

*Pf*0₂

**RAPPORT
ANNUEL 2019**

07
**UNE STRATÉGIE
ENVIRONNEMENTALE
EN AVANCE SUR SON TEMPS**

12
**TRANSPARENCE
& EXEMPLARITÉ
DE LA GOUVERNANCE**

32
**10 ANNÉES DE PERFORMANCE
ENVIRONNEMENTALE**



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

Sommaire



04
LE MOT DU PRÉSIDENT

07
UNE STRATÉGIE
ENVIRONNEMENTALE
EN AVANCE SUR SON TEMPS

08
FAITS MARQUANTS

10
ANALYSE CROISÉE

12
TRANSPARENCE ET EXEMPLARITÉ

17
LE POINT DE VUE
D'UN CONSEILLER EN GESTION
DE PATRIMOINE

18
PERFORMANCES
RESPONSABLES

22
ORGANES DE DIRECTION
ET DE CONTRÔLE

23
RAPPORT
DE GESTION

24
ACTUALITÉ ET ENVIRONNEMENT
ÉCONOMIQUE

29
LE POINT DE VUE
D'UN ASSOCIÉ

30
LES PERFORMANCES
FINANCIÈRES

32
10 ANS DE PERFORMANCE
ENVIRONNEMENTALE

36
FOCUS ACQUISITIONS

39
FOCUS RESTRUCTURATIONS

41
LE POINT DE VUE
D'UNE LOCATAIRE

42
LES PERFORMANCES
IMMOBILIÈRES

44
RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

45
RAPPORTS DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

48
DOCUMENT DE SYNTHÈSE

52
PROJET DE RÉOLUTIONS

53
ANNEXE COMPTABLE

63
INVENTAIRE DÉTAILLÉ
DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Le mot du président

ÉRIC COSSERAT PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



Fin 2019, la capitalisation des SCPI dépasse les 65 Md€. Elles sont désormais des acteurs immobiliers incontournables, au même titre que les foncières cotées.

Une dynamique 2019 porteuse

Les SCPI gérées par PERIAL Asset Management - PFO, PFO₂ et PF Grand Paris - ont ainsi collecté 535 M€ brut l'année dernière, 34% de plus qu'en 2018. Nous avons pu investir plus de 433 M€ dans les métropoles européennes et françaises, et procéder à près de 100 M€ d'arbitrages d'immeubles qui ne contribuaient plus de manière optimale à la performance des fonds.

La pertinence de nos récents investissements ainsi que la qualité des patrimoines des SCPI ont permis la revalorisation de leurs valeurs d'expertises. Cette amélioration s'est reflétée dans des valeurs de parts réévaluées

2019 a encore été une année de succès pour les SCPI, en particulier pour les SCPI gérées par PERIAL Asset Management. Avec plus de 8,6 Md€ de collecte, un montant qui atteint 11,4 Md€ si on y ajoute les OPCI grand public, les véhicules immobiliers s'imposent chaque année davantage dans le paysage de l'épargne en France.

à la hausse en 2019 : +3,5% pour PF Grand Paris, +2,1% pour PFO et +1% pour PFO₂. Les dividendes qui vous ont été distribués ont également progressé pour nos trois fonds grâce à la bonne gestion des immeubles et à l'amélioration des Taux d'Occupation Financiers dans un contexte économique favorable.

Préserver la performance des SCPI

Dans la droite ligne de 2019, cette année 2020 avait très bien démarré avec une collecte record au premier trimestre, un taux de recouvrement des loyers supérieur à 95%, une nouvelle augmentation du prix de la part pour PF Grand Paris...

La crise sanitaire, survenue au mois de mars, nous a amené à déployer un plan de continuité de l'activité pour assurer la gestion de vos investissements tout en proté-

geant la santé de nos collaborateurs, opérationnels via le télétravail dès le premier jour de confinement.

Notre préoccupation initiale a donc été d'assurer la relation avec nos Associés et nos partenaires. Compte tenu de l'impact économique de la crise, nous avons contacté l'ensemble de nos locataires et travaillons en étroite collaboration avec ceux qui sont le plus touchés. En tant qu'acteur de l'économie réelle, nous entendons participer à la relance économique. La pérennité des SCPI passe par l'aide que nous pourrions apporter à nos locataires pour traverser ces moments difficiles. Notre ligne de conduite s'articule autour d'axes forts : pérenniser la relation avec nos clients, rassurer nos investisseurs et négocier avec nos locataires afin de concilier les intérêts de toutes les parties. C'est la condition de la performance future de nos fonds.

Des SCPI résilientes

A l'heure où nous rédigeons ces lignes, nous sortons de cette période de confinement avec la conviction que le rebond de la vie économique devra également être environnemental et sociétal. Nous allons déclencher une nouvelle dynamique vertueuse pour vous assurer le meilleur dividende possible en 2020.

La crise que nous vivons modifie nos comportements, nos habitudes et notamment les usages des immeubles de bureaux. Nous devons inventer de nouvelles façons d'héberger le travail, dès aujourd'hui et pour demain. Au-delà de ces profondes mutations, nous sommes convaincus que l'immobilier joue plus que jamais son rôle de valeur refuge dans ce contexte instable.

Depuis plus de 50 ans, PERIAL Asset Management a su traverser les crises et prouver la résilience de ses SCPI. Nous restons confiants pour l'année 2020. Et au-delà.

PfO₂

Une stratégie environnementale en avance sur son temps

Dès sa création en 2009, PFO₂ s'est affirmée
comme une des premières SCPI du marché à intégrer
une démarche environnementale
au cœur de sa stratégie de gestion.

Cette démarche n'est pas une fin en soi,
mais un levier de performance potentiel
dans le but d'avoir un patrimoine adapté
aux exigences d'aujourd'hui et de demain.

2,3
MILLIARDS
DE CAPITALISATION
AU 31/12/2019



LES FAITS MARQUANTS 2019

RENDEMENT*

4,61%

*Le **RENDEMENT** correspond au DVM qui est un indicateur de performance. Il s'agit du ratio entre le dividende brut distribué par part et le prix moyen de la part sur l'année.
Le **TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI) est un indicateur qui renseigne sur la performance globale : il prend en compte les revenus distribués et l'évolution du prix de la part. Il correspond au taux de rentabilité annualisé sur une période donnée.

