9** de la réglementation **SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Découvrez l'annexe
Extra Financière de PFO₂



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



TOUT SAVOIR SUR
PERIAL POSITIVE 2030



Organes de direction & de contrôle

Société de gestion de portefeuille

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

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

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE
SECA FOREZ

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT
Laurent BECUWE

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

Dépositaire
Société Générale Securities Services

Expert immobilier
Cushman & Wakefield Valuation France

Commissaire aux comptes titulaire
B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant
KPMG S.A.

Capital maximum statutaire
3 000 000 000 euros

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT
STAF INVEST, représentée
par Monsieur Damien VANHOUTTE

VICE PRÉSIDENT
Monsieur Philippe HAGUET

MEMBRES
SCI DANTZIG IMMO, représentée
par Monsieur Nicolas COUTANSAIS
Monsieur Thibaud VINCENDON
SOGECAP, représentée
par Monsieur Alexandre POMMIER
Monsieur Max WATERLOT
Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

MEMBRES SORTANTS
SPIRICA, représentée
par Madame Ugoline DURUFLE
LAFFITE INVESTISSEMENT, représentée
par Monsieur David LENFANT
STAF INVEST, représentée
par Monsieur Damien VANHOUTTE

Rapport
de gestion
2024

PfO₂



Performances financières

AU 31/12/2024

CHIFFRES SIGNIFICATIFS 2024

Nombre de parts	14 754 795
Prix Acquéreur au 01/01	164,00 €
Prix Acquéreur au 31/12	164,00 €
Prix de retrait au 31/12	150,06 €
Montant annuel des souscriptions brutes	2 975 720 €
Nombre de parts souscrites	18 234

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12				
2020	2021	2022	2023	2024
196	196	196	164	164

DIVIDENDE NET 2024

7,80 €
PAR PART

TRI 10 ANS*

3,39 %

PRIX DE LA PART

164 €

AU 31/12/2024

2 420 M€
DE CAPITALISATION

TAUX DE DISTRIBUTION 2024

4,91 %

TRI ORIGINE*

4,37 %

AU 31/12/2024

28 296
ASSOCIÉS

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

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

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

La vie de la SCPI

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

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

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

Dans ce contexte, les investisseurs ont progressivement repris leurs activités, rassurés par des perspectives économiques plus lisibles. Cette reprise s’est traduite par une hausse de 21 % du volume d’investissement en Europe par rapport à 2023, portant le total à 157,4 milliards d’euros sur l’ensemble des classes d’actifs¹.

Marché des bureaux en Europe

Nous assistons aujourd’hui à un marché bureau à deux vitesses sur le plan locatif avec :

- d’un côté un marché de bureaux bien placés, adaptés aux enjeux environnementaux et aux besoins actuels des locataires pour lesquels la demande locative reste élevée et la vacance extrêmement faible, comme le Quartier Central des Affaires parisien avec des loyers prime en progression, atteignant désormais 1 200 € / m² et un taux de vacance faible à 3,5 %. Cette tendance est observée sur l’ensemble des marchés européens avec des loyers prime en progression à Londres et Amsterdam (+7 %) ou encore à Bruxelles (+14 %).
- de l’autre côté des marchés périphériques qui souffrent davantage et affichent des taux de vacance élevés, contraignant les bailleurs à accorder des niveaux d’accompagnement toujours plus importants dans ces zones.

Côté investissements, les flux de capitaux montrent des signes de reprise, avec plus de 41 milliards d’euros¹ en Europe, soit une hausse de 2 % par rapport à 2023, mais encore inférieurs à la moyenne historique sur les dix dernières années.

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

Marché hôtelier en Europe

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

Marché commerce en Europe

Le marché des commerces a enregistré une hausse de 24 % du volume des investissements sur l’exercice 2024. Les investisseurs privilégient avant tout les marchés les plus solides, l’Allemagne et le Royaume-Uni concentrant à eux seuls la moitié des transactions. En Allemagne, les investissements en commerce (24 %) rivalisent désormais avec ceux de la logistique (27 %) et, pour la première fois, dépassent même ceux des bureaux (20 %). En Espagne, le secteur du commerce représente le deuxième secteur d’investissement après l’hôtellerie, avec 22 % du total. En Italie, il surpasse également le secteur des bureaux, captant 29 % des volumes d’investissement contre 24 %. Si le marché de l’investissement reste sous pression, le marché locatif affiche quant à lui une dynamique plus robuste. Les fondamentaux opérationnels sont solides, portés par une progression du chiffre d’affaires des commerçants, une hausse de la fréquentation et un bon niveau de paiement des loyers.

Marché santé en Europe

En 2024, l’immobilier de santé en Europe a enregistré un volume d’investissement de 5 milliards d’euros en baisse¹ par rapport aux années précédentes (avec des volumes annuels entre 6 à 10 milliards d’euros) malgré des fondamentaux solides soutenus par la pression démographique et le vieillissement de la population qui favorisent une expansion à long terme de l’immobilier de santé.

Les taux prime en Europe sur l’ensemble des typologies d’immeubles de santé (hôpitaux, cliniques, EHPAD, autres) se sont stabilisés voire compressés au cours du 2^{ème} semestre 2024².

Un rééquilibrage du volume d’investissement pourrait se produire en 2025, avec un nombre croissant de portefeuilles en cours de commercialisation et un regain d’intérêt des investisseurs pour les classes d’actifs alternatives, telles que l’immobilier de santé.

Faits marquants de l’année 2024

Les résultats des expertises réglementaires de fin d’année réalisées par PERIAL AM pour le compte de Pfo₂ témoignent d’un atterrissage progressif des valeurs. Elles valident également l’efficacité des actions menées par les équipes de PERIAL Asset Management pour optimiser le patrimoine de ses fonds et renforcer durablement leurs fondamentaux. Les nouvelles valeurs du patrimoine reflètent une stabilité globale au 2^e semestre 2024, avec une légère diminution de -0,5 % pour Pfo₂ faisant suite à une diminution de 2,9 % enregistrée au 1^{er} semestre 2024.

Conséquences de ces faibles évolutions, PERIAL AM a confirmé le prix de souscription de Pfo₂. Ce résultat illustre à la fois la stabilisation du marché immobilier et la capacité de la SCPI à adapter sa stratégie pour saisir les opportunités du marché. La valorisation de Pfo₂ a également pu bénéficier de deux éléments :

- La liquidation de parts via le fonds de remboursement à un prix décoté renforçant sa valeur de reconstitution.
- L’intégration progressive de la « valeur verte » sur un échantillon de 5 immeubles qui illustre une démarche résolument tournée vers l’avenir et qui sera déployée sur l’ensemble de son portefeuille lors des prochaines campagnes d’expertise.

Dans ce contexte de reprise, la Société de Gestion a choisi de lancer des cessions d’immeubles à partir du 2^e semestre 2024 pour répondre aux besoins de trésorerie de la SCPI. Ces ventes pour un total de 49,1 millions d’euros participent au désendettement de Pfo₂ d’une part, et visent à dynamiser le marché des parts de la SCPI d’autre part via la dotation de son fonds de remboursement. Cette dernière a permis de rembourser 19,4 M€ aux porteurs inscrits sur le registre pour 300 associés consultés. Ce dispositif sera maintenu en 2025 afin d’accélérer le traitement des demandes et d’améliorer la liquidité pour les associés de la SCPI.

La collecte brute de Pfo₂ s’est établie à 3,1 M€ à fin 2024. Au 31 décembre 2024, 1 018 303 parts restaient en attente de retrait, soit 6,9 % du total des parts de la SCPI.

A fin 2024, votre SCPI dispose d’indicateurs financiers bien orientés qui contribueront à soutenir sa distribution future avec un résultat net par part en jouissance en hausse de 4,7 % atteignant 8,07 € en 2024 contre 7,84 € en 2023 et 7,71 € en 2022. Cette performance a permis une reconstitution du report à nouveau s’élevant à 0,58 € par part en jouissance, soit 27 jours de distribution (contre 14 jours à fin 2023).

