

RAPPORT ANNUEL

20
17

| *Pf*O₂



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

03

Le mot du Président

04

Nos faits marquants

06

Les chiffres clés

08

Interview croisée

20

Conjoncture économique

36

Rapport du conseil de surveillance

37

Rapports du commissaire aux comptes

40

Document de synthèse

SOMMAIRE

10

Performance environnementale

14

Gouvernance

18

Organes de direction et de contrôle

19

Rapport de gestion

44

Projet de résolutions

47

Annexe comptable

56

Inventaire détaillé des placements immobiliers

LE MOT DU PRÉSIDENT

« Le travail accompli nous donne une belle longueur d'avance sur un marché qui va devoir se mettre aux normes. »

La popularité des SCPI a atteint ces dernières années des hauteurs inédites. Leurs performances supérieures à la plupart des autres placements, 4,43 % en moyenne en 2017, continuent à séduire les investisseurs et les épargnants. Le montant de la collecte s'est ainsi élevé à près de 6,9 Mds € l'année dernière, un record.

Acteur de référence du marché de l'épargne immobilière, PERIAL a bénéficié de cet environnement favorable. Les SCPI PFO, PFO₂ et PF Grand Paris ont investi plus de 700 M€ en 2017, dont 250 M€ hors de nos frontières. Ces premières acquisitions dans d'autres pays européens marquent une étape importante dans notre stratégie de gestion, désormais ouverte à l'international.

Nos équipes ont par ailleurs su tirer profit de l'amélioration de la conjoncture économique pour consolider les fondamentaux des SCPI et améliorer les situations locatives des immeubles. Ainsi, malgré les récentes réformes fiscales peu favorables à l'immobilier, les perspectives économiques en France et en Europe nous permettent de rester confiants pour l'avenir et les performances des SCPI.

Notre stratégie d'investissement tend vers une plus grande diversification : nous investissons dans des immeubles de bureaux modernes, adaptés aux nouveaux modes de travail, dans des commerces mais aussi des crèches, des résidences étudiantes ou des résidences seniors... PERIAL accompagne les besoins immobiliers des personnes tout au long de leur vie. Conscients de notre impact nous avons développé une stratégie environnementale qui a fait ses preuves. Nous la complétons aujourd'hui en nous inscrivant dans une démarche sociétale, où l'immobilier est placé au centre de ces grands enjeux et au service des occupants et de la Cité.

Résolument tournée vers l'Europe

PFO₂ est l'une des plus importantes SCPI du marché et porte avec force cet engagement. Son succès est fondé sur une conviction : les normes environnementales qui s'appliquent à l'immobilier tertiaire sont des opportunités de création de valeur. Au lancement de la SCPI, en 2009, nous avons pris des engagements d'amélioration de la consommation d'énergie de nos immeubles, à tenir sur 8 ans.

Aujourd'hui, nous pouvons donc dresser un premier bilan et nous sommes fiers d'affirmer que l'objectif est atteint ! Nos équipes détaillent par ailleurs dans ce rapport et sur notre site Internet les chiffres de la performance environnementale des immeubles de la SCPI. Les objectifs que nous nous sommes fixés anticipent et dépassent même les contraintes qui s'imposeront au marché avec l'application prochaine du « Décret de rénovation tertiaire ». Nous étions des pionniers et le travail accompli nous donne une belle longueur d'avance sur un marché qui va devoir se mettre aux normes.

L'année 2017 aura donc aussi été celle de l'ouverture internationale pour PFO₂ avec l'acquisition d'immeubles en Allemagne, aux Pays-Bas et en Italie. En une année, plus de 11 % du patrimoine de la SCPI a déjà été investi en Europe. Nous allons poursuivre cette ouverture, renforcer la diversification du patrimoine et continuer à capter de la croissance chez nos voisins européens.

Éric Cosserat
Président de PERIAL Asset Management

FAITS
MARQUANTS

2017



Déjà

11%
du patrimoine
investi en zone euro

LES CHIFFRES DE PFO₂ :

8,60 €
de dividendes par part
au titre de l'année 2017

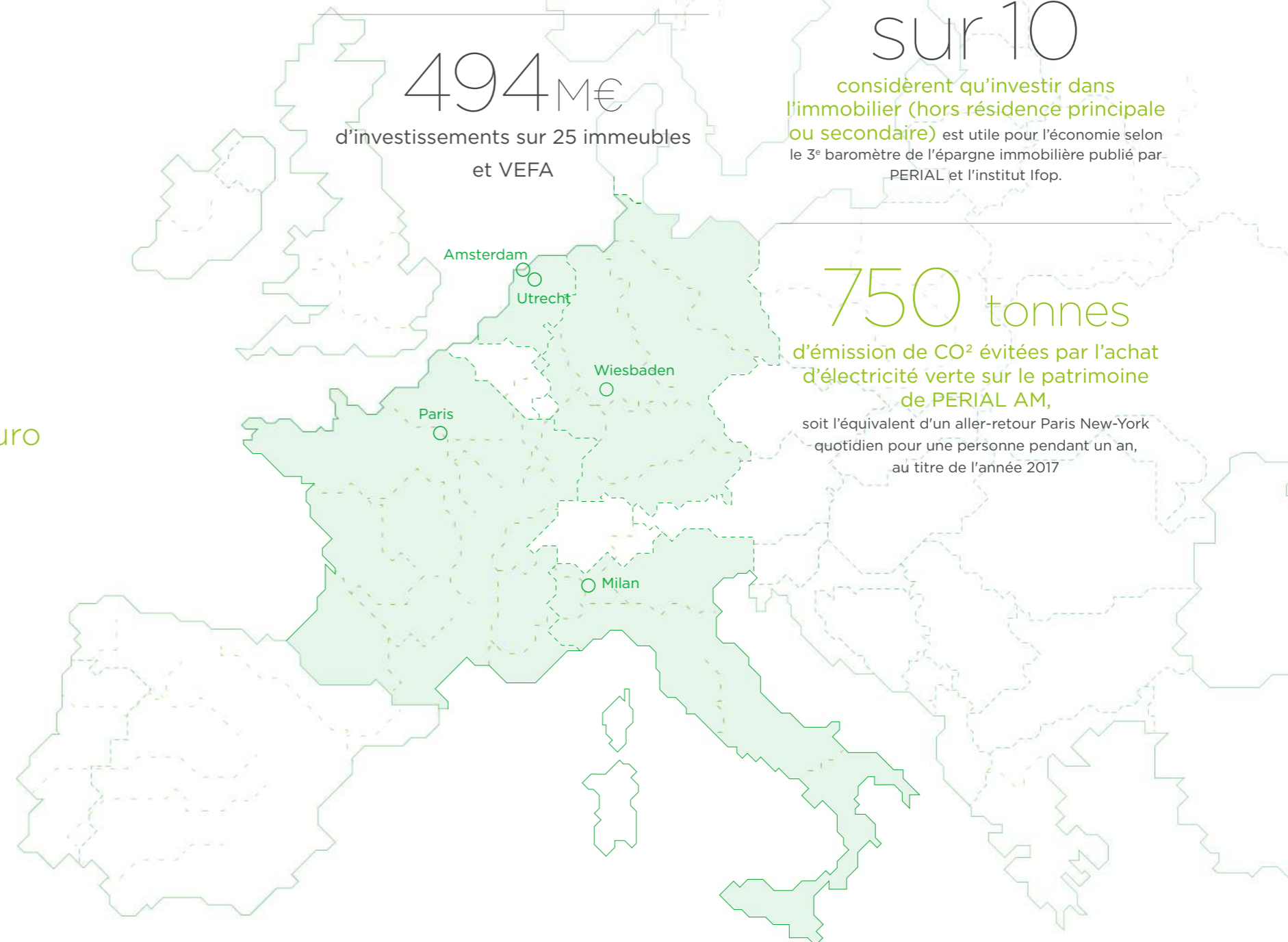
10 000 000 €
d'économies cumulées par
l'amélioration énergétique
des immeuble PFO₂ en 2017

494 M€
d'investissements sur 25 immeubles
et VEFA

40%
des Français citent l'immobilier
comme étant le meilleur investissement
pour préparer sa retraite selon
le 3^e baromètre de l'épargne immobilière publié
par PERIAL et l'institut Ifop.

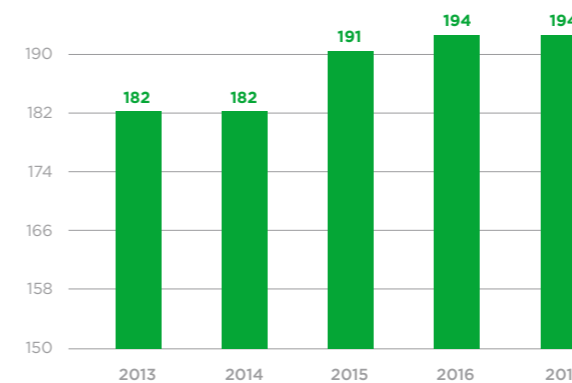
**7 Français
sur 10**
considèrent qu'investir dans
l'immobilier (hors résidence principale
ou secondaire) est utile pour l'économie selon
le 3^e baromètre de l'épargne immobilière publié par
PERIAL et l'institut Ifop.

750 tonnes
d'émission de CO₂ évitées par l'achat
d'électricité verte sur le patrimoine
de PERIAL AM,
soit l'équivalent d'un aller-retour Paris New-York
quotidien pour une personne pendant un an,
au titre de l'année 2017

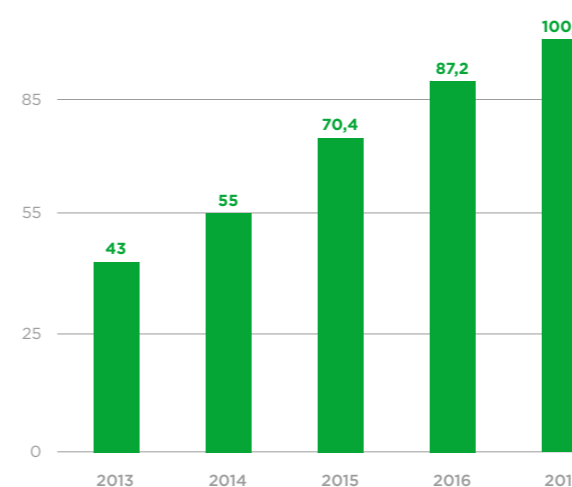


LES CHIFFRES
CLÉS 2017

1,86
MILLIARD D'EUROS
DE CAPITALISATION



Évolution du prix des parts
Prix de souscription au 31/12



Revenus locatifs
(en M €)

Les chiffres significatifs	2017
Capitalisation	1 863 006 056 €
Valeur d'expertise	1 902 265 825 €
Nombre d'associés	20 660
Nombre de parts	9 603 124
Surface du patrimoine	790 176 €
Taux d'occupation	92,75 %
Prix Acquéreur au 01/01	194,00 €
Prix Acquéreur au 31/12	194,00 €
Prix de retrait au 01/01	177,51 €
Prix de retrait au 31/12	177,51 €
Montant annuel des transactions sur le marché primaire	181 112 774 €
Nombre de parts souscrites	933 571
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	194,00 €
Distribution	8,60 €
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	4,43 %
VPM (Variation du prix moyen de la part)	0,81 %



Répartition sectorielle
en valeur vénale

89% Bureaux 7% Commerces 3% Enseignement 1% Activité



Répartition sectorielle
en m²

83% Bureaux 11% Commerces 1% Enseignement 5% Activité



Répartition géographique
en valeur vénale

44% Région Parisienne 40% Province 11% Europe 5% Paris



YANN GUIVARC'H

Directeur Général
PERIAL Asset Management



DAVID SEKSIG

Directeur des Fonds Grand Public
PERIAL Asset Management

PERIAL Asset Management propose une gamme de SCPI diversifiée et équilibrée.

David, vous avez rejoint les équipes PERIAL en octobre dernier. Pouvez-vous nous parler de votre parcours ?

David Seksig : Fund Manager en 2005 chez Crédit Agricole Immobilier, puis Gérant de Rivoli Avenir Patrimoine et Responsable de la gestion OPC I et gérant d'OPCIMMO chez Amundi Immobilier en 2011, j'ai consacré les douze dernières années de ma vie professionnelle à la gestion de fonds immobiliers pour une clientèle d'investisseurs institutionnels comme de particuliers. Le tout dans un environnement paneuropéen, composé d'une large typologie d'actifs tels que des bureaux, des hôtels ou des commerces. Cette expérience de gestion de fonds en croissance, exposés en France comme en Europe, m'a aujourd'hui permis de rejoindre PERIAL Asset Management et les équipes de Yann Guivarc'h pour rationaliser la gamme de SCPI Grand Public, ainsi que leurs gestions spécifiques.

Yann Guivarc'h : David est venu renforcer les équipes PERIAL en octobre 2017, au titre de Directeur de Gestion des fonds Grand Public du groupe. Dans ce cadre, il a pour principale mission de gérer la croissance de ces fonds tout en délivrant, pour chacun d'entre eux, une performance de marché en phase avec leurs allocations.