TRI** 10 ANS

5,29%

+1%

AUGMENTATION
DU PRIX DE LA PART
LE 1^{ER} AVRIL 2019,
PASSANT DE 194€ À 196€

18%

DU PATRIMOINE SITUÉ
EN EUROPE HORS FRANCE
AU 31 DÉCEMBRE 2019

+2,1%

VALEUR
D'EXPERTISE
À PÉRIMÈTRE
CONSTANT
AU 31/12/2019



VICTOIRE D'OR : PERIAL AM
pour son information aux épargnants

Analyse croisée

DE **YANN GUIVARC'H** DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT
ET **YANN VIDECOQ** DIRECTEUR FUND MANAGEMENT PERIAL ASSET MANAGEMENT



Quel regard portez-vous sur le marché des SCPI en 2019 ?

Yann Videcoq : L'année 2019 a été un cru exceptionnel pour les SCPI puisque, globalement, les collectes ont augmenté de 50%, passant de 6,3 Mds € en 2018 à 9,5 Mds €. Cet engouement confirme le statut particulier de ces supports qui affichent un couple rendement/risque très attractif et qui sont les seuls à permettre aux particuliers d'accéder à des produits conjuguant une faible volatilité à des rendements significatifs compris entre 4 et 5%.

D'une façon générale, on observe un renforcement de la métropolisation. Les nouveaux usages et de nouvelles générations d'utilisateurs poussent les entreprises à se rapprocher des cœurs de ville ; quitte à s'acquitter de loyers sensiblement plus élevés pour des sites qui offrent à leurs collaborateurs un accès facilité en transports en commun et une mixité d'offres culturelles, de restauration ou de loisirs.

Globalement, comment se sont comportées les SCPI gérées par PERIAL AM ?

Yann Videcoq : Les trois SCPI que nous gérons ont bénéficié de la vitalité du marché, avec une augmentation de 51% de leur collecte, portée par des performances en hausse. Preuve de leur bonne santé, elles ont toutes vu leurs valeurs de parts augmenter en 2019. PERIAL AM dispose donc d'importants moyens pour poursuivre la stratégie d'investissement menée depuis plusieurs années et se concentre sur les grandes métropoles, en France et en Europe : des hubs économiques établis, solides et des marchés immobiliers profonds et bien structurés

Yann Guivarc'h : A noter que les nouvelles tendances évoquées plus haut - métropolisation, évolution des usages, nouvelles modalités de travail - ont poussé PERIAL AM à

adopter pour ses SCPI une nouvelle grille de lecture des actifs. Désormais, c'est davantage le coût par poste que le coût de la surface au m² qui importe. Cette (r)évolution impacte tous les investisseurs et tous les bailleurs de façon structurelle, mais chez PERIAL AM, elle fait clairement évoluer notre gestion. L'objectif est désormais de valoriser nos capacités, via certains travaux techniques et réglementaires, pour mieux exploiter nos sites.

La diversification géographique au-delà de nos frontières, engagée en 2017, s'est poursuivie en 2019. Ainsi, pour les SCPI PFO et PFO₂, 60% des investissements ont été réalisés hors de France en Europe.

Enfin, dans un contexte de forte collecte, la diversification s'est aussi portée sur la nature des actifs afin de pouvoir proposer à nos Associés de nouveaux produits. Nous avons notamment investi dans l'hôtellerie d'affaires, en Allemagne et en Espagne.

Plus spécifiquement, PFO₂ ?

Yann Guivarc'h : Précurseur en matière de démarche environnementale dès sa création, PFO₂ confirme en 2019 (son 10^e anniversaire) son statut de leader en devenant l'une des SCPI les plus importantes du marché. Aujourd'hui, c'est à l'échelle européenne qu'elle continue d'innover sur les enjeux environne-



PFO₂ BÉNÉFICIE D'UN ENVIRONNEMENT TOUJOURS PLUS PROPICIE AU DÉVELOPPEMENT

mentaux, sociétaux et de gouvernances.

Yann Videcoq : Oui, notre ambition en matière de leadership reste intacte pour cette SCPI. Depuis sa création, PFO₂ a réussi à réduire de plus de 40% les consommations énergétiques de son patrimoine. Son prochain objectif sera d'obtenir la labellisation ISR au plus vite, dès que ce nouveau label sera officialisé, ce qui lui permettra de rester à la pointe des fonds immobiliers qui placent au cœur de leur ADN les économies d'énergie.

Aujourd'hui ses résultats valident son positionnement précurseur et sa stratégie durable et responsable. Le TOF s'établit à 87,7%, le dividende a augmenté en 2019 de 2,9% tandis que le prix de la part a progressé de 1%. Enfin, à périmètre constant, la valeur d'expertise de son patrimoine affiche +2,1%.

L'investissement responsable est au cœur de la stratégie PERIAL AM. Quelle est sa déclinaison à l'échelle des fonds et du groupe ?

Yann Videcoq : Cette approche se traduit très concrètement, pour l'ensemble de nos SCPI, dans la sélection des nouvelles acquisitions. Désormais, chaque actif convoité est passé au crible via une grille de 60 critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance, les critères ESG. La note obtenue permet de valider ou non l'acquisition et de mettre en place des plans d'action pour définir des objectifs et une trajectoire d'amélioration de l'actif.

Yann Guivarc'h : Soyons clairs ! PERIAL AM a l'ambition de rester leader en matière de développement durable et d'investissement socialement responsable. 2020 devrait ainsi voir la création de deux nouveaux fonds, dont un « bas carbone » qui en plus de travailler à réduire les émissions de ses immeubles, compensera son résiduel d'émissions carbone en investissant dans des projets de compensations volontaires sélectionnés par un partenaire leader du secteur.