La SCPI a versé un dividende de 7,80 € au titre de l’exercice 2024 contre 7,89 € au titre de l’exercice 2023, reflétant un taux de distribution de 4,91 % (calculé sur la base du prix de part au 1^{er} janvier 2024) en 2024 contre 4,10 % en 2023 (calculé sur la base du prix de part au 1^{er} janvier 2023). A noter que cette performance de 4,91 % dépasse la moyenne des taux de rendement des SCPI « bureaux » du marché qui s’élève en 2024 à 4,41 %.

Financement

Pfo₂ a connu une importante rotation de sa dette bancaire, résultant de remboursements et de souscriptions de nouveaux emprunts au cours de l’exercice 2024.

En janvier 2024, Pfo₂ a tout d’abord procédé au remboursement d’une dette de 64,7 M€ à la banque Bayern LB. Pour permettre ce remboursement, deux financements hypothécaires long-terme ont été mis en place :

- sur l’immeuble Onyx, situé à Bruxelles, pour 28 M€ à un taux d’intérêt fixe de 3,94 % pour une durée de 3 ans, et
- sur l’immeuble Post Office, situé à La Haye, pour 38,5 M€ à un taux d’intérêt fixe de 3,93 % pour une durée de 4 ans.

Deux nouvelles lignes de financement ont ensuite été souscrites auprès de Bpifrance respectivement de 39,4 M€ à un taux de 3,50 % en mars 2024 sur une durée de 14 années et de 30 M€ à un taux de 3,84 % en novembre 2024 sur une durée de 10 années pour honorer l’engagement du fonds sur l’opération de Vilamoura (Portugal) et diminuer l’exposition à la dette court terme.

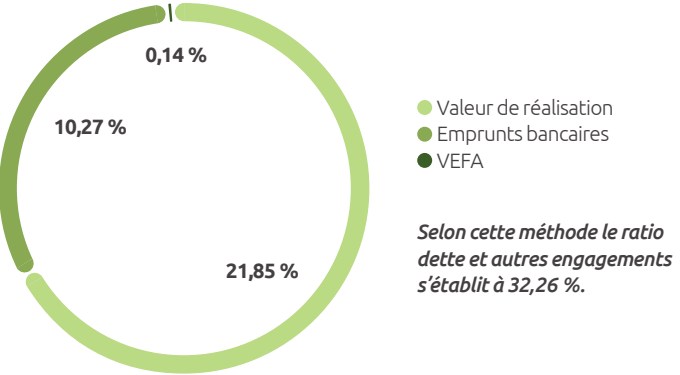
Enfin, pour renforcer la flexibilité financière de la SCPI, un financement court terme de 50 M€ contracté avec le Crédit Agricole Ile-de-France jusqu’en novembre 2026 a été renouvelé à un taux variable de 1,29 % + EURIBOR.

Le fonds a également procédé à des remboursements partiels de financements afin de corriger des bris de covenants liés au ratio LTV¹, impacté par la baisse de valorisation des actifs sous-jacents. Ces remboursements ont concerné des actifs détenus en direct par la SCPI ainsi que ceux détenus via des participations. Ainsi, au cours de l’année 2024 des remboursements de dette ont été effectués sur les immeubles Rueil-Malmaison R COM (92), Suresnes Horizon Défense (92), Village 4 (92), Totem (13), Westerpark (Pays-Bas) et Les Portes d’Arcueil (94) pour un montant global de 16,1 M€.

Au 31 décembre 2024, le ratio LTV¹ de la SCPI s’établit ainsi à 32,3 % et le coût de la dette totale contractée reste attractif et relutif pour la performance du fonds en s’établissant à 2,76 %.

Pour calculer le ratio d’endettement de la SCPI, différentes méthodes existent :

- L’indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l’exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s’élève à 156,6 % au 31 décembre 2024.
- L’indicateur de levier AIFM selon la méthode de l’engagement correspond au rapport entre l’exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s’élève à 159,1 % au 31 décembre 2024.
- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM correspond au rapport entre l’exposition de la SCPI (emprunts bancaires et autres engagements, VEFA et autres acquisitions payables à terme, comptes courants associés) et la valeur de réalisation ; il s’élève à 32,25 % au 31 décembre 2024 et s’explique principalement par l’emprunt bancaire de la SCPI.

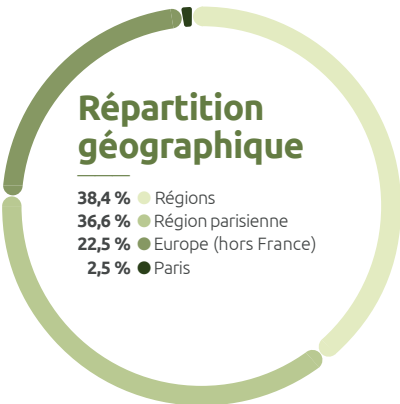
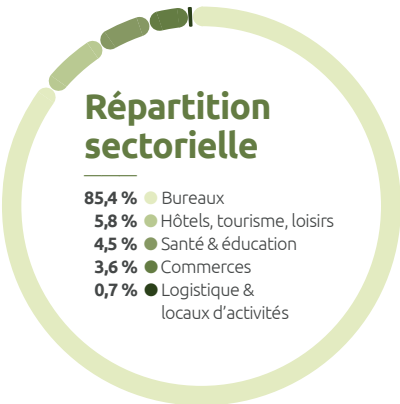


PfO₂



Performances
immobilières

AU 31/12/2024



198
IMMEUBLES

SURFACE
989 297
MÈTRES CARRÉS

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2024
91,3 %

587
BAUX

VALEUR D'EXPERTISE
2,66 Mds
D'EUROS
SOMME DE LA VALEUR DES ACTIFS DÉTENUS
PAR LA SCPI ET PAR LES FILIALES EN QUOTE-PART

DUREE MOYENNE RESTANTE DES BAUX
(WALB)
3,6 ans

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

Transparence et exemplarité

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

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

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

Un dispositif de contrôle et Audit de PERIAL AM étendu

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

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

Les niveaux de contrôle

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

Dispositif de Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques mis en place par PERIAL Asset Management permet de conseiller les équipes opérationnelles et les instances dirigeantes tout en s’assurant de l’efficacité et la robustesse des processus opérationnels. Les risques inhérents à la société de gestion sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d’analyses, d’indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. À cet effet, une cartographie des risques et une politique de Gestion des risques sont définies pour l’ensemble des activités de la société de gestion afin d’adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. La cartographie des risques réalisée s’appuie sur des contrôles et audits visant à prévenir PERIAL AM de la survenance de risques opérationnels ou financiers.

Le dispositif de gestion des risques de PERIAL AM est piloté par le Directeur Audit & Risk Management.

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

Prévention des conflits d’intérêts

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

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d’intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l’exercice 2024 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Investment & Development n’a pas perçu d’honoraire au titre d’une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

Les associés informés tout au long de l’année

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l’actif (acquisitions et cessions d’actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu’au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents et au travers de différents supports : bulletins semestriels d’information, Pf News, Rapport annuel, site internet www.perial.com.

PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI.

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

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

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

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

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

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

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

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

Gestion du risque de liquidité

PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). PERIAL Asset Management porte une attention particulière à la gestion de la liquidité de ses produits. A cet effet, un suivi de la liquidité régulier des SCPI (Pf Grand Paris, PFO, PFO₂, Pf Hospitalité Europe et PERIAL Opportunités territoires) est réalisé. PERIAL AM entreprend régulièrement des « stress tests » dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles afin d’évaluer les impacts d’une inadéquation temporelle entre l’exigibilité du passif et la relative illiquidité de l’actif du fait de sa composante immobilière, comme le requiert la réglementation. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif robuste de suivi périodique du risque de liquidité.

Plusieurs ratios de risques ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d’un immeuble, d’un locataire ou d’un loyer à l’échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ces mesures ont pour objet d’assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l’existence d’une contrepartie à la souscription ou à l’achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroit, été définies afin d’anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité.

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

Une politique de rémunération transparente

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

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

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

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

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

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

La responsabilité sociale au cœur des priorités perial AM

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

L’ensemble de la gamme des SCPI et SCI de PERIAL AM est désormais labélisé ISR.