Pouvez-vous décrire la gamme de SCPI PERIAL ?

David Seksig : PFO₂ est une SCPI de référence, et d'avant-garde, qui fait du développement durable un axe de développement fort. Elle s'est ouverte au début de l'année 2017 à l'international et investit sur les marchés profonds et bien structurés de bureaux de la zone euro. La stratégie de PFO est plus offensive, volontiers orientée sur des classes d'actifs acycliques tels que les hébergements de santé, d'éducation ou de loisirs, localisés en France comme en Europe. Enfin, PF1 est devenue cette année PF Grand Paris et réoriente sa stratégie pour bénéficier de la formidable dynamique du Grand Paris. Son positionnement plus défensif s'accompagne d'un potentiel d'appréciation en capital plus élevé.

Yann Guivarc'h : PFO, PF Grand Paris et PFO₂ composent une gamme bien construite, complémentaire et équilibrée. Elle permet aux investisseurs de s'exposer au risque qu'ils souhaitent, de la manière dont ils le souhaitent. Chacun peut ainsi trouver dans la gamme PERIAL une SCPI en adéquation avec son profil.

Quels sont les principaux atouts de la SCPI PFO₂ ?

Yann Guivarc'h : Rappelons-le : PFO₂ est un vrai succès commercial et une vraie réussite pour le groupe PERIAL. Créée en 2009, sa capitalisation tutoie les 2Mds€ et la place comme une SCPI de référence sur le marché. Cette SCPI s'est construite autour de la thématique du Grenelle de l'Environnement et d'un axe « développement durable » très marqué. Son patrimoine est constitué pour une large part d'immeubles neufs ou récents, de moins de 10 ans. Ces immeubles modernes permettent une meilleure fidélité des locataires et sont potentiellement plus faciles à relouer ou à revendre si la société de gestion le désire. Les autres immeubles sont très régulièrement entretenus avec des objectifs de performance énergétique parfaitement clairs et mesurables.

David Seksig : La démarche environnementale développée par PERIAL Asset Management pour PFO₂, et désormais appliquée aux autres fonds du groupe, va aujourd'hui encore au-delà de la réglementation en vigueur. Nous sommes des précurseurs sur le marché et avons pris de l'avance par rapport à d'autres acteurs sur les obligations réglementaires qui nous seront bientôt imposées. Au final, on peut considérer que la majorité des surcoûts liés au développement durable est déjà intégrée dans la performance de la SCPI. C'est un véritable atout pour les années à venir.

L'épargne immobilière est-elle menacée par une éventuelle remontée des taux ?

David Seksig : Oui et non ! Le vrai sujet c'est l'amplitude. L'immobilier n'aime pas les chocs, les changements de cycles trop rapides. C'est pourquoi l'indicateur le plus important à suivre aujourd'hui est la prime de risque attendue par les investisseurs qui se tournent vers l'immobilier d'entreprise. Quand je dis « prime de risque », je parle du surplus de rémunération attendu sur l'immobilier par rapport à un investissement sans risque de type Obligation d'Etat. Pour l'instant cette prime de risque se situe sur des niveaux historiquement élevés et contribue au succès de l'immobilier dans un marché de forte liquidité. On voit toutefois des signes de reprise qui pourraient entraîner une hausse des taux.

PFO₂ est un vrai succès plus que jamais appelé à être pérennisé.

Les Banques Centrales ne s'y sont d'ailleurs pas trompées en réduisant leur programme de rachat massif des dettes des États, responsable de l'environnement de taux bas que nous connaissons aujourd'hui. Cela n'a toutefois rien d'une fatalité ! Bien au contraire. Une remontée des taux qui accompagnerait une reprise de l'économie pourrait totalement profiter aux loyers qui seraient tirés à la hausse par les demandes de surfaces des entreprises. On pourrait donc assister à un transfert de valeur entre capitalisation (appréciation du capital immobilier) et distribution (revenus générés par les loyers), notamment pour les meilleurs immeubles, les mieux situés et les mieux entretenus. Je rappelle que par le mécanisme de l'indexation des loyers, l'immobilier protège naturellement de l'inflation. Le marché de l'immobilier tertiaire reste donc plus rationnel que celui de l'immobilier d'habitation par exemple. Dans ce cadre évolutif, l'expertise des équipes PERIAL sera, une fois encore, bienvenue pour accompagner les investisseurs qui souhaiteront s'engager au prix et au risque les plus justes.

Yann Guivarc'h : Plus globalement, fort de ses plus de 50 ans d'expérience, le groupe PERIAL est à même d'anticiper les exigences du marché et de ses utilisateurs. Le monde du travail change, les besoins évoluent, les enjeux globalisés se renforcent. Nous intégrons également une véritable dimension sociétale dans nos investissements avec une approche Environnementale, Sociétale et de Gouvernance de plus en plus poussée. Nos parcs sont composés d'actifs bien localisés, sur des marchés solides et de grande qualité. Si les taux devaient remonter, les SCPI PERIAL disposent de parcs immobiliers qui leur permettraient de rester performantes.

LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DE PFO₂

Objectifs atteints !

PFO₂ a été lancée sur la base d'une conviction profonde : l'immobilier d'entreprise doit se conformer aux exigences légales applicables, mais également anticiper l'évolution des normes environnementales pour les transformer en opportunités de création de valeur durable. Pour chacun des immeubles du patrimoine de la SCPI un plan d'actions sur mesure est défini en fonction des enjeux économiques et environnementaux ainsi que des usages. Programmé sur 8 ans, ce plan s'appuie sur des leviers d'amélioration à notre disposition et s'exprime notamment au travers d'objectifs quantitatifs :

- **40 %** de la consommation d'énergie primaire de référence ou l'atteinte d'un seuil de performance maximal de 200 kWhEP/m² an
- **30 %** de la consommation d'eau de référence ou l'atteinte d'un seuil de performance maximal de 45 litres par jour et par personne.

L'année 2018 marque donc une étape importante pour PFO₂, celle du bilan pour les immeubles acquis à son ouverture, en 2009. Huit ans plus tard donc, nous pouvons l'affirmer : l'objectif est atteint !

Découvrez le détail de nos reportings de performance environnementale sur le site www.perial.com



Une stabilité réglementaire attendue

Après une forte dynamique enclenchée en 2015, l'année 2017 devait être une année de stabilisation confortée par un changement de gouvernance au sommet de l'Etat. Pour preuve, le décret portant obligation de travaux d'amélioration énergétique, attendu depuis 2010, a été publié au printemps. Sa durée de vie fut particulièrement courte, le texte ayant été suspendu dans les semaines qui ont suivi sa parution au Journal Officiel. Cette suspension a été justifiée par des incohérences de fond avec la Loi de Transition Energétique pour la Croissance verte. S'agit-il d'un élan gâché ? Nous ne le pensons pas. En effet, ces événements ont eu le mérite de fédérer les acteurs de l'immobilier sur des positions convergentes.

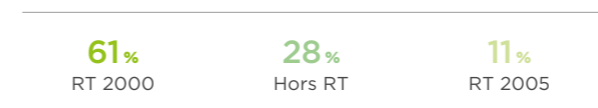
Dès début 2018 les concertations entre l'Etat et les professionnels sont reparties de plus belle. Le projet de Loi ELAN (que nous espérons bien-nommé) devrait intégrer en son sein une réécriture de l'obligation de travaux de la Loi de Transition Energétique qui permettra au décret de renaître début 2019. Quoi qu'il en soit, le premier jalon d'amélioration des performances des immeubles sera à atteindre en 2030. Portée par sa conviction, PERIAL Asset Management se positionne d'ores et déjà en capacité de transformer cette contrainte en opportunité.

Une stratégie d'investissement toujours volontariste

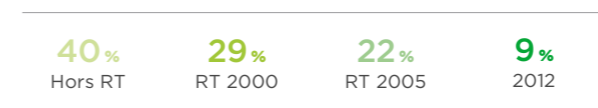
Poursuivant sa stratégie d'investissement alliant immeubles *Best in Class* et immeubles *Best in Progress*, la SCPI a acquis en 2017 28 % d'immeubles anciens et 72 % plus récents. À noter que ce pourcentage d'immeubles anciens est constitué, pour une bonne part, du portefeuille UNITY acquis en Allemagne. Ces bâtiments, à usage essentiellement administratif, disposent d'ores et déjà pour la plupart d'une solide performance énergétique, les autres font l'objet d'un plan d'amélioration.



Répartition par Réglementation Thermique des acquisitions 2017 (en valeur vénale)



Répartition par Réglementation Thermique du patrimoine au 31/12/2017 (en valeur vénale)



Décryptage

Les Réglementations Thermiques (RT) sont des blocs réglementaires et techniques qui cadrent la manière de construire des immeubles durant des périodes de temps données. Ces RT induisent donc des caractéristiques générales de performances globalement proches pour tout immeuble d'une même génération. Aussi, ces RT peuvent être utilisées pour qualifier l'âge moyen d'un patrimoine et sont un indicateur du niveau d'obsolescence technique potentielle d'un bâtiment.

Les immeubles dont les permis de construire ont été déposés entre 2001 et 2006 sont soumis à la **RT 2000**.

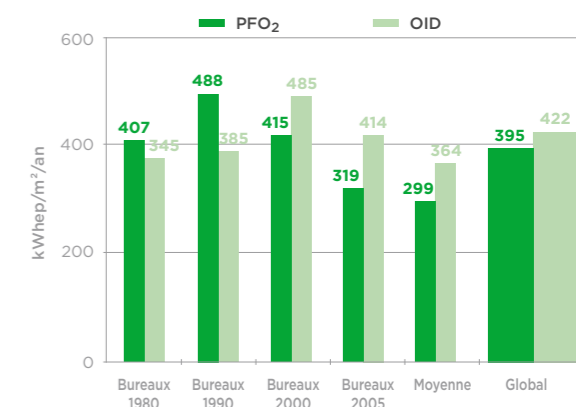
Les immeubles dont les permis de construire ont été déposés entre 2006 et 2013 sont soumis à la **RT 2005**.

Les immeubles dont les permis de construire ont été déposés à partir de 2013 sont soumis à la **RT 2012**.

La limite à cet exercice est l'ensemble des particularités et externalités agissant sur un immeuble en particulier (climat, densité d'occupation, qualité d'exploitation, activité exercée dans les lieux, niveau de services, etc.). L'ensemble de ces points faisant de chaque immeuble son propre prototype.

Une surperformance aux benchmarks durable

Cette année encore, les performances environnementales de la SCPI surperforment le baromètre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable sur la plupart des générations de bâtiments, signe que les actions de gestion mises en œuvre produisent des effets durables.

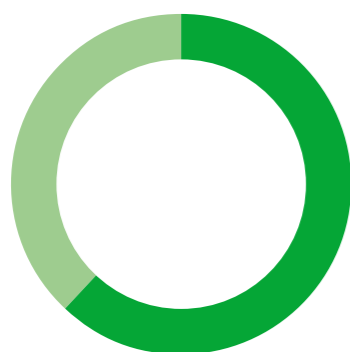


Indicateurs de consommation énergétique en énergie primaire

Certifications

Par sa stratégie d'investissement et de gestion, PERIAL Asset Management accroît le taux d'immeubles certifiés dans le patrimoine de la SCPI à 38%.

Sur les immeubles spécifiquement ciblés, ces démarches permettent de valoriser le travail accompli et de mobiliser les parties prenantes autour d'un enjeu partagé. Ces certifications ne sont donc jamais des fins en soi, mais plutôt des moyens permettant de viser la haute performance et la gestion durablement maîtrisée.



Répartition du patrimoine certifié
(en valeur vénale) au 31/12/2017

62%
Non certifié

38%
Certifié labellisé

Achat d'énergie : une stratégie à performance durable

PERIAL Asset Management centralise depuis maintenant trois ans l'achat d'énergie pour l'ensemble des parties communes et lots vacants de la SCPI. Durant cette période, c'est une économie moyenne de 14% qui a été obtenue sur les coûts de fourniture d'électricité. Ce gain bénéficie directement aux occupants des immeubles, mais permet également de diminuer le coût des charges en cas de locaux vacants et par conséquent de préserver le rendement du fonds.

La société de gestion a également réaffirmé son choix durable de soutenir la filière française d'énergie renouvelable en couvrant 100% de la consommation d'électricité par des garanties d'origine renouvelable auprès du fournisseur ENGIE.

Un nouvel outil numérique

Emile

Perial Asset Management finalise actuellement la réception d'EMILE, l'outil digital qui permettra d'accroître la productivité de l'energy management déployé sur le patrimoine.

En automatisant la collecte et la fiabilisation des données de consommation, les équipes de la société de gestion pourront ainsi renforcer leur action d'optimisation des coûts et d'amélioration des performances, et cela au plus près des immeubles.