2019 AURA ÉTÉ POUR NOS SCPI UN CRU EXCEPTIONNEL

Yann Guivarc'h : L'année a également été exceptionnelle en termes de transactions. Côté acquisitions, les volumes ont battu des records historiques en atteignant, par exemple en France, plus de 40 Mds €. Du côté locatif, le marché est resté également bien orienté avec, globalement, des taux de vacance à la baisse sur des zones de marché tendues comme Paris et les grandes métropoles nationales ou européennes.

Transparence et exemplarité



MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF : ÉRIC COSSERAT, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PERIAL, PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT, YANN GUIVARC'H, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PERIAL ASSET MANAGEMENT, LOÏC HERVÉ, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT, CHRIS HUTIN, SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE PERIAL, NICOLAS LE BROUSTER, DIRECTEUR FINANCIER DE PERIAL

PERIAL Asset Management innove depuis plus de 50 ans dans la gestion d'actifs immobiliers. Ses différents produits et métiers sont régulés par une politique de gouvernance exigeante et transparente.

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

La gérance de votre SCPI est assurée par PERIAL AM, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007 et au titre de la direc-

tive, dite « AIFM », 2011/61/UE en date du 22 juillet 2014.

PERIAL AM est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a également la charge de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de

contrôle ainsi que des principales recommandations, aux organes de Direction de PERIAL AM et notamment à la Secrétaire Générale à laquelle il est directement rattaché.

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

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des 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 dispositif de contrôle interne de PERIAL AM repose sur trois niveaux :

1. les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles ;
2. les contrôles permanents de second niveau placés sous la responsabilité du Contrôle Interne ;
3. les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau exercés de manière indépendante.

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des Associés, PERIAL AM a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle Interne. Ainsi, les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Votre SCPI mandate divers gestionnaires, au nombre desquels figure PERIAL Property Management pour la gestion technique des immeubles. PERIAL PM gère ainsi, de manière non exclusive, certains

des actifs situés en régions parisienne, toulousaine, bordelaise ou nantaise. PERIAL Développement peut effectuer des travaux de construction ou rénovation d'immeubles composant le patrimoine de votre SCPI voire, de manière exceptionnelle, acheter ou vendre des actifs aux 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 2019 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par PFO₂ des honoraires d'un montant de 745 635,46 € TTC 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.

Des Associés informés

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de vos 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 don-

nées dans différents documents et au travers de différents supports (bulletin semestriel d'information, PF News chaque trimestre, rapport annuel, site internet).

PERIAL AM présente également ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI qui sont réunis trimestriellement.

La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille également leur mode de fonctionnement.

Un contrôle comptable et financier des SCPI

Le contrôle comptable et financier interne des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL AM a pour objectif 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.

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE AU CŒUR DES PRIORITÉS PERIAL

PERIAL est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs. Avec l'ASPIM, association professionnelle dont PERIAL est membre, le groupe participe également à la création d'un label Investissement Socialement Responsable (ISR) en immobilier. Afin d'ancrer ces engagements au cœur de sa stratégie, PERIAL a élaboré une Charte ad hoc pour 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.

PERIAL certifiée ISO 9001

En outre, PERIAL AM s'est engagée, depuis 2001, dans une démarche orientée autour de la qualité. Celle-ci vise la satisfaction des Associés des SCPI PERIAL et celle des locataires des immeubles composant leurs patrimoines. En 2019 encore, l'AFNOR a attribué à PERIAL la certification ISO 9001 norme 2015. Cette norme est fondée sur sept principes de management de la qualité.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

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

Procédure de gestion du risque de liquidité

PERIAL AM a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de ce placement. Divers ratios ont,

par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Le poids des souscripteurs de parts est par ailleurs également suivi par un ratio. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité. PERIAL a ainsi déployé un dispositif de suivi périodique avec, notamment, la réalisation de stress-tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles.

A la clôture de l'exercice 2019, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

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

Aussi, PERIAL 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 AM pour l'exercice 2019 a représenté 5 752 116 €, pour un effectif moyen de 80.76 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 136 255,27 € en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL AM soit, à ce jour, 3 SCPI, 2 OPCV 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 AM en matières financière, juridique, de développement durable, technique, fiscale, ressources humaines, marketing et informatique.

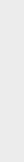
Des informations plus précises sur la politique de rémunération de PERIAL sont disponibles auprès de la société de gestion. www.perial.com/contact/



LE POINT DE VUE DE

M. René Paillusson

CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE - PANTHÈRE PATRIMOINE



Vous êtes Conseiller en Gestion de Patrimoine indépendant. Depuis quand travaillez-vous avec PERIAL Asset Management ?

René Paillusson : C'est en 2006 que j'ai, sur recommandation d'un confrère, eu recours à une SCPI PERIAL AM pour des investissements immobiliers en « collectif ». Depuis, notre collaboration se poursuit.

Quels critères ont motivé votre choix ?

René Paillusson : En premier lieu, nous recherchions des solutions d'investissement en immobilier collectif géré, ce qui était le cas. Nous souhaitions aussi, comme aujourd'hui, des sociétés partenaires à taille humaine, non cotées en bourse pour éviter les à-coups directs et irrationnels liés aux périodes de crises répétitives. Aussi, avec les SCPI PERIAL AM, les encours investis par nos clients bénéficient d'un rendement honorable et pérenne tandis que les capitaux sont parfaitement décorrélés des incertitudes financières. Enfin, le cahier des charges de PERIAL AM, son modèle de gestion et ses services opérationnels sont en parfaite adéquation avec notre ADN basé sur l'indépendance et l'éthique.

Quels sont les profils de vos clients qui investissent dans nos SCPI ?

René Paillusson : Historiquement, une part significative de nos clients était constituée de séniors. Ils souhaitent bénéficier pour leur retraite de rendements suffisants, matérialisés par des revenus fonciers pérennes que génèrent les locations de long terme, via des baux commerciaux ou professionnels. C'est donc à dessein que nous récusons les investissements locatifs d'habitation, plus incertains par nature. Aujourd'hui, ce besoin de sécurisation de l'avenir concerne tout autant de nouvelles générations de clients en activité.