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

À l'Assemblée Générale
de la société civile de placement immobilier 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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l’opinion
RÉFÉRENTIEL D’AUDIT

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d’audit dans le respect des règles d’indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d’émission de notre rapport.

Observation

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

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de

notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

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

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

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, définit et met en œuvre des procédures d’audit face à ces risques, et recueille des éléments qu’il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion.

Le risque de non-détection d’une anomalie significative provenant d’une fraude est plus élevé que celui d’une anomalie significative résultant d’une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Fait à Paris, le 09 avril 2025

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

B&M CONSEILS

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

DIDIER HASSAN

ISMAIL HILALI

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

À l’Assemblée Générale
de la société civile de placement immobilier PFO₂,

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

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

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

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

Conventions soumises à l’approbation de l’assemblee generale

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

Conventions déjà approuvees par l’assemblee generale

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

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux dispositions de l’article 18 des statuts, votre société verse à perial asset management :

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

Cette commission, prélevée sur la prime d’émission, s’est élevée à 3 695 598 € hors taxes pour l’exercice 2024.

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

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

- Une commission de cession perçue auprès de l’acquéreur lors de la cession des parts en cas d’intervention de la société PERIAL Asset Management.

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

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

Pour les cessions réalisées en 2024, le montant enregistré dans les charges de l’exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s’élève à 208 400 € hors taxes.

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

Pour 2024, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s’élève à 62 059 € hors taxes.

Fait à Paris, le 09 avril 2025

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

B&M CONSEILS

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

DIDIER HASSAN

ISMAIL HILALI

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024 DE LA SCPI PFO₂

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

Nous avons l’honneur de vous présenter notre rapport relatif à l’exercice clos le 31 décembre 2024 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 tenu informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications utiles nous permettant de suivre l’actualité de notre SCPI et d’assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions.

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

Le patrimoine social

Après une année 2023 particulièrement difficile pour les marchés de l’immobilier professionnel non coté, 2024 a connu un certain apaisement, à la faveur de la stabilité des taux longs et d’une baisse encourageante des taux directeurs de la BCE.

Si une amélioration se fait sentir pour les domaines de l’hôtellerie, du commerce ou de la santé, le marché du bureau, le cœur de l’activité de votre SCPI, est toujours sous tension, avec une hausse des taux de rendement de 0,2 % en moyenne en Europe. On peut, néanmoins, entrevoir une éclaircie du côté des bureaux « prime » comme le quartier central d’affaires de Paris où les loyers continuent à progresser.

Par ailleurs, il semblerait que le télétravail commence à trouver ses limites et que le « retour au bureau » s’impose dans certaines entreprises désormais.

Il faudra probablement attendre plusieurs années avant que la progression « naturelle » de l’emploi tertiaire permette un reflux significatif du taux de vacance, aujourd’hui de 10,2 % en Ile de France.

Après une baisse sensible en 2023, la valeur de reconstitution recule encore légèrement à 152,62 euros, pour un prix de souscription maintenu à 164 euros. Ainsi, ce dernier se maintient dans le canal de +/- 10 % autour de la valeur de reconstitution.

Face à la baisse des souscriptions constatée en 2024, un fonds de remboursement a été mis en place et a permis le remboursement de 173 302 parts au cours de l’exercice écoulé. L’objectif de la Société de Gestion est de continuer dans ce sens pour, progressivement, répondre à la demande des 1 018 303 parts en attente au 31 décembre 2024. Pour atteindre cet objectif, des immeubles ont été cédés en 2024, à hauteur de 49,1 millions d’euros, et d’autres le seront en 2025, privilégiant les immeubles vacants ou ceux qui sont les moins intéressants pour la SCPI.

Parallèlement, le taux d’endettement passe de 29,4 % fin 2023 à 32,3 % fin 2024. Il s’agit principalement de nouveaux prêts ayant été contractés pour financer les diverses opérations en VEFA. Fin 2024, le taux moyen des emprunts était de 2,76 %, ce qui permet un effet de levier au regard du taux de rendement net des actifs, évalué à 5,9 % par la Société de Gestion.

Le revenu

Le résultat net par part en pleine jouissance s’établit à 8,07 euros contre 7,84 euros en 2023.

Toutefois, une part significative de cette hausse est liée à des indemnités de départ.

Le report à nouveau a ainsi pu être abondé, passant de 14 jours fin 2023, à 27 jours, fin 2024.

Le dividende recule modérément à 7,80 euros par part, contre 7,89 euros par part en 2023, soit un rendement de 4,91 % (sur la base de la valeur de part au 1 janvier 2024), à comparer à la moyenne de 4,72 % pour l’ensemble des SCPI, et de 4,41 % pour les SCPI de bureaux.

L’impact environnemental

La loi APER va obliger l’équipement des bâtiments de plus de 500 m2 en panneaux photovoltaïques et/ou en surfaces végétalisées ; seuls les plus importants vont être équipés à compter du 1^{er} juillet 2026 et la Société de Gestion les a recensés. Sur 198 immeubles, 78 sont éligibles à cette loi et ont un potentiel de production photovoltaïque, dont 7 à compter de 2026.

L’investissement va être étudié au cas par cas et sera financé soit par la SCPI, soit par un tiers-investisseur ; ou encore en co-investissement avec un tiers.

A côté de cela, la Société de Gestion réalise régulièrement des travaux pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, et donc pour les rendre plus attractifs à la location.

Cela a permis, en outre, de revaloriser déjà 3 immeubles entre 2,4 et 6,4 % ; ce qui montre que ce travail de fonds commence à porter ses fruits.

Ces travaux vont continuer et 35 millions d’euros vont ainsi être consacrés à la décarbonation au cours des trois prochaines années.

Conclusion

Dans un contexte toujours difficile du marché du bureau, la Société de Gestion se concentre sur plusieurs sujets avec, en premier lieu, la relocation des biens libérés en vue de retrouver un taux d’occupation le plus élevé possible.

Par ailleurs, la Société de Gestion va procéder à la vente de plusieurs biens en vue, principalement, de réduire l’endettement de la SCPI et, dans la mesure du possible, de satisfaire les demandes de retraits via le fonds de remboursement, avec l’objectif de minimiser le nombre de parts en attente de retrait.

Un retour de l’endettement sous la barre des 30 %, comme c’était le cas fin 2023, serait souhaitable. Avant de poursuivre, progressivement, en fonction des opportunités, le désendettement dans un contexte où la situation financière préoccupante des finances publiques pourrait voir les taux longs poursuivre leur hausse.

Mais, avant cela, la Société de Gestion aura à sécuriser le refinancement de plusieurs prêts venant à échéance ou dont les encours pourraient être réduits dans le cadre contractuel du respect de certains covenants.

On voit que les demandes de retraits se sont concentrées principalement en 2023 et au 1^{er} trimestre 2024, avant de diminuer significativement au 2nd semestre, retrouvant ainsi un rythme pratiquement « normal ».

L’objectif restant de retrouver, à terme, une collecte positive qui permettrait d’envisager de nouveaux investissements dans des

des conditions favorables et d’accroître la diversification de la SCPI, notamment sur le plan sectoriel.

Nous souhaitons à la Société de Gestion pleine réussite dans la réalisation de ces défis et remercions l’ensemble de ses Equipes pour la gestion de notre SCPI et pour les informations dont nous avons régulièrement bénéficié au cours de nos réunions.