Enfin, l'ensemble des parties prenantes intéressées, locataires, gestionnaires, Asset et Fund Managers (et à terme l'ensemble des associés), auront accès à des tableaux de bord sur mesure qui permettront de suivre l'avancée du déploiement des actions d'amélioration et d'en constater régulièrement les résultats.

Consultez la politique Energétique et Environnementale de la SCPI PFO₂ sur :

www.perial.com

Encore plus d'informations dans notre manuel énergie, également disponible sur :

www.perial.com



Pour toute proposition d'amélioration et demande d'information sur notre Système de Management de l'Energie (SME), vous pouvez adresser vos demandes à l'adresse mail suivante : developpementdurable@perial.com



UNE GOUVERNANCE SOUS LE SIGNE DE LA TRANSPARENCE

Le groupe PERIAL exerce trois activités principales :

- *la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé, est assurée par PERIAL Asset Management.*
- *l'administration de biens, gérance et syndic de copropriété, est assurée par PERIAL Property Management.*
- *la promotion immobilière, construction ou rénovation d'immeubles, est assurée par PERIAL Développement.*

PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ces trois filiales. Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ces activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs. Ces différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs. PERIAL Asset Management dépend du groupe PERIAL, société indépendante à actionnariat familial. Les SCPI sont gérées par PERIAL Asset Management depuis leur création, soit depuis plus de 50 ans pour LA PARTICIPATION FONCIERE 1, la plus ancienne.

La première exigence, définie par la réglementation française et européenne, notamment la directive AIFM, est d'obtenir un AGREMENT de société de gestion de portefeuille qui est délivré par l'Autorité des Marchés Financiers. PERIAL Asset Management a reçu divers agréments successifs, le dernier ayant été accordé le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM.

Cet agrément a été délivré au regard d'une organisation, de moyens humains et informatiques, et procédures.

Dispositif de contrôle et de conformité

PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le RCCL, le Directeur du Contrôle Interne et le Directeur de la Conformité et des Risques.

Ce dispositif s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion;
- du respect de l'intérêt des porteurs;
- de l'organisation du processus de gestion;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs.



Le Directoire du Groupe PERIAL.

De gauche à droite : Éric Cosserat, Président de PERIAL; Yann Guivarc'h, Directeur Général PERIAL Asset Management; Chris Hutin, Secrétaire Général PERIAL; Jean Pitois, Directeur du Développement de PERIAL Asset Management.

Le processus repose sur trois niveaux :

- les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les opérationnels;
- les contrôles permanents de second niveau placés sous la responsabilité du Contrôle Interne;
- les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau, exercés de manière indépendante.

Les points de vérification

- Pour le passif des SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement des marchés primaires et secondaires des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation remise avant votre souscription de parts de SCPI.
- Pour l'actif des SCPI : le fonctionnement du comité immobilier est contrôlé. Celui-ci décide l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles, la réunion des compétences requises au sein de ce comité, la collégialité des décisions et leur conformité avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : les commissaires aux comptes qui audient et vérifient les comptes de la SCPI, un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux). Un expert immobilier indépendant est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles des SCPI.

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, PERIAL a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts et leur PREVENTION 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 des SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées.

Les SCPI mandatent divers gestionnaires, au nombre desquels figure PERIAL Property Management, pour la gestion technique des immeubles. PERIAL Property Management gère ainsi, de manière non exclusive, certains des actifs situés en région parisienne, toulousaine, bordelaise ou nantaise. PERIAL Développement peut effectuer des travaux de construction ou rénovation d'immeubles composant le patrimoine des SCPI voire, de manière exceptionnelle, acheter ou vendre des actifs des SCPI.

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 2017 a donné lieu aux conclusions suivantes.

GOUVERNANCE

PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par PFO₂, des honoraires d'un montant HT de 379 727 correspondant à une prestation de gestion technique. Le montant de cette rémunération, correspondant à des conditions de marché, est refacturé aux locataires des immeubles et reste à la charge de PFO₂ en cas de vacance.

PERIAL Développement a perçu **88 555 € HT** au titre de commissions de pilotages correspondant à 3 % du montant des travaux réalisés sur des immeubles détenus par PFO₂.

La politique de gestion des conflits d'intérêts peut être obtenue sur simple demande auprès de la société de gestion.

Gestion du risque

PERIAL a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITE de votre placement. Divers ratios ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. À l'identique, le poids des souscripteurs de parts est suivi par un ratio.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité. Quant à la gestion de la liquidité, PERIAL a un dispositif de suivi périodique avec notamment la réalisation de stress-tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles.

À la clôture de l'exercice 2017, les limites fixées pour gérer les risques financiers des SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Rémunération

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

Le comité des rémunérations mis en place a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour l'exercice 2017 a représenté **4 279 508 €** pour un effectif moyen de 65,93 ETP (équivalent temps plein) dont **806 027 €** en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management soit, à ce jour, 3 SCPI, 2 OPPCI et 2 mandats séparés.

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

Des informations plus précises sont disponibles auprès de la société de gestion.

Provenance des fonds

Le contrôle de la provenance et de la destination des fonds investis en SCPI est exercé avec une grande vigilance. Des contrôles sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Information

Pour assurer votre Information, une synthèse des activités des 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 (bulletin trimestriel et rapport annuel). PERIAL Asset Management présente également ses travaux au Conseil de surveillance de la SCPI qui est réuni trimestriellement. La note d'information de votre SCPI remise lors de la souscription détaille également le fonctionnement des SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité;
 - promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence;
 - produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.
- La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :
- «PREMIANCE», pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles;
 - «UNICIA», pour la gestion des parts.

En outre, PERIAL Asset Management s'est engagée, depuis 2001, dans une démarche orientée autour de la QUALITE. Celle-ci vise votre satisfaction et celle des locataires des immeubles composant le patrimoine de vos SCPI. Cette année encore, l'AFNOR a reconnu à PERIAL la certification ISO 9001 norme 2015, cette norme est fondée sur sept principes de management de la qualité.

La responsabilité sociétale d'entreprise au cœur de nos priorités

En 2017, PERIAL est devenu signataire des **Principes de l'Investissement Responsable (PRI)** des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux **Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG)** dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs.

PERIAL a également participé à la rédaction de la **Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'ASPIM**, association professionnelle dont PERIAL est membre.

Afin d'ancrer ces engagements au cœur de sa stratégie, le Groupe a élaboré une **Charte interne d'Investissement Socialement Responsable** et entend décliner cette politique au sein de chacune des SCPI gérées. Ce déploiement sera réalisé de manière progressive en intégrant les attentes et intérêts de ses parties prenantes sur le long terme.

Signatory of:



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de gestion de portefeuille

PERIAL ASSET MANAGEMENT
SAS au capital de 495 840 €
(Associé unique : PERIAL SA)
Siège Social : 9, rue Jadin - 75017 PARIS
Agrément AMF n°GP 07000034

DIRECTION

Monsieur Éric COSSERAT,
Président
Monsieur Yann GUIVARC'H,
Directeur Général

INFORMATION

Madame Lucia GIL,
Responsable service clients
Tél. : 01.56.43.11.11
E-mail : infos@perial.com

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Société B&M Conseils,
Commissaire aux Comptes titulaire
Monsieur Bernard LABOUESSE,
Commissaire aux Comptes suppléant

PFO₂

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris
N° Visa AMF : 13-20 du 30/07/2013 actualisé en mai 2016

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert Immobilier

Société CUSHMAN et WAKEFIELD VALUATION

Commissariat aux Comptes

Société B&M Conseils

Conseil de surveillance

PRÉSIDENT

Monsieur Damien VANHOUTTE,
Conseil en gestion de patrimoine

VICE-PRÉSIDENT

Monsieur Marc GENDRONNEAU,
Ancien Proviseur adjoint

MEMBRES

- Monsieur Pierre-Yves BOULVERT,
Responsable des participations immobilières minoritaires
- Monsieur Philippe HAGUET,
Conseiller en gestion de patrimoine
- Monsieur Michel MALGRAS,
Président et Administrateur de sociétés
- Monsieur Jean PITOIS,
Commissaire aux comptes,
Gérant de société
- Dany PONTABRY,
Gestion immobilière, bureaux et actes
- Société SNRT représentée par
monsieur Dominique CHUPIN,
Avocat au barreau de Rennes
- Monsieur Max WATERLOT,
Expert auprès des tribunaux

INFORMATIONS

Conseil de surveillance

Trois mandats viennent à expiration avec la prochaine Assemblée Générale, ceux de : Monsieur Michel MALGRAS, Monsieur Max WATERLOT et Monsieur PIERRE-YVES BOULVERT.

Messieurs MALGRAS, WATERLOT et BOULVERT se représentent. Dix-huit autres candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.

Rémunération du conseil de surveillance

Depuis l'exercice 2017, la rémunération annuelle globale des membres du conseil est fixée à 15 000 €. Nous vous proposons de maintenir cette rémunération en 2018 et d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des frais de déplacement.

RAPPORT DE GESTION

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE RESTE ATTRACTIF

2017 a vu les prévisions de croissance mondiale revues à la hausse, les anticipations de PIB dépassent ainsi les 2% sur la zone euro, et ce malgré un agenda politique chargé d'incertitudes: Brexit, indépendance de la Catalogne, élections italiennes, etc.

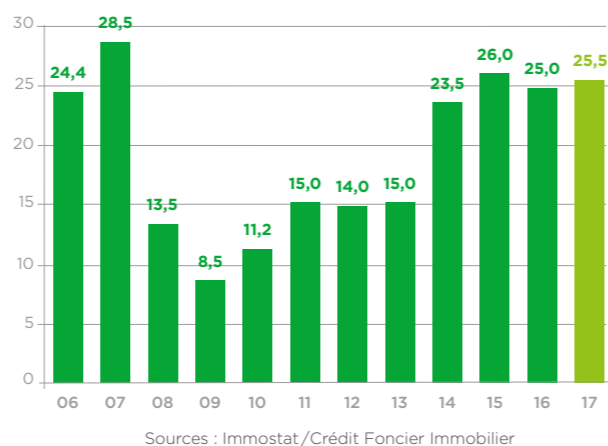
En France, le chômage continue de reculer et le climat des affaires est au plus haut bien que la consommation des ménages ait baissé.

Les marchés d'immobilier d'entreprise restent extrêmement bien orientés avec un niveau d'investissement élevé et d'excellentes nouvelles sur le plan du marché locatif.

Le chiffre
260 Mds €
d'investissements
en Europe en 2017

Un marché de l'investissement soutenu

Près de 26 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise en 2017 en France, en hausse de 2% par rapport à 2016.



Évolution des volumes investis en France (en milliards d'euros)

65% du volume investi s'est fait sur des transactions de plus de 100M€ et 25% des transactions ont concerné des portefeuilles, signe de la concentration des acteurs sur le marché et de la nécessité d'investir rapidement dans un environnement de taux historiquement bas.

Les bureaux (68%) et l'Ile-de-France (72%) restent la typologie d'actifs la plus recherchée, le commerce offrant peu de produits et la logistique ayant davantage une logique de portefeuille. On note toutefois l'appétence des investisseurs pour une certaine prise de risque avec 40% des investissements sur les actifs à travailler ou à restructurer.

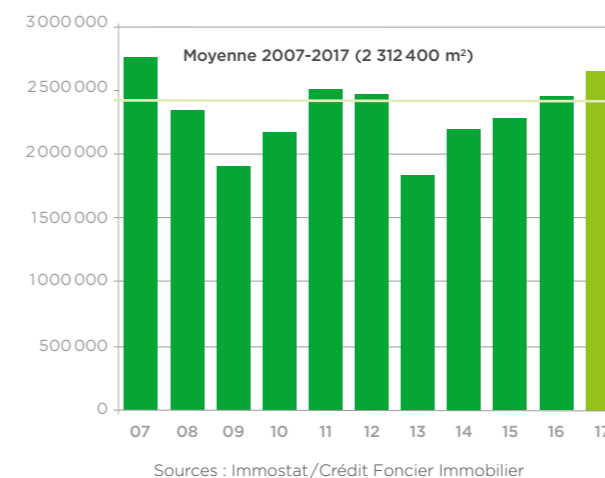
Le marché européen reste tout aussi actif avec 260 Mds € investis en 2017 en immobilier d'entreprise, en hausse de 9%. L'Allemagne et les Pays-Bas sont des destinations privilégiées avec respectivement 58 Mds € et 17 Mds €. Berlin, en raison de son retard en termes de valeur locative de marché, et Francfort, seul vrai marché de grandes surfaces susceptibles d'accueillir des entreprises quittant le Royaume-Uni, concentrent les investissements.

La prime de risque (c'est-à-dire la différence entre le taux sans risque d'une OAT et celui d'un actif immobilier «prime») attendue par les investisseurs s'est réduite en région. On peut légitimement penser qu'en raison d'une forte demande sur les actifs sécurisés, les actifs plus fragiles ou situés dans des zones plus périphériques vont eux aussi voir cette prime diminuer.