Connaissez-vous l'engagement de PERIAL AM en termes d'investissements responsables ? Cela influe-t-il vos choix ou ceux de vos clients ?

René Paillusson : Pour nous, le choix de PERIAL AM s'est d'abord fait sur la réputation de sérieux dont bénéficiait cette Société de gestion dans notre profession de conseils. Mais, c'est un fait qu'aujourd'hui l'orientation éco-responsables des SCPI PERIAL AM et

plus particulièrement de PFO₂ - leader sur ce marché émergent - devient pour beaucoup un critère de choix décisif.

Qu'attendez-vous de PERIAL AM dans les années à venir ?

René Paillusson : Je souhaite avant tout que les équipes continuent de faire preuve de lucidité face à la croissance exponentielle des collectes de leurs SCPI, et qu'elles restent plus que jamais vigilantes, réactives et proactives.

INTERVIEW DU 27 MARS 2020

Performances responsables

Certifications ISO 50 001

CONTEXTE

PERIAL Asset Management a obtenu en 2016 la certification ISO 50 001 pour la méthodologie de gestion de l'énergie de la SCPI PFO₂, portant la société de gestion parmi les premières à obtenir cette certification.

OBJECTIFS

- Tester périodiquement la rigueur de notre méthodologie d'Energy Management selon un standard international ;
- affiner la maîtrise énergétique et économique à l'échelle de chaque actif et du fonds PFO₂.

FONDAMENTAUX DE LA CERTIFICATION

Cette certification internationale repose sur la mise en place d'un système de management de l'énergie (SME) permettant de pérenniser l'amélioration continue des performances énergétiques d'un patrimoine immobilier. Suite à la fin du premier cycle de certification de trois ans, l'AFNOR a de nouveau audité le SME de la SCPI PFO₂ dont les éléments constitutifs sont disponibles en accès libre :

- politique énergétique et environnementale ;
- note méthodologique d'Energy Management PFO₂.

Suite à l'audit réalisé en octobre 2019 par l'organisme de certification AFNOR, PERIAL

Asset Management a de nouveau obtenu le certificat.

RÉSULTATS

- Renouvellement de la certification pour 3 ans ;
- Aucune non-conformité.

Une réglementation qui conforte la stratégie verte du groupe

Après des mois de consultations, le Décret Tertiaire paru le **23 juillet 2019** vient préciser les modalités d'application d'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale d'au moins **40 % en 2030**.

Le Décret Tertiaire oblige les propriétaires et bailleurs de bâtiments intégrant plus de **1 000 m²** de surfaces à usage tertiaire à **engager des actions d'efficacité énergétique** à l'échelle de chaque actif. Pour atteindre les seuils de réduction fixés par la loi, trois leviers peuvent être activés :

- optimisation de l'exploitation (pilotage de l'éclairage, notamment en fonction de l'occupation du bâtiment) ;
- travaux (amélioration des équipements techniques et du bâti) ;
- sensibilisation des occupants (transformation des comportements).

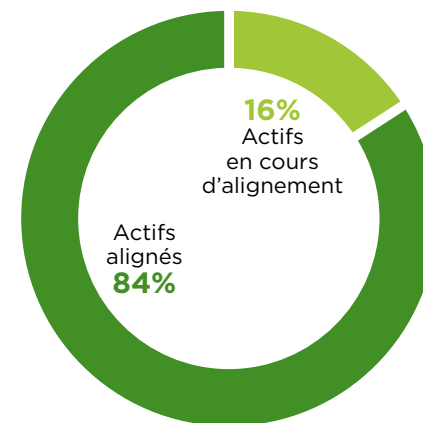
En 2030, le parc tertiaire français concerné devra avoir diminué de 40% sa consommation énergétique sur tous les usages du bâtiment. **Cette approche valorise les performances réelles et non les consommations théoriques, conviction que PERIAL AM partage depuis plus de dix ans.**

Le décret est entré en vigueur le **1^{er} octobre 2019** ; l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire vient préciser certaines dispositions.

Les équipes de PERIAL AM sont particulièrement **impliquées dans la rédaction du Décret Tertiaire** et des arrêtés d'application. PERIAL Asset Management siège depuis 2018 au Conseil d'Administration de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), association créée en 2012 et reconnue d'intérêt général, elle-même particulièrement active dans la participation aux réflexions sur ce sujet.

PERIAL AM saisit ces opportunités pour **aligner en permanence sa méthodologie de gestion de l'énergie** certifiée ISO 50 001 avec les dispositions détaillées du Décret Tertiaire et de ses arrêtés d'application et pour l'appliquer à la gestion de tous ses fonds.

La performance de référence est exprimée en consommation réelle du bâtiment c'est-à-dire qu'elle fait état des consommations en énergie des parties communes et des parties privatives du bâtiment.



Une démarche concrète d'amélioration continue

ÉTUDE DE CAS :

MEUDON (92) LES MONTAETS

2 rue de Paris - 141 Avenue de Verdun - 92 190 MEUDON	
Typologie	bureaux
Année de construction	2001
Surface Utile	11 378 m ²
Occupation	Multi-locataire
Réglementation Thermique	RT 2000
Niveau	R-2, R+5

En septembre 2018 votre SCPI s'est portée acquéreur à Meudon (92) de l'ensemble immobilier tertiaire « Les Montaets » d'une surface de 11 378 m².

Avec le concours de PERIAL Property Management, PERIAL Asset Management s'est attaché à associer les locataires dans la démarche d'amélioration des performances énergétiques, qui s'est notamment manifes-

POURCENTAGE DES ACTIFS ALIGNÉS AVEC LES PREMIÈRES ÉTAPES DU DÉCRET TERTIAIRE

tée par la tenue d'un comité vert, l'occasion d'échanger avec les occupants sur les bonnes pratiques et de partager les retours d'expériences de chacune des parties. Un lien de confiance s'est rapidement créé, aboutissant à des économies concrètes dans les charges de l'immeuble.