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

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

Au cours de l’Assemblée Générale, nous procèderons 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 €)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	165 648 098	-	165 642 098
Amortissements droits réels	-	630 124	-	548 496
Concessions	+	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+	1 351 718	-	1 351 718
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	277 115	-	239 024
Terrains et constructions locatives	+	2 533 342 996	2 313 741 202	2 563 676 945
Immobilisations en cours	+	18 491 002	-	10 244 306
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	7 120 072	-	9 564 164
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	238 472 940	116 889 689	238 472 940
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)		2 949 279 442	2 430 630 891	2 969 036 323
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	+	35 114 468	35 114 468	26 965 888
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)		35 114 468	35 114 468	26 965 888
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	+	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-
Immobilisations incorporelles	+	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	86 620	86 620	86 620
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	24 378 764	24 378 764	28 064 724
Autres créances	+	102 742 559	102 742 559	102 543 607
Provisions pour dépréciation des créances	-	7 194 035	7 194 035	6 173 643
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+	-	-	-
Fonds de remboursement	+	18 985 974	18 985 974	-
Autres disponibilités	+	37 228 914	37 228 914	14 870 174
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		176 228 796	176 228 796	139 391 481
Provisions pour risques et charges	-	193 333	193 333	72 500
Dettes				
Dettes financières	-	686 039 963	686 039 963	637 527 698
Dettes d'exploitation	-	76 993 988	76 993 988	70 077 262
Dettes diverses	-	77 738 693	77 738 693	82 141 768
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 840 965 978	- 840 965 978	- 789 819 228
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	2 484 953	2 484 953	3 546 172
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	1 659 000	1 659 000	1 101 511
TOTAL V (Comptes de régularisation)		- 825 953	- 825 953	- 2 444 661
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		2 318 830 775		2 343 129 803
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			1 800 182 224	1 923 116 336

Compte de Résultat

	31/12/2024	31/12/2023	Variation en K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	154 183 884	153 053 113	1 131
Charges facturées	+	37 067 300	30 733 516	6 334
Produits des participations contrôlées	+	16 761 886	13 582 076	3 180
Produits annexes	+	2 891 236	525 988	2 365
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	2 771 448	2 537 456	234
Transferts de charges immobilières	+		-	0%
TOTAL I : Produits immobiliers		213 675 754	200 432 149	13 244
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	37 067 300	30 733 516	6 334
Travaux de gros entretiens	-	741 786	863 466	- 122
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	2 342 001	1 932 022	410
Dotations aux provisions pour dépréciations des immobilisations locatives et corporelles	-	-	-	0%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	332 556	1 676 703	- 1 344
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	0%
Autres charges immobilières	-	29 695 428	27 858 717	1 837
Charges des participations contrôlées	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges immobilières		70 179 071	63 064 424	7 115
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		143 496 683	137 367 725	6 129
Produits d'exploitation				
Produits divers de gestion courante	+	58 898	0	59
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	641 927	- 642
Transferts de charges d'exploitation	+	2 429 411	6 564 366	- 4 135
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	1 421 976	2 136 812	- 715
TOTAL I : Produits d'exploitation		3 910 286	9 343 106	- 5 433
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	-	17 243 851	17 457 132	- 213
Charges d'exploitation de la société	-	6 653 879	5 875 308	779
Diverses charges d'exploitation	-	1 704 630	6 676 177	- 4 972
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	506 550	426 723	80
Dotations aux provisions d'exploitation	-	120 833	60 000	61
Dépréciations des créances douteuses	-	2 442 368	2 332 866	110
TOTAL II : Charges d'exploitation		28 672 112	32 828 206	- 4 156
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 24 761 826	- 23 485 100	- 1 277
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-
Autres produits financiers	+	2 945 689	1 878 799	1 067
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-
TOTAL I : Produits financiers		2 945 689	1 878 799	1 067
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	1 859 195	1 196 188	663
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges financières		1 859 195	1 196 188	663
Résultat financier C = I - II		1 086 494	682 612	404
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+	367 109	22 897	344
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-
TOTAL I : Produits exceptionnels		367 109	22 897	344
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	3 110	33 793	- 31
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges exceptionnelles		3 110	33 793	- 31
Résultat exceptionnel D = I + II		363 999	- 10 896	375
Résultat net (A + B + C + D)		120 185 350	114 554 341	5 631

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	2 551 861 650	-	2 735 100	2 554 596 750
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Capital retrait de parts	- 315 215 250	-	- 26 162 250	- 341 377 500
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	661 493 835	-	240 620	661 734 455
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	- 58 569 102	-	- 10 465	- 58 579 567
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 458 736 573	-	- 53 801 182	- 512 537 755
Fonds de remboursement - écart sur remboursement de parts	-	-	6 685 318	6 685 318
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				
	- 42 252 457	-	41 937 851	- 314 606
Réserves				
	-	-	-	-
Report à nouveau				
	5 285 844	- 738 145	-	4 547 699
Résultat de l'exercice				
	114 554 341	- 114 554 341	120 185 350	120 185 350
Acompte sur distribution				
	- 115 292 486	115 292 486	- 116 109 369	- 116 109 369
TOTAL GENERAL				
	2 343 129 803	-	- 24 299 028	2 318 830 775



UTRECHT / PAYS-BAS / WINTHONT

Engagements Hors-Bilan 31/12/2024

DETTES GARANTIES	2024	2023
Engagements donnés		
Engagements de soutien aux participations contrôlées **		
Engagements d'achats d'immeubles	-	-
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions	-	-
Engagements sur immeubles acquis en VEFA *	9 292 574	28 670 000
Garanties données		
Hypothèques liées aux emprunts	248 021 169	112 336 000
Promesses d'affectation hypothécaires de 1 ^{er} rang	154 625 000	124 100 000
Privilege de prêteur de denier (PPD) en 1 ^{er} rang	102 993 539	181 926 800
TOTAL	514 932 282	447 032 800

** Engagement d'acquisition d'un immeuble situé à Vilamoura Portugal*
*** A la suite du dépassement de ratio LTV (Loan to Value) au 31/12/2024 des SCI détenues par la SCPI PFO2, celle-ci a donné son engagement, pour une période d'au moins douze mois, de lui apporter son soutien financier afin de lui permettre d'honorer ses dettes à bonnes échéances et de poursuivre son activité normale sans aucune interruption.*
Les sociétés concernées sont les suivantes : SCI Horizon Défense ; SCI Village 2

Emprunts avec engagement au sein de la SCPI

BANQUE	ACTIF FINANCÉ	IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ	HYPOTHÈQUE	PROMESSE AFFECTATION	IPPD 1 ^{er} RANG
LCL	Montpellier	Montpellier	-	15 400 000 €	-
LCL	The Wave Tranche 1	Fontenay rue carnot	-	45 100 000 €	-
31/12/2018				60 500 000 €	60 500 000 €
BAYERN LB	Amsterdam Westerpark	Amsterdam Westerpark	47 649 000 €	-	-
BERLIN HYP	Adam Smith	Adam Smith	67 200 000 €	-	-
31/12/2019			114 849 000 €	60 500 000 €	175 349 000 €
LBP	Rennes Cesson	Rennes Cesson	-	-	19 456 800 €
BAYERN LB	Totem Marseille	Totem Marseille	-	-	40 348 000 €
31/12/2020			114 849 000 €	60 500 000 €	59 804 800 €
BerlinHyp	Village 4	Village 4	-	-	43 188 739 €
31/12/2021			114 849 000 €	60 500 000 €	102 993 539 €
LCL	Club Med Samoëns	Club Med Samoëns	-	63 600 000 €	-
31/12/2022			114 849 000 €	124 100 000 €	102 993 539 €
31/12/2023			114 849 000 €	124 100 000 €	102 993 539 €
KBC	Onyx		275 000 €	30 525 000 €	-
Bayern LB	La Haye		57 750 000 €	-	-
BPI France	Portefeuille de 4 actifs		42 147 169 €	-	-
BPI France	Portefeuille de 3 actifs		33 000 000 €	-	-
31/12/2024			248 021 169 €	154 625 000 €	102 993 539 €
					505 639 708 €