On constate la même tendance partout en Europe, avec une accélération de la baisse des taux de rendements des meilleurs immeubles en particulier à Bruxelles et aux Pays-Bas.

Retour des prises à bail

La demande placée en Ile-de-France a dépassé les 2 600 000 de m² pour la première fois depuis 10 ans. Les prises à bail se sont concentrées sur les surfaces de plus de 5 000 m², ce qui confirme le climat des affaires.

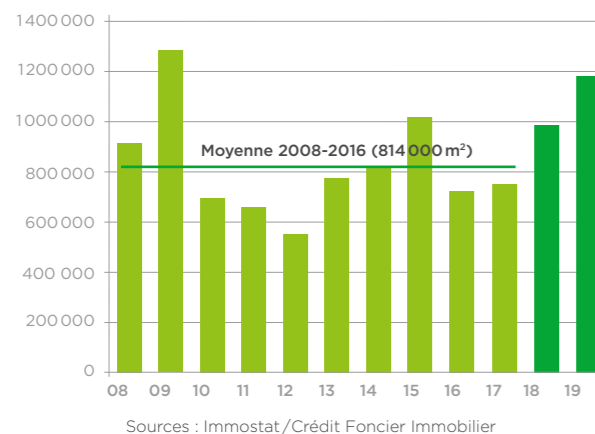


Évolution de la demande placée de bureaux en Ile-de-France (en m²)

Si un tiers des prises à bail par les grands utilisateurs s'est fait sur Paris intra-muros, les deux tiers se sont faits sur des immeubles neufs/restructurés et plus de la moitié sont des pré-commercialisations. Cela confirme l'attrait des grands locataires pour les immeubles neufs.



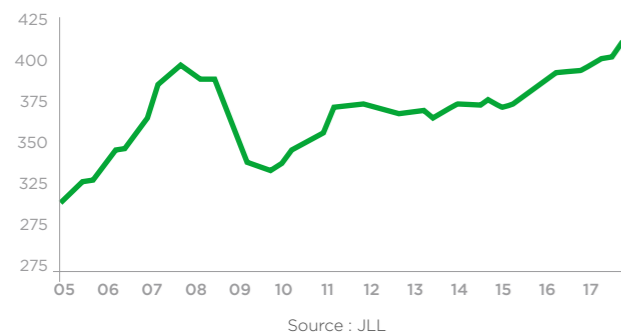
L'offre immédiate a sensiblement baissé et s'établit désormais à 3% dans Paris, son plus bas niveau depuis 2007. À l'opposé, près d'un tiers de la vacance totale se concentre sur la deuxième couronne, avec des immeubles moins qualitatifs et pas toujours bien desservis. Près de 2 000 000 m² sont actuellement en chantier en Ile-de-France à une échéance de deux ans contre 750 000 m² livrés en 2017.



Livraisons de bureaux en Ile-de-France
(en m²)

La même dynamique existe en Europe, avec une forte hausse des loyers en Allemagne, au Pays-Bas et Italie, qui accompagne une réduction de la vacance et une hausse des prises à bail.

Munich et Francfort ont vu, par exemple, leurs prises à bail augmenter de plus de 50% sur un an alors que les loyers à Berlin ont bondi de plus de 10%.



Prime European Office Rental index
(Euro sq m pa)

2018, l'année du renouveau ?

Les liquidités investies dans l'immobilier pourraient voir leur niveau baisser avec les perspectives de croissance, limitant l'enchérissement des actifs dont les valeurs devraient se stabiliser. Seuls les actifs les plus qualitatifs pourraient continuer à s'apprécier, disputés par des investisseurs dont la stratégie long terme est finalement patrimoniale et décorrelée des notions de rendement. La demande devrait se maintenir et s'étendre à de plus petites surfaces qu'en 2017, la reprise bénéficiant aux PME prestataires des grandes entreprises. Dans ces conditions, les loyers pourraient poursuivre leur progression et devenir le nouveau facteur de performance de l'immobilier en Europe.

La hausse de loyers pourrait devenir le nouveau moteur de performance de l'immobilier d'entreprise en Europe."



Amsterdam - Pays-Bas - Le Quintet

NOUVELLES PERSPECTIVES À L'INTERNATIONAL

2017 a été l'année de l'ouverture à l'international pour PFO₂. Sa stratégie axée sur le développement durable a tout naturellement trouvé un terrain d'expression favorable en Allemagne, aux Pays-Bas et en Italie, dans une logique de diversification et de recherche de hausse de loyers sur des marchés profonds. Dans ce contexte, l'intérêt des investisseurs pour la SCPI reste important avec **181 M€** collectés.

Ces nouveaux capitaux, ainsi que la mise en place de financements à hauteur de **301 M€**, ont permis de réaliser plus de **530 M€** d'acquisitions, dont **56 M€** en VEFA. Ces nouveaux investissements génèrent un rendement immobilier moyen de plus de 5,50%. Ils sont, pour près de la moitié, localisés à l'étranger, dans la zone euro. Côté locatif, l'ensemble des équipes de PERIAL Asset Management s'est mobilisé pour améliorer le Taux d'Occupation Financier, passé de 89,83% à 92,75% entre le 1^{er} et le 4^e trimestre.

Le résultat comptable par part en jouissance s'établit finalement à **8,62€** contre **8,68€** en 2016. La distribution est en ligne avec le résultat comptable à **8,60€** par part, en légère baisse par rapport à l'an dernier.

Il est important de noter que le plan comptable des SCPI a subi une modification sur les modalités de calcul des provisions liées aux travaux. Cette modification a eu un impact sur le compte de report à nouveau qui est positif de **0,17€**.

Le report à nouveau s'établit à **0,66€** au 31/12/2017 contre **0,55€** au 31/12/2016 par part en pleine jouissance.

Perspectives 2018

Après des années de baisse de dividendes en phase avec le marché, PFO₂ doit maintenant se mettre en situation d'augmenter progressivement sa distribution. C'est pourquoi nous avons décidé de fixer une fourchette de dividende comprise entre **8,40€** et **9€**, avec un seuil plancher en légère hausse par rapport à l'année 2017.

Nous allons continuer à renforcer l'allocation de bureaux en France et en Europe. PFO₂ est une SCPI de bureaux et le restera. Le prochain défi sera de bien analyser les marchés pour identifier les zones les plus susceptibles de voir leurs valeurs locatives de marché augmenter, et positionner la SCPI en conséquence. Nous nous intéresserons aussi aux Ventes en Etat Futur d'Achèvement, les VEFA, afin de créer du surplus de performances comptables à la livraison. Enfin il conviendra, si la stratégie le justifie, de céder certains immeubles en plus-value afin de cristalliser certains gains potentiels sur ceux dont nous pensons que la création de valeur est à son plus haut niveau.

Situation des placements

Financements

Il a été mis en place **301 M€** de financements au travers de six opérations avec LCL et BAYERN LB. **180 M€** sont à une échéance moyenne de 6 ans et à un taux moyen de 1,58%. Deux autres placements, pour un total de **120 M€**, sont à une échéance moyenne de 7 mois, pour un coût de 0,56% au 31/12/2017. Ils vont permettre, via un mécanisme d'effet de levier, de bénéficier du différentiel de taux entre le rendement locatif des immeubles et le coût de la dette, améliorant ainsi à terme le résultat de la SCPI.

Cessions

Aucune cession d'actifs n'est intervenue sur l'exercice 2017.

Relocations 2017

Les surfaces relouées en 2017 représentent plus de 31500 m² pour un loyer annuel HT de plus de 6 millions d'euros. La durée moyenne des franchises de loyer accordées aux nouveaux locataires est de 10 mois, conformément aux pratiques de marché.

Renouvellements 2017

Quatre baux ont été renouvelés au cours de l'exercice, portant sur 5900 m². Le loyer annuel HT des baux renouvelés est de **800 K€** et s'inscrit en baisse de 10% par rapport au dernier loyer.

A noter le renouvellement de BUREAU VERITAS sur DARDILLY, pour plus de 3900 m² et un loyer annuel de près de **475 K€**.

Renégociations 2017

29 baux ont été renégociés pour une surface totale de plus de 42200 m². Le volume des loyers renégociés représente un loyer annuel HT de près de **7,1 M€**, en baisse de 3% par rapport au dernier loyer.

2 renégociations importantes ont marqué l'exercice 2017 : le maintien de AMADEUS sur BIOT pour plus de 12000 m² et un loyer annuel de près de **2 M€**, et MYLAN sur SAINT PRIEST pour près de 10000 m² et un loyer annuel de près de **1,5 M€**.

Congés 2017

Les congés reçus au cours de cet exercice illustrent la recherche par les entreprises de flexibilité et de rationalisation des surfaces prises à bail, à un coût toujours maîtrisé. Les entreprises privilégient ainsi l'emplacement et l'accessibilité, mais également la disponibilité de services. Les utilisateurs privilégient toujours les locaux rénovés, voire neufs.

Les congés représentent ainsi 36750 m² et un loyer annuel HT d'environ **9,1 M€**.

Les congés les plus significatifs portent sur l'immeuble THE CURVE à Puteaux (92), avec la libération par FINAGAZ de 7447 m², et celui d'ORANGE sur Paris Boulevard Mac Donald (75019) pour 6648 m².

S'y ajoute Marcq-en-Baroeul, suite à la libération par KPMG de près de 5600 m², cet actif faisant l'objet d'une restructuration en vue de sa commercialisation et relocation.

Expertises

Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017, la société CUSHMAN ET WAKEFIELD, expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PFO₂.

En 2017, la valeur d'expertise globale du patrimoine, hors droits, est de **1902265825€** (contre **1394488960€** en 2016). À périmètre égal, la variation des valeurs d'expertise globale est stable à +0,03% par rapport à 2016. La majorité des actifs sont stables ou en progression. Les quelques baisses constatées concernent des immeubles partiellement vacants (effet renégociation des conditions financières de prise à bail). Les plus fortes hausses proviennent des locaux ayant fait l'objet de relocations ou rénovations.

Risques potentiels locatifs 2018

FIN BAIL	
Risque Fin de Bail 2018 (montant des loyers)	2 536 837 €
Nombre de baux	16
ÉCHÉANCE TRIENNALE	
Risque Échéance Triennale 2018 (montant des loyers)	10 926 183 €
Nombre de baux	79
TACITE RECONDUCTION	
Risque Tacite 2018 (montant des loyers)	5 050 826 €
Nombre de baux	49
RISQUE TOTAL	
Risque 2018 (montant des loyers)	18 503 846 €

Quelques chiffres et informations clés

Désignation	PFO ₂
Surface m ²	790 176
Nombre d'immeubles	214
Nombre de locataires	508
Taux d'occupation financier	92,75%

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

Résultats et distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **100 618 416 €** contre **87 207 099 €** en 2016.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **1 011 131 €** contre **3 49 637 €** en 2016.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **75 848 870 €** contre **66 863 836 €** en 2016.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice :	75 848 870 €
Report à nouveau antérieur :	+ 4 233 152 €
Impact changement de méthode plan comptable :	+ 1 467 302 €
Soit :	81 549 324 €

Nous vous proposons :

De fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit : **75 711 586 €**.

D'affecter au report à nouveau le solde de : **5 837 738 €**.

Le revenu par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **8,62 €** et le dividende à **8,60 €** par part.

Le report à nouveau représente **0,66 €** par part en pleine jouissance, soit 28 jours de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à 4,43% pour 2017.

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

Prix et marché des parts

En 2017, PFO₂ a collecté **933 571 €** nouvelles parts soit **181 112 774 €**.

Sur la même période, 152 843 parts ont fait l'objet d'un retrait pour un montant de **27 131 161 €**.

La valeur de réalisation s'établit à **160,10 €** par part tandis que la valeur de reconstitution atteint **192,51 €** par part.