Plusieurs actions ont été mises en place sur cet actif, en particulier :

- concernant l'éclairage :
 - le remplacement de l'éclairage éne-givore par des éclairages LED ;
 - la reprogrammation des consignes horaires des éclairages parking, associé à un passage progressif en LED ;
- concernant le pilotage des équipements :
 - la programmation des jours fériés et exceptionnels dans la GTB ;
 - la mise en réduit le samedi ;
 - la reprogrammation des consignes GTB de température de chauffage sur l'ensemble du bâtiment.

En moins d'un an, c'est une **baisse de 7,9% des consommations d'énergie facturées** qui a été atteinte.



Organes de direction & de contrôle



Société de gestion de portefeuille

PERIAL ASSET MANAGEMENT

SAS au capital de 495 840 euros
(Associé Unique : PERIAL SA)
Siège social : 9 rue Jadin - 75017 Paris
Agrément AMF n°GP 07000034
775 696 446 RCS PARIS

DIRECTION

Président
Monsieur Éric COSSERAT
Directeur Général
Monsieur Yann GUIVARC'H

INFORMATION

Madame Céline MICHEL
Responsable services clients
Tél. : 01 56 43 11 11
E-mail : infos@perial.com

CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES

COGETEC
SECA FOREZ
Co-commissaires aux comptes titulaires
FINEXSIS AUDIT
Laurent BECUWE
Co-commissaires aux comptes suppléants

PFO2

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable
Siège social : 9 rue Jadin - 75017 Paris
Visa AMF n°13-20 du 30/07/2013
513 811 638 RCS PARIS

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert immobilier

Cushman & Wakefield Valuation

Commissaire aux Comptes

B&M Conseils
Commissaire aux comptes titulaire
Monsieur Bernard LABOUESSE
Commissaire aux comptes suppléant

Capital maximum statutaire

2 100 000 000 euros

Conseil de surveillance

PRÉSIDENT

Monsieur Damien VANHOUTTE

VICE-PRÉSIDENTE

ISIS, représentée par
Madame Dany PONTABRY

MEMBRES :

Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
Monsieur Philippe HAGUET
Monsieur Michel MALGRAS
Monsieur Jean PITOIS
SNRT, représentée par
Monsieur Dominique CHUPIN
SOGECAP, représentée par
Monsieur Alexandre POMMIER
Monsieur Max WATERLOT

RENOUVELLEMENT

DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes à pourvoir

MEMBRES DONT LES MANDATS

PRENNENT FIN

Monsieur Philippe HAGUET
ISIS, représentée par
Madame Dany PONTABRY
SNRT, représentée par
Monsieur Dominique CHUPIN

NOMBRE DE CANDIDATS

20 (dont ceux dont le mandat prend fin)

RÉMUNÉRATION

DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

15 000 euros annuel (inchangé)

RAPPORT DE GESTION

Le point sur l'actualité & l'environnement économique

Une économie française robuste face au ralentissement mondial, mais dans l'incertitude face à l'épidémie.

Au quatrième trimestre 2019, l'activité s'est contractée de 0,1 %. Sur l'ensemble de l'année écoulée, le PIB n'a progressé que de 1,2 %, après 1,7 % en 2018. Ce recul observé sur le dernier trimestre résulte principalement des mouvements de grève contre la réforme des retraites.

Mais la croissance française a plutôt mieux résisté en 2019 que celle des autres pays européens. Après une année 2019 difficile pour la croissance mondiale, les nouvelles perspectives pour 2020 sont, à l'heure où nous écrivons ces lignes, très difficiles à anticiper et risquent d'être inférieures à celles de l'année précédente à cause de l'impact réel de l'épidémie de COVID-19. Celui-ci reste encore difficilement quantifiable car beaucoup d'incertitudes pèsent sur la conjoncture actuelle. Néanmoins, tant les différents Etats que les

banques centrales ont promis d'apporter tout le soutien nécessaire pour en limiter les effets.

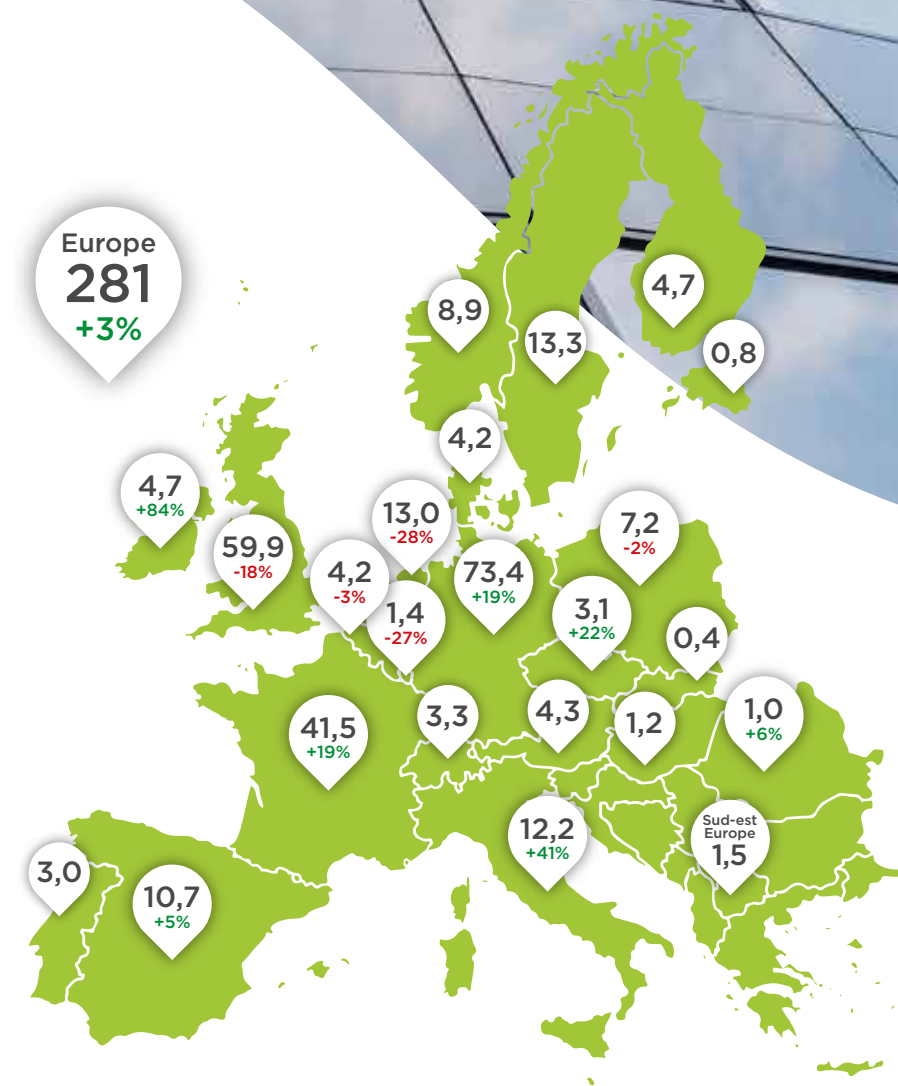
L'investissement immobilier en hausse de +3% en Europe malgré les effets du Brexit.