Emprunts sans garantie / Remboursés / Contractés en 2024

FINANCEMENT	PRÊTEUR	TYPE	MONTANT	COMMENTAIRE
Extension maturité ligne Court Terme	CADIF	Sans garantie	50 000 000 €	Exercice option d'extension d'un an de la maturité
Renouvellement ligne Court Terme	CADIF	Sans garantie	50 000 000 €	Renouvellement Novembre 2024
Financement Long Terme	BAYERN LB	Hypothécaire	38 500 000 €	Financement sur l'immeuble Post Office situé à La Haye
Financement Long Terme	KBC	Hypothécaire	28 000 000 €	Financement sur l'immeuble Onyx situé à Bruxelles
Financement Long Terme	BPI	Hypothécaire	30 000 000 €	Financement sur les immeubles de Lyon ; MontBonnot & Toulouse
Financement Long Terme	BPI	Hypothécaire	39 400 000 €	Financement sur les immeubles de Nantes Odyssey ; Beynost ; Chatenay Malabry & Villeneuve d'Ascq
Remboursement Prêt Unity	Bayern LB	Hypothécaire	- 64 700 000 €	Échéance de l'emprunt courant 2024
Remboursement partiel Prêt R'COM	LCL	Hypothécaire	- 1 500 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Horizon Défense	LCL	Hypothécaire	- 1 500 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Totem	Bayern LB	Hypothécaire	- 1 320 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Village 4	Berlin Hyp	Hypothécaire	- 5 737 510 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Westerpark	Bayern LB	Hypothécaire	- 1 795 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt OPPCI Les Portes d'Arcueil	LBBW / Helaba	Hypothécaire	- 4 217 797 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV

Projet de résolutions

Chères Associées, chers Associés,

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

Modalités de dotation du fonds de remboursement (Résolution 10)

Dans le cadre de cette résolution, nous apportons une précision à la résolution de l’assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023 qui a autorisé la Société de Gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement. La précision porte sur les modalités de dotation du fonds de remboursement qui peut être doté, en une ou plusieurs fois, dans la limite d’un solde d’un montant maximum de 30.000.000 d’euros.

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

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

Modification de la dénomination sociale (Résolution 15)

Dans le cadre de cette résolution nous vous proposons d’adopter la dénomination sociale « PERIAL O₂ » en remplacement de la dénomination « PFO₂ ». Ce changement de nom s’inscrit dans une refonte et une modernisation de la gamme PERIAL Asset Management.

Réduction du capital social (Résolutions 11 et 12)

Dans le cadre de cette résolution, il vous est proposé d’autoriser la Société de Gestion à procéder à une réduction du capital social de la SCPI avec prise d’effet au 1er juillet 2025.

Cette opération, non motivée par pertes mais qui a pour objet de reconstituer de la prime d’émission pour la SCPI, aura pour effet de ramener la valeur nominale de chaque part sociale de la SCPI de 150 euros à 100 euros. A l’issue de cette Opération, la répartition du capital social de la SCPI entre les associés demeurera inchangée. Il est à noter que cette opération n’a pas d’impact sur le prix de la part.

Modifications statutaires pour faire suite aux ordonnances du 3 juillet 2024 et du 12 mars 2025 (Résolutions 1, 14, 17 et 18)

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

- de simplifier les modalités d’adoption des valeurs comptables, de reconstitution et de réalisation de la SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance ; ces valeurs seront désormais arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ;
- d’étendre l’objet et les actifs éligibles de la SCPI, pour lui permettre notamment de s’adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;
- d’alléger les règles de quorum en supprimant toute référence à un quorum requis pour les assemblées générales ;
- de permettre le vote et la participation des associés aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification ;
- de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance en le fixant à un minimum de 3 membres (contre 7 auparavant) et à un maximum de 12 membres (contre aucun maximum auparavant) ;
- de supprimer, en tant que de besoin, tout pouvoir de gestion du conseil de surveillance.

Résolution à titre extraordinaire

1^{ER} RÉSOLUTION

(Modification des modalités d’adoption des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution à la suite de la modification de l’article L.214-109 du Code monétaire et financier ; Modification corrélative de l’article 25 « Comptes sociaux » des statuts de la Société)

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

- décide, de modifier les modalités d’adoption des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution pour faire suite à la modification de l’article L.214-109 du Code monétaire et financier par l’ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d’investissement alternatif ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier l’article 25 « Comptes sociaux » des statuts de la Société en substituant l’ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 25 – Comptes sociaux

« A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse un inventaire des divers éléments de l’actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l’état du patrimoine, l’analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat et l’annexe, elle établit un rapport écrit sur la situation de la Société et sur son activité au cours de l’exercice écoulé.

~~A cet effet, conformément aux dispositions de l’article L.214-109 du CMF, la Société de Gestion soumet au vote de l’assemblée générale annuelle l’approbation de :~~ La Société de Gestion, dans un état annexe au rapport de gestion, mentionne :

- la valeur comptable qui est égale au prix d’acquisition des immeubles, hors TVA ou droits d’enregistrement et hors frais de notaire, augmenté des commissions de commercialisation payées aux agents immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la Société ;
- la valeur de réalisation qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société ;
- la valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

~~En cours d’exercice, le Conseil de surveillance peut autoriser la~~

~~modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion conformément aux dispositions de l’article L.214-109 du Code monétaire et financier.~~

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l’exercice dès lors que la Société est à capital variable, ou à capital fixe et en cas d’augmentation de capital.

Même en cas d’absence ou d’insuffisance de bénéfices, il est constitué des provisions et procédé éventuellement aux amortissements nécessaires pour que le bilan soit sincère.

Pourront être prélevés sur la prime d’émission les frais d’augmentation de capital, les frais d’établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche des capitaux, les frais de recherche et d’acquisition d’immeubles, notamment la TVA non récupérable, les droits d’enregistrement, les frais de notaire ainsi que, afin de préserver l’égalité des associés de la Société, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant de maintenir le niveau de report à nouveau existant au 1er janvier de chaque année. Cette faculté sera exercée par la Société de Gestion si elle juge les conditions réunies.

La Société de Gestion est tenue d’appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier. »

Résolutions à titre ordinaire

2^{ÈME} RÉSOLUTION

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

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l’exercice clos le 31 décembre 2024 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu’ils lui ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 120 185 349,67 euros ;
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes ;

- constate que le capital social effectif s’élevait au 31 décembre 2024 à 2 213 219 250 euros ;
- donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion de l’exécution de sa mission pour l’exercice clos le 31 décembre 2024.

3^{ÈME} RÉSOLUTION

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

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l’existence d’un bénéfice de 120 185 349,67 euros au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2024, sur proposition de la Société de Gestion :

- décide d’affecter le bénéfice de l’exercice comme suit :
 - bénéfice de l’exercice **120 185 349,67 euros**
 - report à nouveau antérieur **4 547 699,13 euros**
 - Formant un bénéfice distribuable de : **124 733 048,80 euros**
- décide :
 - de fixer le dividende de l’exercice au montant de : **116 109 368,70 euros** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
 - d’affecter le solde au report à nouveau : **8 623 680,10 euros**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s’élève, pour l’exercice clos le 31 décembre 2024 à **7,80 euros**.

4^{ÈME} RÉSOLUTION

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

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance ainsi que du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions conclues au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2024 telles que visées à l’article L. 214-106 du Code monétaire et financier prend acte des conclusions de ces rapports et en approuve sans réserve le contenu et les opérations qui y sont visées.

5^{ÈME} RÉSOLUTION

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

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, (i) fixe au montant de 15 000 euros inchangé, la rémunération globale à allouer aux membres du conseil de surveillance

pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

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

Article 19-1 – Nomination

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

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

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

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

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

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

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

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

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la ~~lettre de~~ convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la

date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.»

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

Article 19.3 – Mission et pouvoirs du conseil de surveillance

« ~~En application des Ces missions sont définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, de l'article L.214-99 du CMF et des articles 422-199 à 422-201 du RG-AMF,~~ Le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, le conseil opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Le conseil de surveillance :

- ~~A. – Il~~ - présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société ;
- ~~B. – Il~~ - établit, concurremment avec la Société de Gestion, le procès-verbal des décisions collectives prises par correspondance, comme prévu à l'article 21 ci-après ;
- émet un avis consultatif sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ;
- en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pouvoir à son remplacement ;
- s'abstient de tout acte de gestion.