Évolution du capital (en €)

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc. ⁽¹⁾
2013	656 036 250	224 892 976	4 373 575	10 867	19 498 694	182,00
2014	840 009 300	223 993 856	5 600 062	13 499	19 725 150	182,00
2015	1 122 912 600	349 045 784	7 486 084	17 165	30 098 130	191,00
2016	1 323 359 400	258 430 342	8 822 396	19 483	22 846 055	194,00
2017	1 440 468 600	153 981 613	9 603 124	20 660	15 394 163	194,00

(1) Prix de souscription en période d'augmentation de capital.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)
2013	32 914	1,05%	0	NS	0
2014	49 982	1,14%	0	NS	0
2015	61 817	1,10%	0	NS	0
2016	79 688	1,06%	0	NS	0
2017	152 843	1,73%	0	NS	0

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

Années	2013 (€)	% du total des revenus	2014 (€)	% du total des revenus	2015 (€)	% du total des revenus	2016 (€)	% du total des revenus	2017 (€)	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
- Recettes locatives brutes	12,82	98,67	11,86	96,13	11,62	97,37	11,14	98,01	11,25	97,28
- Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,07	0,57	0,10	0,80	0,09	0,74	0,05	0,40	0,11	0,99
- Produits divers	0,10	0,76	0,38	3,07	0,23	1,89	0,18	1,59	0,20	1,73
TOTAL REVENUS	12,99	100,00	12,34	100,00	11,94	100,00	11,37	100,00	11,56	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
- Commission de gestion	1,49	11,45	1,37	11,08	1,34	11,25	1,29	11,36	1,28	11,11
- Autres frais de gestion	0,15	1,16	0,19	1,52	0,26	2,17	0,25	2,20	0,36	2,90
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,15	1,17	0,26	2,12	0,55	4,65	0,71	6,23	0,34	2,91
- Charges locatives non récupérables	0,22	1,69	0,39	3,17	0,35	2,93	0,43	3,74	0,76	6,79
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	2,01	15,47	2,21	17,89	2,50	21,00	2,68	23,53	2,74	23,71
CHARGES INTERNES										
- Amortissements nets										
- Patrimoine										
- Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,17
- Provisions nettes ⁽²⁾										
- Travaux	0,47	3,63	0,43	3,45	0,24	1,97	0,03	0,27	0,16	1,37
- Autres	0,03	0,28	0,13	1,08	-0,01	-0,04	-0,02	-0,16	0,03	0,24
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,50	3,91	0,56	4,53	0,23	1,93	0,01	0,11	0,21	1,78
TOTAL CHARGES	2,51	19,38	2,77	22,42	2,73	22,93	2,69	23,64	2,95	25,49
RESULTAT COURANT	10,48	80,62	9,57	77,58	9,21	77,07	8,68	76,36	8,61	74,51
- Variation report à nouveau	0,88	6,72	0,07	0,59	-0,04	-0,43	-0,07	-0,70	0,02	0,14
- Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	9,60	73,90	9,50	76,99	9,25	77,51	8,76	77,04	8,60	74,38
- Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	9,58	73,75	9,45	76,58	9,23	77,30	8,74	76,87	8,56	74,05

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

Évolution du prix de la part (en €)

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 01/01	182,00	182,00	182,00	191,00	194,00
Dividende versé au titre de l'année	9,60	9,50	9,25	8,76	8,60
Rentabilité de la part (DVM) en % ⁽¹⁾	5,27%	5,22%	5,01%	4,55%	4,43%
Report à nouveau cumulé par part	1,10	0,92	0,65	0,48	0,61

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix moyen acquéreur constaté sur la m me année.



Emploi des fonds (en €)

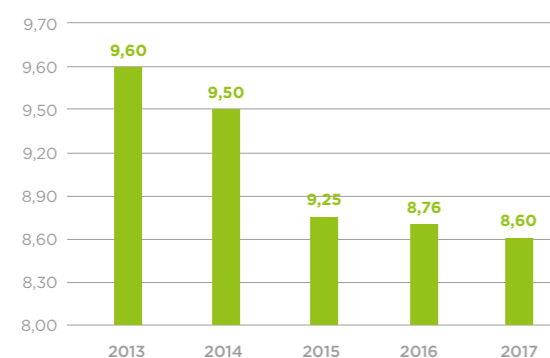
	Total 31/12/16*	Variations 2017	Total 31/12/17
Fonds collectés	1 619 976 773	153 981 613	1 773 958 386
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (Emprunt)	0	300 944 000	300 944 000
- Commission de souscription	169 040 175	18 475 370	187 515 545
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	1 354 608 619	517 286 987	1 871 895 606
- Frais d'acquisition (non récupérables)			
- Divers (1)	63 634 033	27 593 405	91 227 438
= Sommes restant à investir	32 693 946**	- 108 430 149	- 75 736 203 **

* Depuis l'origine de la société.

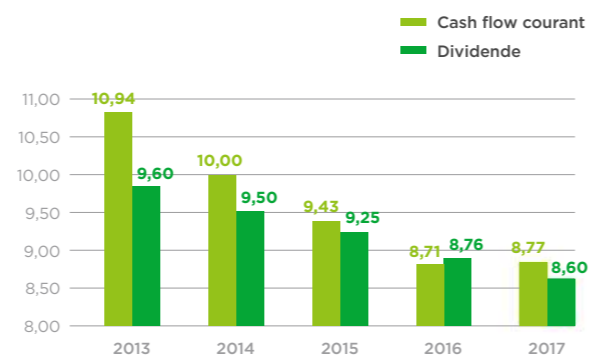
**Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles.

En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de -104 785 819 €.

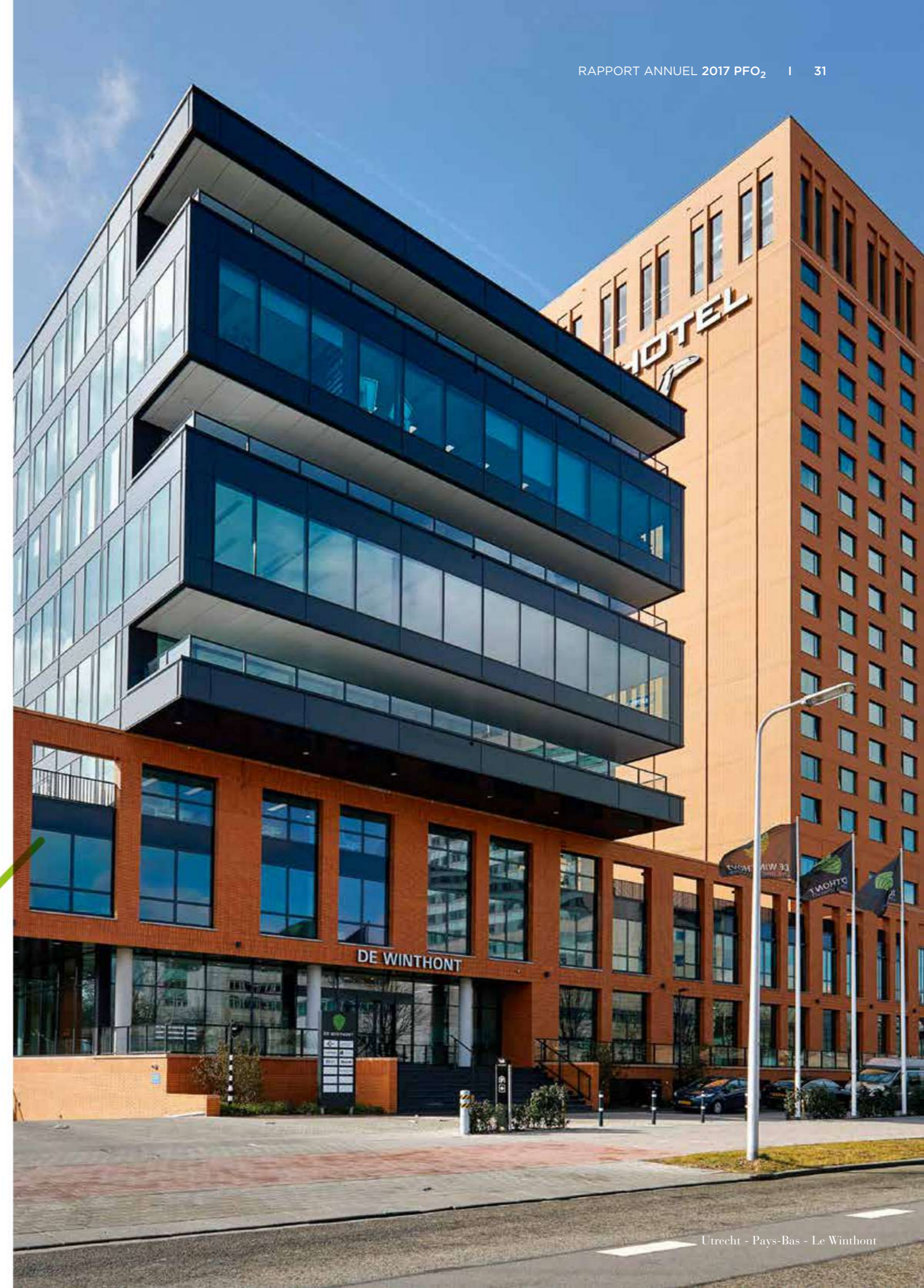
(1) Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles.



Évolution des dividendes



Cash flow et dividende par part



FOCUS ACQUISITIONS

ALLEMAGNE Portefeuille UNITY

Situé dans l'Etat de la Hesse, le portefeuille UNITY est composé de 10 actifs proposant une surface locative totale de près de 85 300 m². Il recèle, in fine, des potentiels de valorisation sur des fonciers bien placés et de taille importante. La Hesse est aujourd'hui l'un des plus grands centres économiques d'Allemagne et compte parmi les régions les plus dynamiques d'Europe.

Ce portefeuille est intégralement loué à différentes administrations allemandes, dans le cadre d'un bail disposant d'une durée résiduelle de près de 14 ans.

Première transaction en Europe pour PFO₂, cette acquisition s'élève à plus de 100 M€ et illustre le positionnement de la SCPI sur des actifs de grande taille, dans une stratégie de développement en zone euro.

PERIAL Asset Management a par ailleurs choisi, pour cette opération, d'avoir recours au financement à hauteur de 60% : celui-ci permettra, grâce à un effet de levier, de bénéficier du différentiel de taux entre le rendement locatif des immeubles et le coût de la dette. Il améliore à terme le résultat de la SCPI.

Chiffres clés :

- Date d'acquisition : 31 janvier 2017
- Prix d'acquisition : **117 355 734 €**
- Portefeuille de 10 immeubles à usage de bureaux
- Surface utile de 85 280 m²
- 1156 emplacements de stationnement
- Intégralement loué à différentes autorités et administrations allemandes

“ Première transaction en Europe pour PFO₂, cette acquisition illustre le positionnement de la SCPI en zone euro. ”

Investissements réalisés au cours de l'année

Immeuble	Surface	Nature	Localisation	TTC
Issy Les Mx - Technopolis	8 875,00	Bureaux	RP	36 936 614,00
Bourg La Reine / Le Centralis	5 337,00	Bureaux	RP	20 008 160,00
Nantes / Vizio	4 798,98	Bureaux	Province	15 648 541,23
Montpellier - Becquerel	6 261,00	Bureaux	Province	14 156 286,53
Val De Fontenay - Le Wave	19 832,00	Bureaux	RP	102 654 990,00
Le Bourget - M ²	16 906,40	Bureaux	RP	59 633 632,00
Chantepie - Cube	4 996,00	Commerces	Province	11 149 851,98
Echirolles - Cube	1 384,00	Commerces	Province	3 750 695,34
Henin Beaumont Besson - Cube	1 657,00	Commerces	Province	1 470 599,33
Henin Beaumont Cultura - Cube	2 722,00	Commerces	Province	5 473 564,33
Port De Bouc - Cube	2 291,00	Commerces	Province	2 306 500,65
Villeurbanne - Cube	934,00	Commerces	Province	1 065 317,77
Bad Hersfeld - Hubertusweg	7 527,00	Bureaux	Europe	2 410 798,72
Wiesbaden - Rheinstrasse 35-37	8 407,00	Bureaux	Europe	23 673 916,49
Michelstadt - Erbacher Strasse	6 725,00	Bureaux	Europe	5 918 479,13
Kassel-Friedrich Ebert Strasse	8 084,00	Bureaux	Europe	13 558 697,62
Bad Hersfeld - Kleine Industr.	4 567,00	Bureaux	Europe	2 593 369,94
Korbach - Medebacher Landstr.	4 872,00	Bureaux	Europe	3 970 761,45
Friedberg - Homburger Strasse	4 615,00	Bureaux	Europe	4 204 810,39
Giessen - Leihgesterner Weg	3 701,00	Bureaux	Europe	3 099 130,89
Marburg - Raiffeisenstrasse	10 528,00	Bureaux	Europe	11 869 240,86
Weisbaden / Mainz-Kastel	26 257,00	Bureaux	Europe	46 056 528,44
Milan / Gattamelata	16 898,00	Bureaux	Europe	38 401 411,60
Utrecht / Winthont	8 605,00	Bureaux	Europe	32 224 490,26
Amsterdam / Le Quintet	6 798,41	Bureaux	Europe	31 680 999,94
TOTAL				493 917 388,89



Kassel - Allemagne

FOCUS RESTRUCTURATION

Introduction

2017 aura été l'année de la transition entre le précédent système de provisionnement (noté GR) et le nouveau (noté PGE). Pour mémoire, ce changement indépendant de la volonté de votre société de gestion a été rendu nécessaire par la modification du plan comptable de l'ensemble des SCPI. Principal changement : le passage d'un provisionnement par application d'un taux sur les loyers perçus ou sur la valeur du fond (GR) à un provisionnement justifié par les travaux prévus par votre société de gestion, équipement par équipement, immeuble par immeuble, pour les 5 prochaines années.