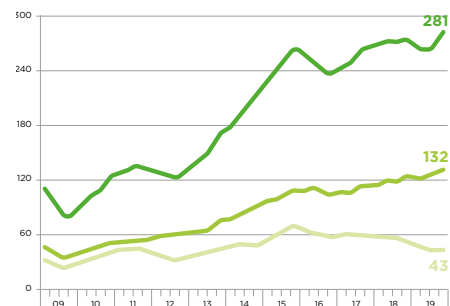
Après une année 2018 record, l'investissement en immobilier d'entreprise continue à croître. En Europe, le montant total des transactions sur ce segment pour 2019 s'élève ainsi à 281 milliards d'euros, soit +3% par rap-

port à l'année dernière. Néanmoins ce chiffre cache des situations très contrastées avec une baisse très forte au Royaume-Uni, touché par les incertitudes sur le Brexit (-18%), et des hausses importantes en Allemagne +19%, ou en France +19%. Les bureaux restent la classe d'actifs privilégié-

INVESTISSEMENT
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
(en milliards d'euros, variation 2018/2019)

Source : BNP Paribas Real Estate





ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS EN EUROPE PAR SECTEURS (en milliards d'euros)

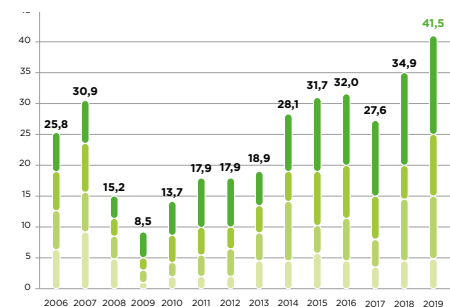
● Commerces ● Bureaux ● Total

Source : BNP Paribas Real Estate

giée même si les entrepôts logistiques et les hôtels continuent leur augmentation, à l'inverse du commerce qui subit une désaffection des investisseurs de plus en plus forte.

Un nouveau record historique pour le marché de l'investissement en France

41,5 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise pendant l'année 2019, soit une hausse de 19 % par rapport à 2018. Un nouveau record.



INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

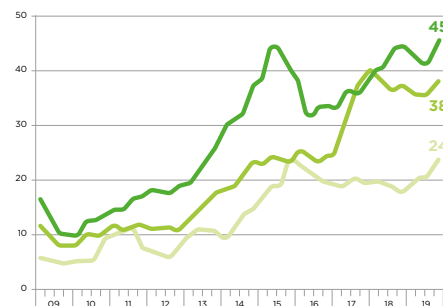
● T1 ● T2 ● T3 ● T4

Source : BNP Paribas Real Estate

Si les bureaux ont enregistré à nouveau une très bonne année et restent la classe d'actifs la plus convoitée (61% du total des montants investis), ce sont bien les autres classes d'actifs qui ont largement profité de la bonne dynamique du secteur immobilier, le contexte économique actuel incitant les investisseurs à élargir leur périmètre de recherche en diversifiant leurs investissements.

Des taux de vacances en nette baisse sur les principales métropoles européennes

Les taux de vacance poursuivent leur baisse,



ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS EN EUROPE PAR SECTEURS (en milliards d'euros)

● Industrie ● Hôtels ● Autres services

Source : BNP Paribas Real Estate

en Europe comme en France, pour s'établir à 5,8%, une baisse de 40bps sur 1 an. Cette situation est d'autant plus marquée sur les grandes métropoles. Ainsi la métropolisation de l'économie en cours concentre l'activité économique sur les plus grandes villes européennes.

Dans ces grandes villes le manque d'offre locative engendre une hausse des loyers moyens.

Un marché locatif très actif

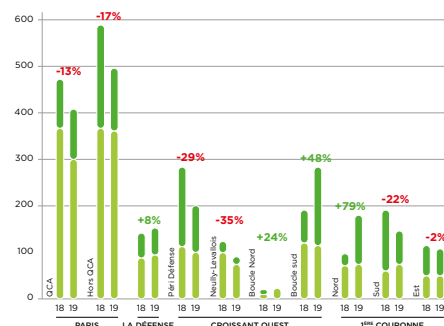
Certes, les transactions de bureaux en Europe sont en baisse de 3% en 2019, mais ce recul cache des réalités très contrastées : d'un côté, des marchés montrant un ralentissement significatif du fait de taux de vacance faibles, comme Paris ou Amsterdam. De l'autre, des marchés qui continuent de battre des records, comme Berlin ou Madrid, avec de nombreux immeubles encore disponibles à la location.

Une pénurie d'espaces disponibles de bonne qualité dans les quartiers d'affaires européens limite le choix des occupants. En France, on observe une baisse des prises à bail de 10 % sur un an, avec un volume de près de 2,3 millions de m² commercialisés. Ce repli est principalement dû au créneau des grandes surfaces (> 5000m²) et au manque d'offre disponible. Ce niveau place néanmoins l'année 2019 dans la moyenne décennale.