~~C. – Il est obligatoirement consulté pour toute convention susceptible d'intervenir entre la Société et la Société de Gestion, et son avis est communiqué à l'assemblée lorsque celle-ci est consultée conformément à l'article L.214-106 du CMF.~~»

19^{ÈME} RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les

assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- décide (i) d'insérer dans les statuts de la Société une clause ayant pour objet de permettre la décimalisation des parts de la Société et en conséquence (ii) d'ajouter un nouveau paragraphe 6.4 « Décimalisation » à l'article 6 « Capital social » des statuts de la Société qui sera modifié comme suit (étant précisé que le reste de l'article 6 demeure inchangé) :

Article 6 (Capital Social)

[.../...]

« 6.4 – Décimalisation

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

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

En cas de décimalisation des parts de la Société, les propriétaires de fractions de parts sociales, s'ils souhaitent exercer leur droit de vote attachés aux fractions de parts sociales, doivent se regrouper et se faire représenter dans les conditions prévues dans les statuts de la Société par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une ou de plusieurs part(s) sociale(s) entière(s).»

[.../...]

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

20^{ÈME} RÉSOLUTION

(Pouvoirs en vue des formalités)

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

PfO₂

Annexe comptable

– I –
FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2024 de 18 234 parts pour un montant de 2 975 720 € contre 351 676 parts pour 68 322 992€ en 2023.
- 174 415 retraits de parts, dont 172 302 via le fonds de remboursement, ont été constatés sur l’exercice 2024 pour un montant de 26 172 715 €.
- 1 018 303 parts en attente de retrait au 31 Décembre 2024 pour un montant de 152 806 548 € soit 6% de la capitalisation de la SCPI.
- Aucune acquisition n’a été réalisée sur l’année 2024.
- Cessions de 5 immeubles sur l’exercice pour un prix de vente global de 47 660 575 € avec une moins-value après impôt égalitaire de 5 802 672 €.
- Des bris de Covenant, intervenus au cours de l’exercice, ne remettent pas en cause la continuité d’exploitation de la SCPI.
- Imputation de la réserve de moins-value au 31/12/2023 de 42 252 457 € en prime d’émission, conformément à la décision de l’assemblée générale en date du 19 juin 2024.

- Au 31 décembre 2024 :**
- L’Etat du patrimoine de la société PFO₂ fait apparaître une valeur bilantielle totale de 2 318 830 775 € et une valeur estimée totale de 1 800 182 224 €
 - Le bénéfice s’établit à 120 185 350 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 7,80 €
 - La collecte nette des capitaux de l’exercice est négative pour un montant de 23 196 995 €.
 - La valeur nominale des parts est de 150 € et la prime d’émission de 14 €.
 - Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s’élève à 14 754 795 parts.

– II –
INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION
ET D’ÉVALUATION DES COMPTES

Les comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement de l’Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d’indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l’exploitation.

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

L’Etat du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

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

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d’évaluation

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

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

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

VALEURS VÉNALES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

La société Cushman & Wakefield a effectué sur l’exercice une évaluation du patrimoine en deux temps : la première moitié au 30 juin 2024 et la seconde moitié au 31 décembre 2024. Une évaluation interne a été réalisée lors de chaque campagne d’expertise de façon à valoriser l’intégralité des actifs. La société a procédé sur cet exercice à 132 actualisations et 66 expertises quinquennales.

VALEUR VÉNALE

PATRIMOINE (EN €)	GLOBAL	PAR PART
Valeur comptable	2 956 399 515	200,37
Valeur vénale / expertise	2 430 630 891	164,73
Valeur de réalisation	1 800 182 224	122,01
Valeur de reconstitution	2 251 870 302	152,62

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

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

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

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

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

- Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattement de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
- Les créances locataires ont été dépréciées, au cas par cas pour leur montant H.T. (loyers et charges) après déduction du dépôt de garantie ou de la caution délivrée. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % (majorité des cas) de la créance H.T..

– III –
TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2024		VALEURS NETTES 2023	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	165 648 098	165 648 098	165 642 098	165 642 098
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	2 145 913 025	1 757 114 943	2 195 790 101	1 865 315 902
Commerces	102 356 094	94 615 000	102 702 208	96 185 000
Hôtels, Tourime, Loisirs	152 133 447	153 540 000	152 123 847	146 580 000
Logistique et locaux d’activités	16 285 439	20 235 174	16 265 482	16 426 518
Santé et Education	117 099 469	104 096 985	97 359 505	97 370 695
Immobilisations en cours				
Bureaux	3 830 161	3 830 161	108 183	108 183
Santé et Education	14 181 015	14 181 015	9 902 153	9 902 153
Logistique et locaux d’activités	479 826	479 826	233 970	233 970
Participations contrôlées				
SCI Village 2	16 858 497	5 837 393	16 858 497	11 235 159
SCI Horizon Défense	18 238 213	5 279 332	18 238 213	6 832 483
SCI R’COM	10 526 400	- 8 444 183	10 526 400	- 4 842 869
Les Portes d’Arcueil	96 622 230	61 922 697	96 622 230	72 391 541
La Marseillaise	96 227 600	52 294 450	96 227 600	65 642 024
TOTAL	2 956 399 515	2 430 630 891	2 978 600 488	2 549 022 856

L’inventaire détaillé des placements immobiliers figure à la fin du présent document.

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2024	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF	MONTANT AU 31-12-2024
Droits Réels	165 642 098	6 000	-	165 648 098
TOTAL	165 642 098	6 000	-	165 648 098
VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01-01-2024	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31-12-2024
Droits Réels*	548 496	81 628	-	630 124
TOTAL	548 496	81 628	-	630 124

* Amorti sur une durée de 25 ans

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2024	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31-12-2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	2 563 676 945	28 286 153	58 619 764	2 533 342 996
Construction et sol d'autrui	1 351 718	-	-	1 351 718
Immobilisations en cours de construction	10 244 306	9 581 006	1 334 310	18 491 002
TOTAL	2 575 272 969	37 867 159	59 954 074	2 553 185 716

* 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 01-01-2024	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31-12-2024
Construction sur sol d'autrui*	239 024	38 091	-	277 115
TOTAL	239 024	38 091	-	277 115

* Acquisition 2017 amortie sur 35 ans

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01-01-2024	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31-12-2024
Titres de participations*	238 472 940	-	-	238 472 940
TOTAL	238 472 940	-	-	238 472 940

*En 2021, prise de participation de 49,62% dans l'OPPCI Les Portes d'Arcueil, lors de sa création, en partenariat avec la SCPI P^f Grand Paris et la SCI PEC. En 2022, prise de participation de 70% dans l'OPPCI La Marseillaise, lors de sa création, en partenariat avec la SCPI PF Opportunités et la SCI PEC et complément de participation dans l'OPPCI Les Portes d'Arcueil.

IMMOBILISATION FINANCIÈRES CONTROLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
SCI Village 2	16 858 497	5 837 393
SCI Horizon Défense	18 238 213	5 279 332
SCI R'COM	10 526 400	-8 444 183
LES PORTES D'ARCUEIL	96 622 230	61 922 697
OPPCI LA MARSEILLAISE	96 227 600	52 294 450
TOTAL	238 472 940	116 889 689

* 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 ENTRETIENS

	MONTANT AU 31/12/2023	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 31/12/2024
			Ventes	PGE	
Provisions pour gros entretiens	9 564 164	332 556	5 200	2 771 448	7 120 072
TOTAL	9 564 164	332 556	5 200	2 771 448	7 120 072

	MONTANT AU 01/01/2024	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	REPRISE		MONTANT AU 31/12/2024
			VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
DEPENSES N+1	3 753 161	332 556	- 5 200	- 559 281	3 521 236
DEPENSES N+2	2 287 040	-	-	- 529 424	1 757 616
DEPENSES N+3	1 611 486	-	-	- 659 106	952 380
DEPENSES N+4	1 224 456	-	-	- 408 616	815 840
DEPENSES N+5	688 021	-	-	- 615 021	73 000
TOTAUX	9 564 164	332 556	- 5 200	- 2 771 448	7 120 072