Ce changement de paradigme nous conforte dans le choix stratégique effectué il y a plusieurs années de ne pas externaliser, contrairement à la pratique de marché, la compétence en pilotage technique. En effet, de ce fait, votre société de gestion a pu mettre à profit cette année de transition pour intégrer dans toutes ses décisions de gestion les besoins en travaux des immeubles du patrimoine de votre SCPI afin de définir pour chacun la meilleure stratégie de valorisation.

Les Chiffres

En 2017, environ **1 887 406 € HT** de travaux pour gros entretien, et près de **7 113 974 €** de travaux d'« investissements » ont été engagés sur votre SCPI.

Comment s'analyse ces chiffres ? Le premier montre tout l'intérêt de la stratégie immobilière et environnementale mise en place sur votre SCPI. En effet, en intégrant dès l'acquisition des immeubles une analyse poussée, tant sur leurs aspects environnementaux que techniques, votre société de gestion réduit significativement le montant de travaux dit PGE à mobiliser pour maintenir le patrimoine (sur l'année 2017, cela représente environ 0,01% de la valeur d'expertise des actifs détenus par le fonds).

Le second comprend les investissements réalisés sur les 7 plus gros chantiers 2017 (qui correspondent à des restructurations lourdes d'immeubles déjà détenus par votre SCPI ou à la réalisation de travaux prévus lors de l'acquisition de nouveaux actifs).

Exemple de réalisation 2017 :

Orsay Parc et Rie

Ce site a été acquis par votre SCPI en avril 2016. Il comprend 5 bâtiments de générations différentes, tous construits entre 1970 et 2000. Lors de la réalisation de nos études d'acquisition, nous avons identifié un certain nombre de non conformités techniques. Cette analyse préalable nous a, bien sûr, permis de tenir compte de ces éléments pour fixer le prix d'acquisition et négocier une prise en charge partielle des travaux de mise à niveau par le vendeur. De même, la conception et la réalisation desdits travaux ont pu être lancés sans délais.

Mais alors quel travaux et dans quel but ?

- Sécurisation des toitures-terrasses.
- Augmentation de la capacité du RIE (de 150 à 250 couverts) et mise en conformité.
- Mise en conformité PMR.
- Suppression des équipements de production de froid fonctionnant au R22 et remplacement partiel des chaufferies.
- Mise aux normes du réseau de plomberie.
- Finalisation du relamping LED de l'un des bâtiments.

Chiffres clés :

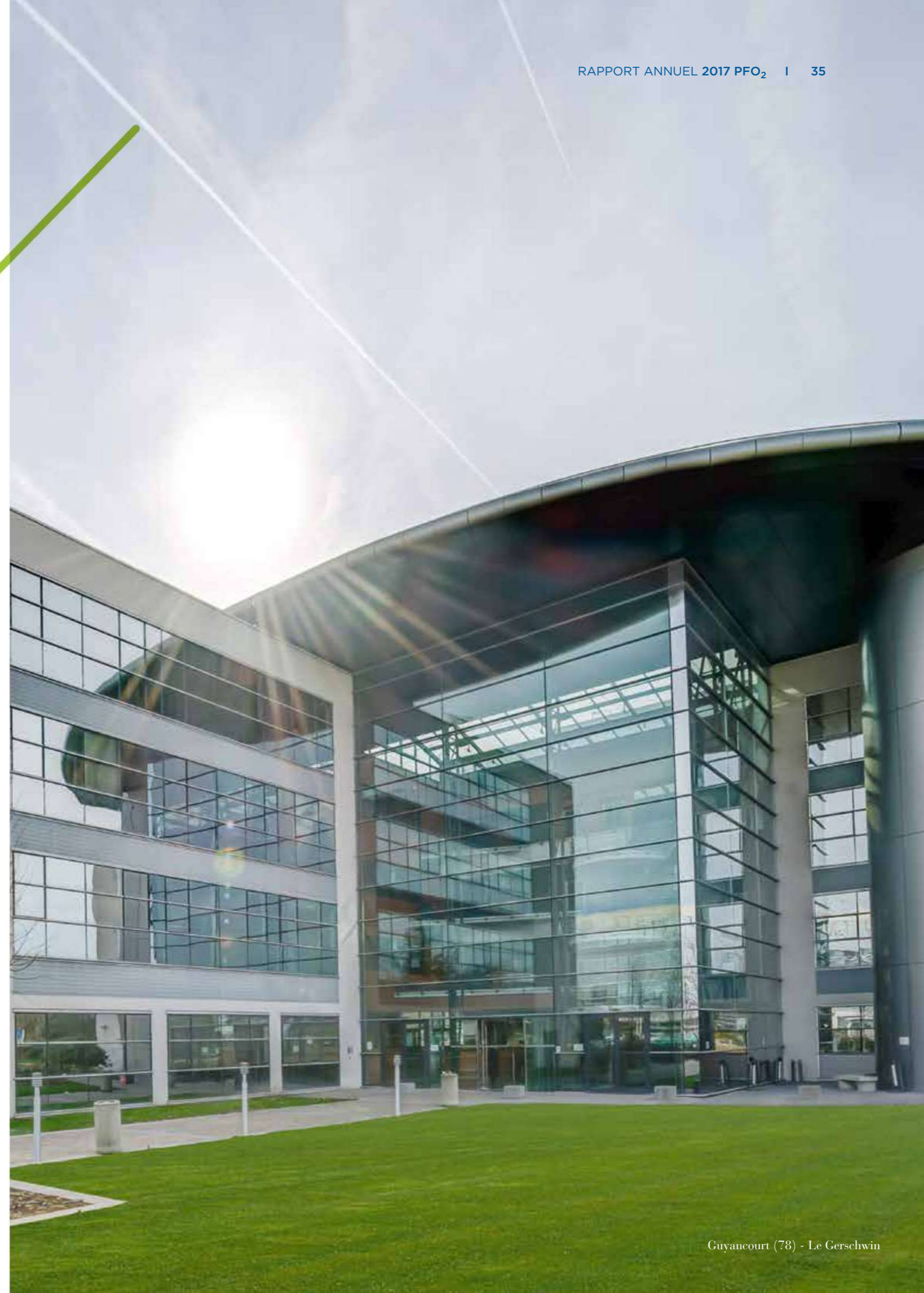
Budget de travaux : **5 1 500 K€ HT**

Début des travaux : **juin 2016**

Fin des travaux : **15/12/2017**

Bénéfices :

- Amélioration de la performance énergétique du site.
- Amélioration de l'attractivité du site via la modernisation du RIE.
- Satisfaction et maintien des locataires du fait de l'implication du nouveau propriétaire.
- Mise en conformité réglementaire.



Mesdames, messieurs, chers associés de PFO₂,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent la SCPI.

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

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

Le Patrimoine social

Toujours en phase avec la thématique de l'environnement, notre SCPI a poursuivi son développement en 2017.

La collecte nette annuelle de **154 M€**, en plus du reste à investir de 2016, **33 M€** et la mise en place de **301 M€** de financements, ont permis d'investir pour **494 M€** d'immobilier en France et en zone euro, notamment en Allemagne, aux Pays-Bas et en Italie. L'ouverture européenne a ainsi été consolidée.

Au 31/12/2017, notre SCPI capitalisait **1863006056€** pour une valeur immobilière hors droits de **1902265825 €** expertisée par la société Cushman et Wakefield. La valeur de la part à la souscription est restée stable au cours de l'exercice. À **194 €**, elle est en conformité au regard de sa référence qu'est la valeur de reconstitution de **192,51€** au 31/12/2017.

Le Revenu

L'amélioration du taux d'occupation financier qui est de 92,75% au lieu de 91,33% au 31/12/2016 n'a pas eu d'effet immédiat sur la performance de notre SCPI, malgré tous les efforts de la Société de Gestion.

La distribution du dividende a été de **8,60€/part**, tout à fait en ligne avec le résultat comptable de **8,62€/part**. Le report à nouveau représente **0,66€** par part en pleine jouissance, soit 28 jours de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit ainsi à 4,43% en 2017. Au vu des prévisionnels 2018, ce taux pourrait sensiblement se prolonger sur 2018 !

Conclusion

Par la dynamique des investissements réalisés en 2017 et le recours significatif à l'emprunt, la Société de Gestion fait le pari d'une collecte future soutenue, malgré l'évolution de la fiscalité et les aléas de la conjoncture.

Cette collecte permettrait de faire face aux échéances de remboursement programmées jusqu'en 2025. Cela suppose que notre SCPI reste largement compétitive et nous comptons sur la perspicacité de la Société de Gestion, comme par le passé, pour en permanence tirer parti d'un marché immobilier en constante évolution.

Nous la remercions pour les efforts déployés par l'ensemble de ses équipes. Nous la remercions également pour les informations dont nous avons régulièrement bénéficié en toute transparence au cours de nos réunions et dans les rapports établis pour cette Assemblée Générale.

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



Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes et, notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Au cours de l'Assemblée Générale, nous procéderons au renouvellement de trois 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

AUX ASSOCIÉS,

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 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant, exposé dans la note II de l'annexe des comptes annuels, concernant le changement de méthode comptable de l'exercice suite à l'application pour la première fois du règlement ANC N° 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Justification des appréciations

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

— La société a appliqué pour l'exercice 2017 le règlement ANC N° 2016-03. Nous nous sommes assurés que celui-ci était justifié ; que l'effet de la nouvelle méthode était correctement calculé, comptabilisé et présenté dans les comptes ; que les informations nécessaires à la

compréhension de ce changement étaient fournies dans la note II de l'annexe et notamment qu'une information sur l'impact sur les capitaux propres d'ouverture y était précisée.

— En ce qui concerne les provisions pour gros entretien, la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » (II) de l'annexe expose le processus mis en place. Nous avons vérifié le caractère approprié et la correcte application des modalités de constitution de cette provision.

— Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'état du patrimoine ont consisté à vérifier la concordance de ces valeurs avec celles déterminées par l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

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.

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 la loi.

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.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer

ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

AUX ASSOCIÉS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI à capital variable PFO₂, 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec PERIAL Asset Management, votre société de gestion

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

- Une commission perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un

montant maximum égal à 8,5 % hors taxes du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée pour l'exercice 2017 à **15 394 163 €** hors taxes.

- Une commission de gestion des biens sociaux d'un montant égal à 11,5 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refacturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société. À ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2017 un montant de **11 307 984 €** hors taxes.

- 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. En l'absence de vente d'immeuble sur 2017, aucune commission n'a été enregistrée.

- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés. Pour 2017, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **152 920 €** hors taxes.

Fait à Paris, le 9 avril 2018

**Le Commissaire aux Comptes
B&M CONSEILS
Bruno MECHAIN**

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

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. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CUSHMAN&WAKEFIELD, expert indépendant nommé en Assemblée Générale.

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

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

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

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

En outre :

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

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit

appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;

- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 9 avril 2018

**Le Commissaire aux Comptes
B&M CONSEILS
Bruno MECHAIN**
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS



État du patrimoine (en € H.T.) - 1/2

	31 déc 17		31 déc 16	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+ 31 741 513,62			
Amortissements droits réels	- 51 924,59			
Concessions	+		+	
Amortissement concessions	-		-	
Constructions sur sol d'autrui	+		+	
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	- 7 300,86			
Terrains et Constructions locatives	+ 1 774 830 026,96	+ 1 902 265 825,00	+ 1 318 526 326,21	+ 1 394 488 960,00
Immobilisations en cours	62 262 099,90	+	34 882 182,00	+
Provisions liées aux placements immobiliers.				
Dépréciation exept.d'immob.locatives	-		-	
Gros entretien à répartir sur plusieurs exercices	- 6 081 570,54		- 6 158 078,87	
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+			
Dépréciation except.des immo.fin. contrôlée	-			
Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL 1 (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	1 862 692 844,49	1 902 265 825,00	1 347 250 429,34	1 394 488 960,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	+	+	+
Dépréciation des immo. fin. non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlée	+	+	+	+
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	+	+	+
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattaché	-	-	-	-
TOTAL 2 (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)				
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...)	+ 65 179,90	+ 65 179,90	+ 43 942,27	+ 43 942,27
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 13 809 831,29	+ 13 809 831,29	+ 8 417 279,33	+ 8 417 279,33
Autres créances	+ 31 494 590,89	+ 31 494 590,89	+ 30 325 835,34	+ 30 325 835,34
Provis. pour dépréciation des créances	- 863 203,65	- 863 203,65	- 625 756,54	- 625 756,54
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 4 879 002,56	+ 4 879 002,56	+ 70 166 366,19	+ 70 166 366,19
TOTAL 3 (ACTIFS D'EXPLOITATION)	49 385 400,99	49 385 400,99	108 327 666,59	108 327 666,59