En Île-de-France, une demande placée limitée par l'offre disponible

Paris est pénalisé par son manque d'offre avec -13% pour le QCA tandis que l'on note de belles progressions pour certains secteurs d'Île-de-France comme la 1^{ère} couronne Nord

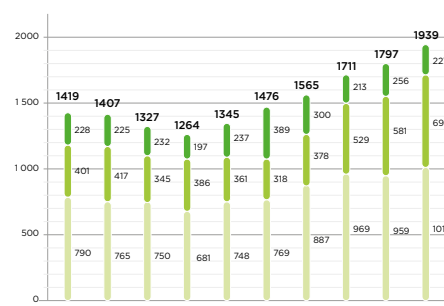
(+79%) ou la boucle Sud (+48%). Le taux de vacance poursuit sa baisse en Île-de-France pour s'établir à 5% fin 2019, alors que la capitale affiche toujours un taux historiquement bas de 2,2%.



TRANSACTIONS BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE (en milliers de m²)

● > 5 000 m² ● < 5 000 m²

Source : BNP Paribas Real Estate

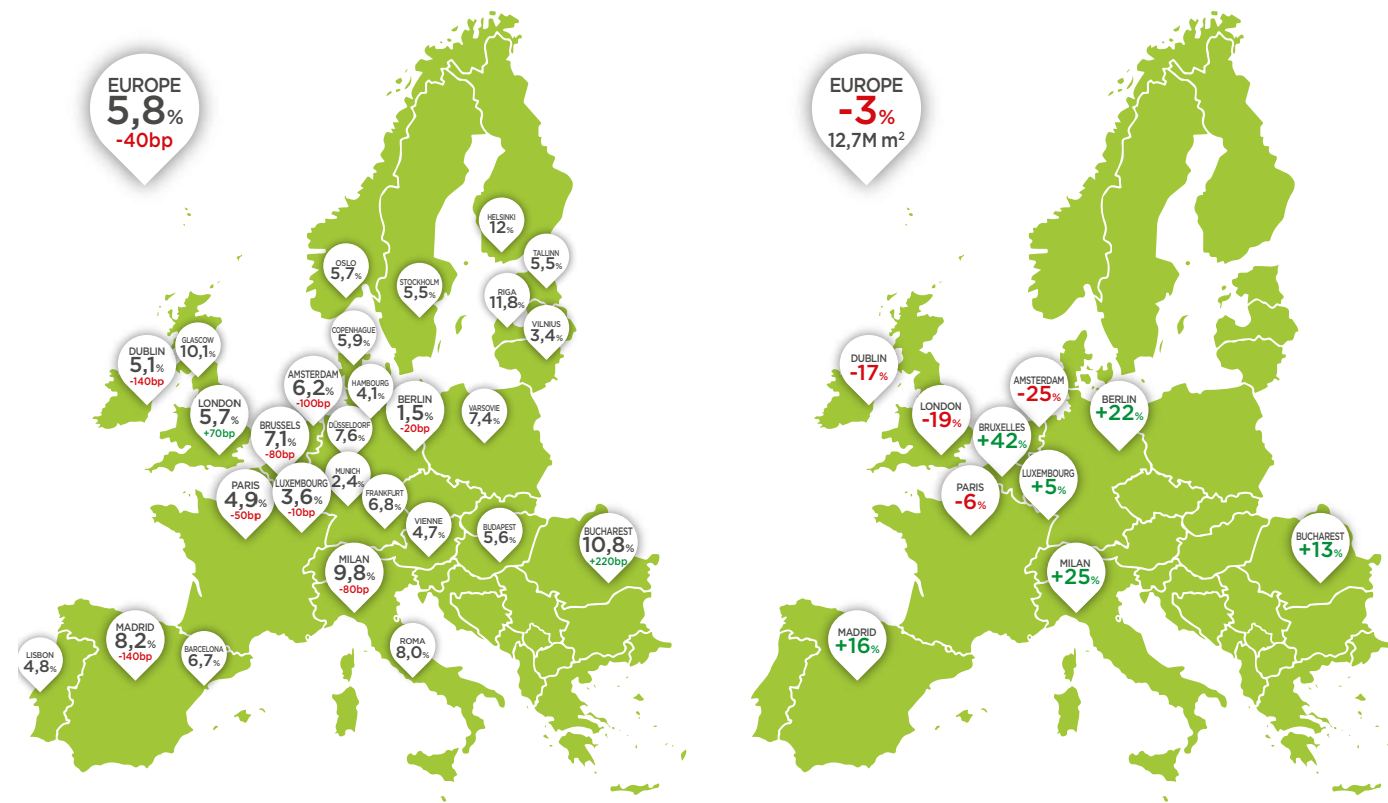


TRANSACTIONS BUREAUX EN RÉGIONS (en milliers de m²)

● Compte propre / Clé en main locatif ● Neuf ● Seconde main

Source : BNP Paribas Real Estate

Le manque d'offre parisienne engendre de nouveau une forte hausse des loyers faciaux moyens sur les immeubles de seconde main.



VACANCE DE BUREAUX EN EUROPE Variation T4 2019 / T4 2018

Source : BNP Paribas Real Estate

REPRISE DE BUREAUX EN EUROPE Variation T4 2019 / T4 2018

Source : BNP Paribas Real Estate

LE MARCHÉ DES PARTS DE SCPI

(Chiffres IEIF 2019)

Collecte brute SCPI Immobilier d'Entreprise

9,5 milliards d'€
(50 % par rapport à 2018)

Collecte nette SCPI Immobilier d'Entreprise

8,5 milliards d'€
(+70% par rapport à 2018)

Capitalisation SCPI Immobilier d'Entreprise

61 milliards d'€
(+18% par rapport à 2018)

Une collecte en forte hausse pour les SCPI

L'année 2019 a connu des montants de collecte records pour les SCPI Immobilier d'Entreprise. En effet, la limitation de l'accès aux fonds euros par les assurances-vie, la chute des marchés boursiers et l'attractivité du couple rendement/risque de l'immobilier ont convaincu de nombreux épargnants à investir dans les SCPI. Dans cette période de forte collecte, nous restons vigilants et nous sommes convaincus que la clé d'une gestion

performante est d'optimiser au mieux l'adéquation collecte/investissement en essayant de continuer, comme nous le faisons depuis maintenant 3 ans, d'être systématiquement en avance dans nos investissements par rapport à l'épargne collectée. Cependant, il est à noter que nous ne mesurons pas encore significativement l'impact que provoquera dans la durée l'épidémie de COVID-19 sur la sphère économique et financière dans la durée. Alors que les marchés boursiers connaissent une chute spectaculaire, l'immobilier réagit de manière progressive et est, par nature, une classe d'actifs moins volatile qui joue souvent le rôle de valeur refuge. Nous resterons donc particulièrement attentifs à toutes les évolutions pour pouvoir anticiper aux mieux celles du marché.