Immobilisations financieres

		AVANCE EN COMPT COURANT *	CRÉANCES RATTACHÉES **	VALEUR BRUTE COMPTAB LE 2024	VALEUR ESTIMÉE 2024	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE- PART RETENUE
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES								
Immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées						-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées	SCI VILLAGE 2		-	-	-	-	-	-	50%
	SCI HORIZON DEFENSE	6 222 387	50 271	6 272 658	6 272 658				60%
	SCI R'COM	13 098 084	121 296	13 219 379	13 219 379				60%
	Les Portes d'Arcueil	7 492 758	48 536	7 541 294	7 541 294				49%
	LA MARSEILLAISE	8 051 400	29 737	8 081 137	8 081 137				70%
TOTAUX		34 864 628	249 840	35 114 468	35 114 468	-	-	-	

* compte courant : à + 1 an

** Correspondant aux intérêts sur comptes courants

Autres actifs et passifs d’exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndic.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2024	2023
Solde locataires débiteurs	10 341 540	15 508 676
dont locataires douteux *	9 565 580	9 085 726
Factures à établir	13 778 449	12 422 066
Provisions sur charges	258 775	133 982
TOTAL	24 378 764	28 064 724

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 7 296 939 € dépréciée à hauteur de 7 194 035 €

AUTRES CRÉANCES

	2024	2023
Créances fiscales et sociales	9 385 948	19 348 591
Associés : opérations en capital	-	-
Fournisseurs débiteurs	290 558	1 176 027
Débiteurs divers	1 158 476	567 653
Provisions sur charges versées aux syndic	91 907 576	81 451 335
TOTAL	102 742 559	102 543 606

Valeurs de placement et disponibilités

À la fin de l'année 2024, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s'élève à 809 605€.

Au 31/12/2024, un montant de 18 985 974€ est alloué au fonds de remboursement de la SCPI.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2024
Charges à répartir *	1 101 511	944 320	386 831	1 659 000
TOTAL	1 101 511	944 320	386 831	1 659 000

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

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ELÉMENTS	2024	2023
Produits afférents aux loyers	2 484 953	3 546 172
TOTAL	2 484 953	3 546 172

Provisions

	MONTANT AU 01/01/2024	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2024
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	6 173 643	2 442 368	1 421 976	7 194 035
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges **	72 500	120 833	-	193 333
TOTAL	6 246 143	2 563 201	1 421 976	7 387 369

* Les 10 dotations les plus importantes pour un total de 1 445 K€ représentent 59% de la dotation globale. Les 10 reprises les plus importantes pour un total de 1 016 K€ représentent 71% de la reprise totale.

** Dotation de 100K€ sur 2024 relative à un accord amiable sur indemnité d'éviction et sortie du locataire

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2024	2023
Emprunts bancaires et intérêts courus	666 566 839	616 988 521
Dépôts de garantie reçus des locataires	19 473 125	20 539 178
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	-	-
TOTAL	686 039 963	637 527 698

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	» 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables	14 826 286	80 984 749	42 504 573	138 315 608
Emprunts « in fine »	103 133 000	151 180 000	99 262 490	353 575 490
Lignes de crédit moyen terme	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Lignes de crédit court terme	97 000 000	76 000 000	-	173 000 000
TOTAL	214 959 286	308 164 749	141 767 063	664 891 098

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

- **la pagination a été réduite** grâce à une grille de mise en page optimisée, plus dense, et une logique interactive et bi-média avec des renvois vers des contenus déjà produits, accessibles sur le site www.perial.com ;
- **Moins d'aplats de couleurs**, des visuels tramés et détournés pour économiser l'encre ;
- **le choix d'un papier recyclé et recyclable** ;
- **le choix d'un imprimeur** qui partage nos valeurs.

**CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE POUR
UN RAPPORT DE GESTION PLUS SOBRE**

Choisir d'être convoqué à l'assemblée générale de votre SCPI par voix numérique, pour limiter le nombre d'impression des rapports annuels :

- Connectez-vous à votre **espace privé** sur www.perial.com ;
- Rejoindre la section "**Mon Profil**"
- Dans l'encadré "**Vos préférences de Contact**" : **cocher la case nous autorisant à vous convoquer aux assemblées générales des SCPI par voie digitale.**

Pensez à recycler ce rapport annuel quand il sera obsolète.



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

Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance. La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
☒ ☒ ☒ ☒ Oui	☒ ☒ ☒ Non
☒ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 97,86% ☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ____% d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



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

Pour PERIAL Asset Management, un investissement est durable s'il participe, via la réduction des impacts négatifs sur les plans environnementaux et/ou sociaux, à l'atteinte d'au minimum l'un des objectifs de développement durable définis par l'ONU à horizon 2030 et s'il s'inscrit dans l'une des thématiques de PERIAL Positive 2030, ou respecte les critères d'au moins un des six objectifs environnementaux de la taxinomie européenne.

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

La SCPI PFO₂ dispose d'un objectif de décarbonation et vise à l'échelle du fonds l'atteinte d'une trajectoire 1,5°C en ligne avec les Accords de Paris jusqu'à 2030.

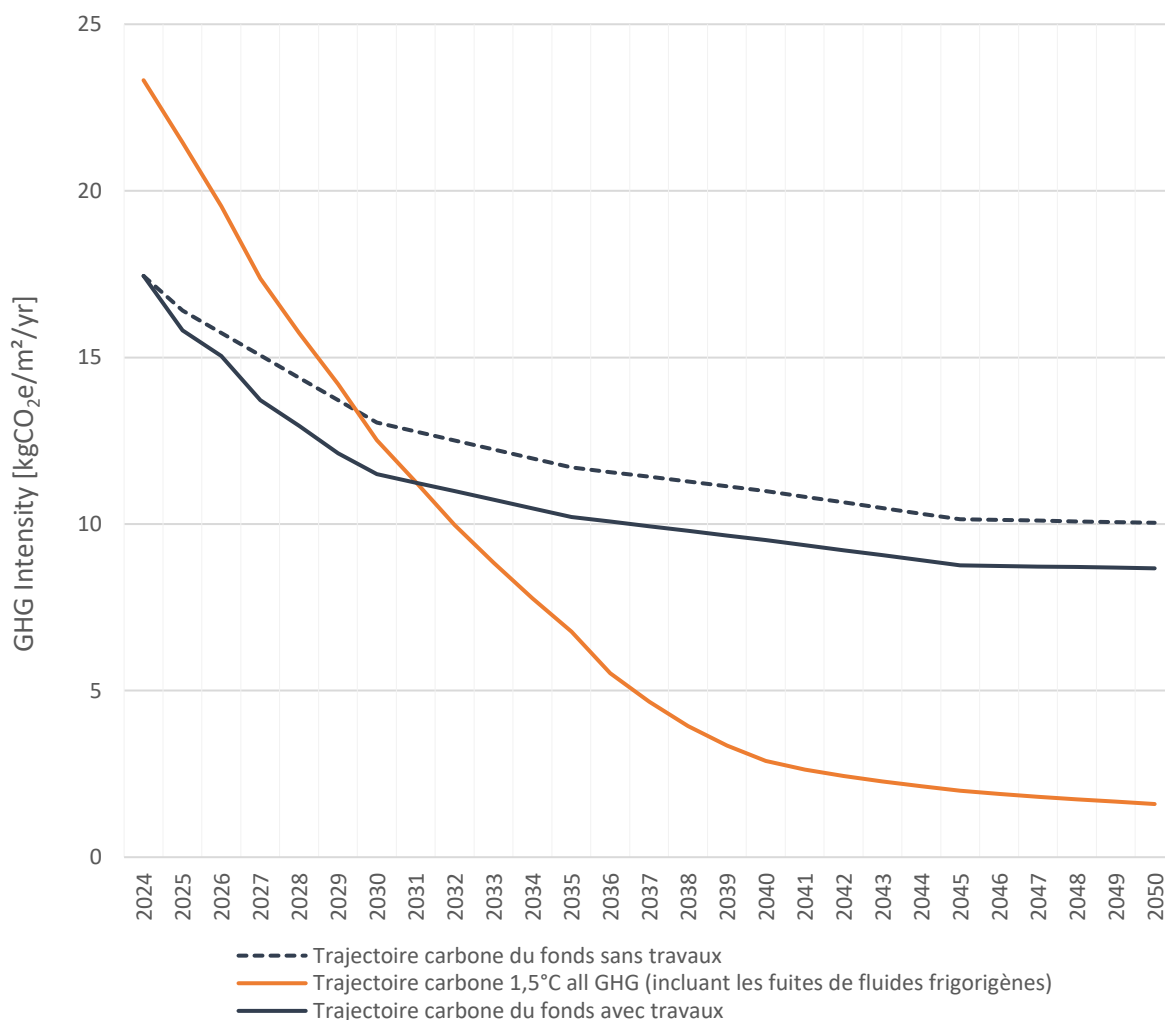
L'enjeu de décarbonation consiste ici à réduire les émissions de gaz à effet de serre en grande partie dues aux consommations d'énergie des bâtiments en exploitation.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La performance carbone en 2024 à l'échelle du fonds exprimée en kgCO₂e/m² permet de valider que le fonds est meilleur que la trajectoire 1,5°C donnée par le CRREM.