État du patrimoine (en € H.T.) - 2/2

	31 déc 17		31 déc 16	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Provisions pour risques et charges	- 12 000,00	- 12 000,00	- 7 434,33	- 7 434,33
Dettes				
Dettes financières	- 339 493 317,10	- 339 493 317,10	- 14 310 872,59	- 14 310 872,59
Dettes d'exploitation	- 32 886 171,50	- 32 886 171,50	- 25 117 706,96	- 25 117 706,96
Dettes diverses	- 40 914 750,14	- 40 914 750,14	- 25 755 788,59	- 25 755 788,59
TOTAL 4 (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 413 306 238,74	- 413 306 238,74	- 65 191 802,47	- 65 191 802,47
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	- 1 609 642,55	- 1 609 642,55	- 50 686,37	- 50 686,37
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 769 585,34	+ 769 585,34		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	+	+	+
TOTAL 5 (COMPTES DE RÉGULARISATION)	- 840 057,21	- 840 057,21	- 50 686,37	- 50 686,37
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+ 1 497 931 949,52		+ 1 390 335 607,09	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		+ 1 537 504 930,04		+ 1 437 574 137,75

Tableau de variation des capitaux propres

	01-janv-17 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31-déc-17 Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	1 359 209 550,00		140 035 650,00	1 499 245 200,00
Capital en cours de souscription				
Capital retraits de parts	- 35 850 150,00		- 22 926 450,00	- 58 776 600,00
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	301 538 355,30		41 077 124,00	342 615 479,30
Primes d'émission en cours de souscription	- 4 920 982,41		- 4 204 710,93	- 9 125 693,34
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 232 674 207,75		- 46 128 000,71	- 278 802 208,46
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 1 200 110,52		- 1 861 855,29	- 3 061 965,81
Réserves				
Report à nouveau	4 843 800,48	- 610 648,01	1 467 301,67	5 700 454,14
Résultat de l'exercice	66 863 835,67	- 66 863 835,67	75 848 869,93	75 848 869,93
Résultat de l'exercice	- 67 474 483,68	67 474 483,68	- 75 711 586,24	- 75 711 586,24
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL	1 390 335 607,09		107 596 342,43	1 497 931 949,52

Hors-Bilan au 31/12/2017

	2017	2016
Dettes garanties		
Engagements donnés :		
Engagements d'achats d'immeubles*		104 057 500
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		2 324 786
Engagements sur immeubles acquis en VEFA**	29 049 616	72 234 290
Garanties données :		
Hypothèques liées aux emprunts***	64 700 000	
Promesses d'affectation hypothécaires 1 ^{er} rang***	176 244 000	
TOTAL	269 993 616	178 616 576
Engagements reçus		
Cautions reçues des locataires		4 021 478
Garanties bancaires****	41 876 000	41 876 000
Facilité de caisse banque Palatine*****	40 000 000	20 000 000
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	81 876 000	65 897 478

* ENGAGEMENT D'ACHAT D'IMMEUBLES : aucune promesse n'a été signée au 4T2017

**VEFA :

- Leclerc Chatenay UG0714 - 1 747 000 €
- Nantes le Polaris UG0726 - 5 611 500 €
- ARKADEA RENNES TRIGONE UG0494 - 12 562 800 €
- EURONANTES UG0755 - 9 128 316 €

***Hypothèques liées aux emprunts : emprunt Allemagne : 64 700 K€ *** : hypothèque 64,700K€

*** Promesses d'affectations hypothécaire :

- Emprunt Montpellier Veolia 14 000 K€ *** : hypothèque 14 000 K€
- Emprunt LE BOURGET 59 600 K€ *** : hypothèque 59 600 K€
- Emprunt The Wave TR1 41 000 K€ *** : hypothèque 41 000 K€
- Emprunt The Wave TR2 61 244 K€ *** : hypothèque 61 244 K€

**** Garantie bancaire

Garanties financières d'achèvement délivrées par POSTE IMMO et par ICADE PROMOTION sur l'immeuble de RENNES acquis en VEFA

***** Facilité de caisse utilisée à hauteur 20,5 M€ au 31/12/2017

Compte de résultat (produits et charges H.T.) - 1/2

PRODUITS ET CHARGES (HORS TAXES)	31-déc-17	31-déc-16
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	99 023 872,13	85 822 838,66
Charges facturées	19 722 210,71	19 930 347,61
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	1 594 544,16	1 384 259,89
Reprises de provisions pour gros entretiens	1 067 401,67	4 542 142,64
Transferts de charges immobilières		
TOTAL 1 : PRODUITS IMMOBILIERS	121 408 028,67	111 679 588,80
Charges de l'activité immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 722 210,71	19 930 347,61
Travaux de gros entretiens	1 887 406,29	4 542 142,64
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 074 140,34	917 366,72
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 458 195,01	4 777 695,82
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	6 726 206,74	3 274 495,12
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL 2 CHARGES IMMOBILIÈRES	31 868 159,09	33 442 047,91
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (1 - 2)	89 539 869,58	78 237 540,89

Compte de résultat (produits et charges H.T.) - 2/2

PRODUITS ET CHARGES (HORS TAXES)			31-déc-17	31-déc-16
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissement d'exploitation				
Reprise de provision d'exploitation			7 434,33	77 949,60
Transferts de charges d'exploitation			43 931 544,14	33 089 894,74
Reprises de provisions pour créances douteuses			293 384,78	431 351,56
TOTAL 1 : PRODUITS D'EXPLOITATION			44 232 363,25	33 599 195,90
Charges d'exploitation			0	0
Commissions de la société de gestion	11 307 983,86	9 948 063,86	1 360	14
Charges d'exploitation de la société	31 399 203,35	12 106 593,58	19 293	159
Diverses charges d'exploitation	15 486 033,38	22 890 160,66	- 7 404	- 32
Dotations aux amortissement d'exploitation	174 391,07	0,00	174	
Dotations aux provisions d'exploitation	12 000,00	7 434,33	5	61
Dépréciation des créances douteuses	530 831,90	363 843,55	167	46
TOTAL 2 : CHARGES D'EXPLOITATION	58 910 443,56	45 316 095,98	13 594	30
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (1 - 2)	- 14 678 080,31	- 11 716 900,08	- 2 957	25
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées			0	0
Produits d'intérêts des comptes courants			0	0
Autres produits financiers	1 011 131,00	349 636,96	661	189
Reprise de provisions sur charges financières			0	0
TOTAL 1 : PRODUITS FINANCIERS	1 011 131,00	349 636,96	661	189
Charges financières			0	0
Charges d'intérêts des emprunts			0	0
Charges d'intérêts des comptes courants			0	0
Autres charges financières	61 249,04	0,00	61	
Dépréciations			0	0
TOTAL 2 : CHARGES FINANCIÈRES	61 249,04	0,00	61	
RÉSULTAT FINANCIER C = 1 - 2	949 881,96	349 636,96	600	172
Produits exceptionnels			0	0
Produits exceptionnels	159 666,78	12 586,76	147	1 169
Reprises de provisions exceptionnelles			0	0
TOTAL 1 : PRODUITS EXCEPTIONNELS	159 666,78	12 586,76	147	1 169
Charges exceptionnelles			0	0
Charges exceptionnelles	122 468,08	19 028,86	103	544
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00	0,00	0	0
TOTAL 2 : CHARGES EXCEPTIONNELLES	122 468,08	19 028,86	103	544
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D - 1 + 2	37 198,70	- 6 442,10	44	- 677
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	75 848 869,93	66 863 835,67	8 990	13

RÉSOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions réglementées visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
 - approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2017,
 - approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions,
 - approuve les comptes annuels au 31 décembre 2017 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat de **75 848 869,93 €**,
 - donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, sur le bénéfice net distribuable, c'est-à-dire :

- bénéfice de l'exercice **+ 75 848 869,93 €**
 - report à nouveau antérieur **+ 4 233 152,47 €**
 - impact modification plan comptable **+ 1 467 301,67 €**
- soit, **81 549 324,07 €**

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : **75 711 586,24 €**
- d'affecter au report à nouveau : **5 837 737,83 €**

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2017 respectivement à **1 537 504 930,03 €** et à **1 848 736 475,37 €**.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, autorise cette dernière à procéder, lors du versement du 4^e acompte sur le résultat de l'exercice 2018, qui sera versé en janvier 2019, à la distribution totale ou partielle des réserves distribuables au titre des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs » existantes au 31 décembre 2018, à la condition que le montant de la réserve susvisée, arrêtée au 31 décembre 2018 et certifiée par le commissaire aux comptes, soit au moins égal au montant global de la distribution ainsi envisagée.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant inchangé de **15 000 €** la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2018 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du Conseil de Surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans, les 3 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- Michel MALGRAS
- Pierre-Yves BOULVERT
- Max WATERLOT
- Fabrice BONGIOVANNI
- Guy FAUCHON
- SOGECAP - représentée par Alexandre POMMIER
- Georges PUIPIER
- Hervé TOUSSAINT
- MENHIR AEDIFICIUM - représentée par Lucien TILLIO
- Thirumal RADJANGAME
- Fabrice CONSOLARO
- Eric SCHWARTZ
- Jean-Claude BOUCHARD
- Frédéric LECLERC
- Louis-Noël PERNOT
- Thierry VIAROUGE
- Sébastien LAMQUET
- Gabriel ROSNOBLET
- Florian CHOLLET
- Michel CATTIN
- Guillaume DELBECQ

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

RÉSOLUTIONS D'ORDRE EXTRAORDINAIRE

Huitième résolution

L'Assemblée Générale décide, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, de relever le montant du capital statuaire de la SOCIETE de **1 597 500 000 €** à **2 100 000 000 €**.

L'article 6-2. Capital social statuaire -des statuts est ainsi modifié comme suit :

Ancienne version :

(...) le début de l'article demeure inchangé
« L'assemblée générale mixte a fixé le capital statuaire à **1 597 500 000 €**. »

Nouvelle version :

(...) le début de l'article demeure inchangé
« L'assemblée générale mixte du 20 juin 2018 a fixé le capital statuaire à **2 100 000 000 €**. »

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.





ANNEXE
COMPTABLE





I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte de nouveau importante sur l'exercice de 933 571 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de **181 112 774 €**.
- Investissements 2017 à hauteur de **478 M€** (hors VEFA) dont premières acquisitions d'immeubles en zone euro en Allemagne, Pays bas et Italie.

Au 31 décembre 2017 :

- L'Etat du patrimoine de la société PFO₂ fait apparaître une valeur bilantielle totale de **1 497 931 950 €** et une valeur estimée totale de **1 537 504 930 €**.
- Le bénéfice s'établit à **75 848 870 €**, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de **8,60 €**.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à **153 981 613 €**.
- La valeur nominale de la part est de **150 €** et la prime d'émission de **44,00 €**.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 9 603 124 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les nouvelles dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.

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

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

L'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

La première application, au 1^{er} janvier 2017, du règlement ANC n° 2016-03 constitue un changement de méthode comptable.

Les principaux changements concernent notamment :

- le remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) par la Provision pour Gros Entretien (PGE) ;

- des précisions apportées dans le cadre du traitement comptable des titres de participation contrôlés et non contrôlés ;
- la comptabilisation des coûts de remplacement ou de renouvellement d'un actif ;
- une nouvelle présentation du Compte de résultat avec une nouvelle définition du Résultat de l'activité immobilière, ainsi qu'un nouveau format de l'État du patrimoine.

À titre d'exemple, il convient de citer les intérêts d'emprunt immobiliers qui sont désormais rattachés dans le Compte de résultat à la section Autres charges immobilières.

Afin de faciliter la comparaison des états financiers, il a été décidé de présenter les comptes de l'exercice précédent selon les nouvelles dispositions comptables.

- Le seul effet sur les capitaux propres d'ouverture concerne le remplacement de la Provision pour Grosses Réparations au profit d'une nouvelle Provision pour Gros Entretien (PGE) :
- provision pour grosses réparations comptabilisée au 31/12/2016 : **6 158 079 €** ;
 - provision pour gros entretien calculée au 31/12/2016 : **4 690 777 €** ;
 - soit un impact positif sur le report à nouveau de **1 467 302 €** au 01/01/2017.

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 compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

Valeurs estimées des immobilisations locatives

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

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

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

La Société CUSHMAN & WAKEFIELD a procédé sur cet exercice à 10 premières expertises, 17 actualisations, 3 réévaluations quinquennales, 27 expertises quinquennales et 3 immeubles ont été conservés au prix de revient.

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	1 868 774 415	194,60
Valeur vénale / expertise	1 902 265 825	198,09
Valeur de réalisation	1 537 504 930	160,10
Valeur de reconstitution*	1 848 736 475	192,51

*Droits de mutation calculés par l'expert immobilier avec un taux moyen de 6,45 % sur 2017 contre 6,90 % en 2016.

Plan d'entretien des immeubles locatifs (Provision pour Gros entretien)

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

III - TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs nettes 2017		Valeurs nettes 2016	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Droits réels				
Bureaux	31 741 514	32 067 123		
Terrains et constructions locatives				
Activité	16 714 222	17 390 000	16 482 266	17 460 000
Bureaux	1 562 995 879	1 588 893 458	1 130 371 233	1 163 720 250
Commerce	134 199 701	138 065 000	110 654 827	115 240 000
Enseignement	60 501 000	62 700 000	60 501 000	62 700 000
Terrain	360 000	888 144	360 000	329 528
Immobilisations en cours				
Bureaux	62 050 244	62 050 244	34 998 710	34 998 710
Terrain	211 856	211 856	40 472	40 472
Participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL	1 868 774 415	1 902 265 825	1 353 408 508	1 394 488 960

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

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

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie.

Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % de la créance HT.

Gestion locative

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI égale à 11,5 % HT des produits locatifs encaissés (loyers HT) et des produits financiers nets de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

Commission de pilotage de la réalisation des travaux

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

Prélèvements sur prime d'émission

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

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

Droits réels, concessions

Ventilation par nature Valeur Brute	Montant au 01/01/2017	Acquisitions	Cessions	Montant au 31/12/2017
Usufruit				-
Emphytéose		29 672 466		29 672 466
Servitudes				-
Droits du preneur				-
Droits de superficie				-
Concession				-
Autres*		2 069 048		2 069 048
TOTAL	-	31 741 514	-	31 741 514

*Bail long terme sur parking

Ventilation par nature - Amortissements	Montant au 01/01/2017	Dotations *	Reprises	Montant au 31/12/2017
Usufruit				-
Emphytéose				-
Servitudes				-
Droits du preneur				-
Droits de superficie				-
Concession				-
Autres		51 925		51 925
TOTAL	-	51 925	-	51 925

*Amorti sur une durée de 25 ans.

Immeubles

Ventilation par nature - Valeur Brute	Montant au 01/01/2017	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif *	Montant au 31/12/2017
Terrains nus	360 000			360 000
Terrains et constructions	1 314 270 866	459 864 073	4 795 380	1 769 339 559
Construction et sol d'autrui	3 778 750	1 351 718		5 130 468
Immobilisations en cours de construction	34 998 892	53 456 633	26 193 426	62 262 099
Autres				
TOTAL	1 353 408 508	514 672 424	30 988 806	1 837 092 126

*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 01/01/2017	Dotations *	Reprises	Montant au 31/12/2017
Construction sur sol d'autrui		7 301		7 301
TOTAL	-	7 301	-	7 301

* Acquisition de l'exercice amortie sur 35 ans.

État des provisions pour gros entretien

	Montant au 31/12/2016	Impact changement de méthode	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2017
Provisions pour gros entretien	6 158 079	-1 467 302	2 458 195	1 067 402	6 081 571
TOTAL	6 158 079	-1 467 302	2 458 195	1 067 402	6 081 571

À titre d'information la dotation pour grosses réparations 2017, calculée selon la méthode de l'exercice précédent aurait été de 5 828 426 €.

	Dotation			Reprise		Montant provision au 31/12/2017
	Montant provision 01/01/2017	Achats d'immeuble	Patrimoine Existant au 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01	
DEPENSES N+1	3 363 226	126 770	1 697 644		- 759 310	4 428 331
DEPENSES N+2	457 819	400 000	53 781			911 600
DEPENSES N+3	469 062	180 000			- 127 422	521 640
DEPENSES N+4	195 082				- 43 082	152 000
DEPENSES N+5	205 588				- 137 588	68 000
TOTAL	4 690 777	706 770	1 751 425		- 1 067 402	6 081 571

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Immobilisations autres que les titres de participations.

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

CRÉANCES

Locataires et comptes rattachés

	2017	2016
Solde locataires débiteurs	7 817 992	7 359 497
dont locataires douteux*	1 231 545	1 032 885
Factures à établir	5 991 839	1 057 782
TOTAL	13 809 831	8 417 279

* Soit une base HT de 916 887 € après déduction des dépôts de garantie provisionnée à hauteur de 863 204 €.

Autres créances

	2017	2016
Créances fiscales et sociales	2 893 929	3 339 754
Associés : opérations en capital	1 886 622	3 434 263
Fournisseurs débiteurs	3 136 167	0
Débiteurs divers*	1 407 618	7 090 339
Provisions sur charges versées aux syndics	22 170 254	16 461 479
TOTAL	31 494 591	30 325 836

* Dont 850 146 € de séquestres liés aux acquisitions Nanterre, Guyancourt, Choisy, Saint-Herblain, Rouen, Villeneuve d'Ascq, Puteaux (cf. contrepartie en dettes sur immobilisation).

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

À fin d'année 2017, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement ni aucun placement en comptes à terme.

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 01/01/17	Variation de l'exercice	Dotations CAR l'exercice	Montant au 31/12/17
Charges à répartir		884 751	115 166	769 585
TOTAL		884 751	115 166	769 585

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

Produits constatés d'avance

Éléments	2017	2016
Produits afférents aux loyers	1 609 643	50 686
TOTAL	1 609 643	50 686

PROVISIONS

	Montant au 01/01/17	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/17
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	625 757	530 832	293 385	863 204
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges **	7 434	12 000	7 434	12 000
TOTAL	633 191	542 832	300 819	875 204

* Dotations : dont 53 683 € sur locataire RESMED, 293 847 € sur locataire Nuage B, 57 029 € sur locataire SNC URBAN EAST
Reprises : dont 55 855 € résultent d'irrécouvrables et 237 530 € de règlements locataires.

** La dotation de l'exercice concerne la contestation de l'application d'une clause d'indexation du bail d'un locataire.
La provision constituée en 2016 est reprise sans contrepartie en charge.

DETTES

Dettes financières

	2017	2016
Emprunts bancaires et intérêts courus	301 159 295	
Dépôts de garantie reçues des locataires	17 745 142	14 289 917
Solde créditeurs de banques & agios à payer	20 588 880	20 955
TOTAL	339 493 317	14 310 872

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables*				
Emprunts « in fine »			179 700 000	179 700 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »**	121 244 000	-		121 244 000
TOTAL	121 244 000	-	179 700 000	300 944 000

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	2017	2016
Emprunts immobiliers	300 944 000	-
Autres emprunts	-	-

Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts sont repris dans les comptes annuels.

Détail des emprunts à taux fixe

Date	Organisme prêteur	Immeuble financé	Montant	Taux	Durée
Jan-17	BAYERN LB	Portefeuille Unity Allemagne	64 700 000	1,79 %	7 ans
Sep-17	LCL	MILAN	30 000 000	1,20 %	5 ans
Sep-17	LCL	AMSTERDAM	30 000 000	1,20 %	5 ans
Oct-17	LCL	MONTPELLIER	14 000 000	1,70 %	7 ans
Nov-17	LCL	The WAVE TR 1	41 000 000	1,66 %	8 ans
TOTAL			179 700 000		

Dettes d'exploitation

	2017	2016
Comptes locataires crédoiteurs	7 926 976	4 145 716
Locataires provisions sur charges reçues	19 156 290	13 930 645
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	5 802 906	7 041 346
TOTAL	32 886 172	25 117 707

Dettes diverses

	2017	2016
Dettes fiscales et sociales	2 437 096	1 268 185
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	9 424 633	1 865 536
Associés dividendes à payer	24 396 324	17 549 778
Créditeurs divers	4 656 697	5 072 290
TOTAL	40 914 750	25 755 789

* Dont 850 146 € de séquestres liés aux acquisitions Nanterre, Guyancourt, Choisy, Saint-Herblain, Rouen, Villeneuve d'Ascq, Puteaux (cf. contrepartie en débiteurs divers).

CAPITAUX PROPRES

Capital souscrit

Le capital s'élève à **1 499 245 200 €** dont 933 571 de parts souscrites sur l'exercice pour un montant de **140 035 650 €**.
Prix de la part inchangé depuis juin 2016 à **194 €**.

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

Capital retraits des parts

Le montant des retraits s'élève à **58 776 600 €** à fin décembre 2017 dont 152 843 parts en retrait sur l'exercice pour **22 926 450 €**.
Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission /prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/17	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/17
Prime d'émission brute	301 538 355	41 077 124	342 615 479
Prime d'émission retrait des parts	- 4 920 982	- 4 204 711	- 9 125 693
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	- 38 004		- 38 004
- frais d'acquisition des immeubles*	- 63 596 029	- 27 652 630	- 91 248 659
- commissions de souscription	- 169 040 175	- 18 475 370	- 187 515 545
Total des prélèvements	- 232 674 208	- 46 128 001	- 278 802 209
Prime d'émission nette	63 943 166	- 9 255 589	54 687 577

* Dont 125 391 € de régularisations sur immeubles acquis antérieurement.

Plus ou moins- values réalisées sur cessions d'immeubles

Aucune cession d'immeuble depuis l'origine.

Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à **3 061 966 €**.

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 21 juin 2017 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2016 d'un montant de **66 863 836 €** à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit **67 474 484 €** et de prélever le solde soit **610 648 €** sur le report à nouveau.



COMPTE DE RESULTAT

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	2017	2016
Charges diverses, fournitures et services	3 948 215	4 155 149
Taxes locatives (TOM...)	1 553 374	1 490 067
Total charges locatives	5 501 589	5 645 216
Travaux entretien courant	2 677 020	4 328 982
Assurances	256 070	221 425
Taxes foncières	8 892 287	7 660 560
Taxes sur les bureaux en IDF	1 488 717	1 236 805
Frais de procédures	24 187	28 858
Charges non locatives diverses		
Commissions et honoraires	882 341	808 502
Total charges immobilières	14 220 621	14 285 131
TOTAL	19 722 210	19 930 347

Autres charges immobilières

	2017	2016
Charges de copropriétés	3 042 556	1 104 273
Honoraires NR (syndic, gestion d'immeubles, huissiers, avocats,...)	801 063	657 139
Impôts locaux	1 439 521	1 494 191
Autres (honoraires syndics non récupérables...)	14 775	18 892
Intérêts d'emprunts*	1 428 292	
TOTAL	6 726 207	3 274 496

*Suite à l'application du nouveau règlement comptable, reclassement des intérêts d'emprunt en résultat de l'activité immobilière.

Charges d'exploitation (1/2)

	2017	2016
Rémunération de la gérance	11 307 984	9 948 063
Commissions de la société de gestion	11 307 984	9 948 063
Frais dépositaire	121 963	116 097
Honoraires Commissaire aux comptes*	44 800	42 050
Honoraires d'expertise des immeubles	117 900	118 700
Honoraires recherche locataire	377 822	258 174
Honoraires divers**	4 037 183	1 695 208
Frais sur emprunt	885 369	
Publicité et publication	145 307	150 083
Frais de PTT	92 851	43 092
Services bancaires**	68 079	56 644
C.E.T. (CVAE)	1 125 758	878 066
Impot société Zone euro	316 973	
TVA non récupérable	409 451	194 155
Droits d'enregistrement**	23 651 358	8 548 427
Autres (frais déplacement...)	4 390	
Charges d'exploitation de la société	31 399 204	12 100 696

Charges d'exploitation (2/2)

	2017	2016
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	76 871	29 106
Commissions de souscription	15 394 163	22 846 055
Commissions d'arbitrage	0	0
Diverses charges d'exploitation	15 486 034	22 890 161
TOTAL	58 193 222	44 938 920

*Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

**Dont prélèvements sur prime d'émission de 43 931 544 €

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 8,5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

Produits annexes

	2017	2016
Charges forfaitaires	499 851	401 778
Remises en état facturées (départ locataires)*	707 753	551 074
Honoraires de gestion locative	333 388	356 577
Etat des lieux facturés	10 411	1 064
Vente énergie	43 141	73 767
TOTAL	1 594 544	1 384 260

* dont 655 166 € neutralisés dans le compte de charges 604 600

Transfert de charges d'exploitation

	2017	2016
Commissions de souscription*	15 394 163	22 846 055
Frais acquisition immeubles*	27 652 630	10 243 840
Frais relatifs aux emprunts	884 751	
TOTAL*	43 931 544	33 089 895

* Intégralement prélevés sur la prime d'émission.

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Agios	61 249	
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt		
Autres produits financiers		1 011 131
TOTAL	61 249	1 011 131

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		
Indemnités locataires	112 000	116 140
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndics ...)	10 468	43 527
TOTAL	122 468	159 667

IV - INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

Produits à recevoir

	2017	2016
Locataires et comptes rattachés*	5 991 839	1 057 782
Autres créances d'exploitation		
Disponibilités		
TOTAL	5 991 839	1 057 782

* Essentiellement lié à des charges à refacturer.

Charges à payer

	2017	2016
Intérêts courus sur emprunts	215 295	0
Services bancaires	84 853	20 955
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 946 632	1 596 578
Charges immobilières	3 767 946	1 831 822
Frais d'Assemblée Générale	142 089	99 330
Divers	29 972	27 602
Cvae	140 227	162 394
Is europe	316 973	0
Tva non récupérable	230 761	0
TOTAL	7 874 748	3 738 681



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

S.A. au capital de 495 840 €

9, rue Jadin - 75017 Paris

Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00 - Fax : +33 (0)1 42 25 55 00

www.perial.com

Agrément AMF N° GP 07000034

Certification ISO 90011100 - N°2001/15764C