Trajectoire carbone du fonds



● ...et par rapport aux périodes précédentes ?

Sur la période précédente, en 2023, la performance carbone à l'échelle du fonds exprimée en kgCO₂e/m² permettait de valider que le fonds était meilleur que la trajectoire 1,5°C donnée par le CRREM.

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

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

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

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

Les **property managers sont contractuellement engagés** dans une démarche **de prévention et de gestion des risques**. En outre, l'**équipe Immobilier Durable** de PERIAL Asset Management travaille à la **définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés**, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

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

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

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

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

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

La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

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

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

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

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



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

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

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

La SCPI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2024 :

- **[PAI obligatoire n°1] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;**
- **[PAI obligatoire n°2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 81% ;**
- **[PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie : 277.10^{-6} GWh_{EP}/m².**



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

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

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

Investissement les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
SAMOENS / CLUB MED	Immobilier	5%	FRANCE
ARCUEIL/LES PORTES D'ARCUEIL 1	Immobilier	5%	FRANCE
LA MARSEILLAISE	Immobilier	5%	FRANCE
LA HAYE/POST OFFICE	Immobilier	3%	PAYS-BAS
VAL DE FONTENAY/LE WAVE	Immobilier	3%	FRANCE
MILAN / URBAN CUBE	Immobilier	3%	ITALIE
PARIS/LE MONTREAL	Immobilier	3%	FRANCE
ONYX	Immobilier	2%	BELGIQUE
IVRY/LE FLAVIA	Immobilier	2%	FRANCE
NANTERRE / VILLAGE 4	Immobilier	2%	FRANCE
MARSEILLE/TOTEM	Immobilier	2%	FRANCE
LEVALLOIS/LE WILSON	Immobilier	2%	FRANCE
RENNES/URBAN QUARTZ	Immobilier	2%	FRANCE
ISSY LES MX/TECHNOPOLIS	Immobilier	2%	FRANCE
WEISBADEN	Immobilier	2%	ALLEMAGNE

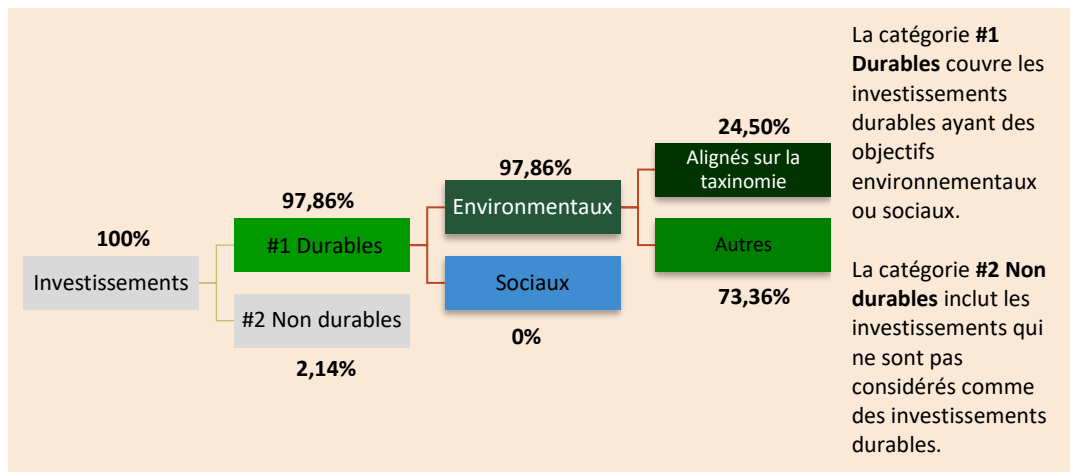
*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2024, sur l'assiette du patrimoine immobilier.



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

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

● Quelle était l'allocation des actifs ? *



*Au 31/12/2024

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

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

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

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

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



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

- Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ² ?



Oui:



Dans le gaz fossile



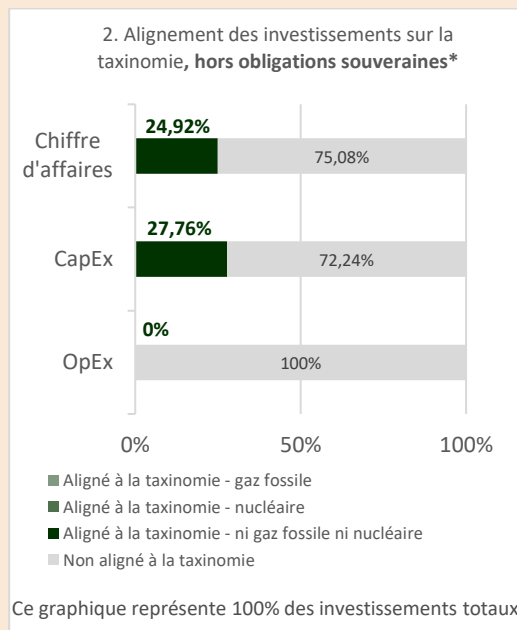
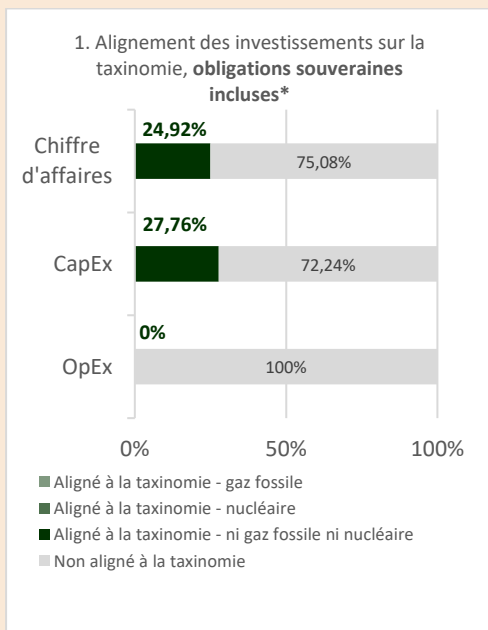
Dans l'énergie nucléaire



Non

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 34,50% pour l'indicateur valeur de marché, contre 24,50 courant 2024 ;
- 36,00% pour l'indicateur chiffre d'affaires, contre 24,92% courant 2024 ;
- 25,00% pour l'indicateur CapEx, contre 27,76% courant 2024 ;
- 0% pour l'indicateur OpEx, soit le même résultat qu'en 2023.



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

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental non alignée sur la taxinomie de l'UE de 73,36% pour la période.



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

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



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

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à la trésorerie, aux liquidités, aux frais d'acquisition non compensés par les commissions acquises au fonds et à la trésorerie, détenus en tant que liquidités auxiliaires. Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont la finalité est de procéder au retrait ou à l'exclusion des investisseurs, ainsi que d'acquérir directement ou indirectement

des actifs immobiliers entrant dans la catégorie « #1 Durables ». Leur utilisation et leur proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.



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

La sensibilisation des property managers et des locataires aux économies d'énergie, ainsi que les travaux engagés sur le patrimoine, participent à la réduction des consommations.

Un plan de travaux a été validé sur 2025 qui devraient impacter positivement la performance énergétique et carbone de la SCPI.



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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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