Crise sanitaire du Covid-19, évolution de notre stratégie

Nous restons vigilants quant à l'incertitude liée à l'épidémie de COVID-19 qui pèse sur l'économie mondiale. Bien que les secteurs de l'hôtellerie et du commerce non alimentaire soient durement touchés, les équipes de PERIAL Asset Management mettent tout

en œuvre pour limiter les impacts négatifs qui pourraient se répercuter sur le résultat de votre SCPI et pour anticiper les éventuels aléas à venir dans l'objectif de délivrer la meilleure performance aux porteurs de parts. Ici, l'importance de la diversification géographique prend tout son sens : le patrimoine de la SCPI PFO₂ est composé de 214 immeubles, situés dans des métropoles dynamiques en France et en Europe. Le nombre d'immeubles, donc de locataires, et cette diversification géographique permet une bonne mutualisation des risques.

LE POINT DE VUE DE

M. Hughes M.

RETRAITÉ - 70 ANS - MARIÉ - 3 ENFANTS - ASSOCIÉ PERIAL AM DEPUIS MAI 2011

Vous êtes Associé PERIAL Asset Management depuis plusieurs années. Pouvez-vous nous dire de quelles SCPI et pourquoi ?

Hughes M. : À ce jour, je suis Associé des 3 SCPI existantes : PF Grand Paris, PFO et PFO₂. Pour ce type d'investissement, je privilégie la diversification des supports et des gestionnaires, à l'image de ce que je fais pour les portefeuilles boursiers. C'est ce principe de bonne gestion qui me fait aussi apprécier les profils différenciés des SCPI PERIAL AM : PF Grand Paris centrée sur l'Île-de-France, PFO qui se développe au niveau européen et PFO₂, toujours à la pointe des stratégies responsables et durables.

À quels besoins spécifiques ces investissements répondent-ils ?

Hughes M. : J'ai réalisé très tôt l'importance de l'épargne pour sécuriser l'avenir, mais c'est plus tardivement, il y a une dizaine d'années, que j'ai investi dans les SCPI PERIAL AM. L'objectif : disposer d'un revenu foncier régulier pour améliorer ma retraite - ce que des placements boursiers n'offrent pas systématiquement - tout en bénéficiant à terme de potentielles plus-values. Ajoutons que les SCPI répondent aussi à mon « obsession »



confiance en procédant à mes premières acquisitions et j'ai moi-même, par la suite, été régulièrement prescripteur de ces supports auprès de mes amis.

Connaissez-vous notre engagement en termes d'investissements responsables ? Cela a-t-il influé votre choix ?

Hughes M. : Oui. « Investir responsable » est un critère auquel je suis sensible s'il reste conjugué à celui de la rentabilité. En ce sens, j'apprécie la démarche de PERIAL AM car elle est à la fois bénéfique pour l'environnement, pour les locataires qui réduisent leurs coûts de fonctionnement et pour nous, les propriétaires, qui bénéficions d'un patrimoine valorisé.

Qu'attendez-vous de votre société de gestion dans les années ou les jours à venir ?

Hughes M. : Au vu de l'actualité immédiate, j'attends de PERIAL AM une vraie transparence et, s'il devait y avoir une baisse de revenus temporaire, une utilisation raisonnable des reports à nouveau pour la compenser autant que faire se peut.

Votre premier contact avec PERIAL Asset Management ?

Hughes M. : Mon frère avait acquis, bien avant moi, des parts de SCPI PERIAL AM et m'en disait le plus grand bien. Je lui ai donc fait

INTERVIEW RÉALISÉE LE 24 MARS 2020

LES PERFORMANCES FINANCIÈRES 2019

Lyon (69) - Apicil

DIVIDENDE 2019
9,00 €/part

RENDEMENT 2019

4,61%

Le rendement correspond au DVM qui est un indicateur de performance. Il s'agit du ratio entre le dividende brut distribué par part et le prix moyen de la part sur l'année.

TRI 10 ANS

5,29%

Le Taux de Rendement Interne est un indicateur qui renseigne sur la performance globale : il prend en compte les revenus distribués et l'évolution du prix de la part. Il correspond au taux de rentabilité annualisé sur une période donnée.

PRIX DE LA PART

196 €

ÉPARGNANTS

21 046

CAPITALISATION

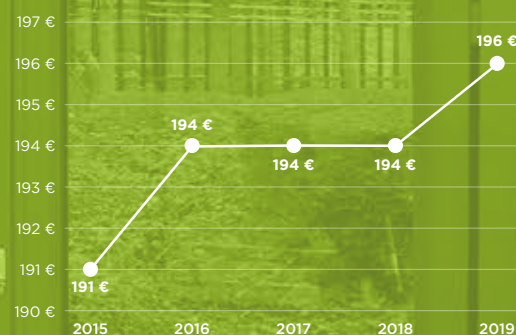
2,3 milliards €

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2019
Nombre de parts	11 617 300
Prix de la part au 01/01	194 €
Prix de la part au 31/12	196 €
Prix de retrait au 31/12	179,34 €
Montant annuel des transactions sur le marché	298 484 306 €
Nombre de parts souscrites	1 529 855
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	195,10 €
VPM (Variation du prix moyen de la part)	0,57%

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12



10 années de performance environnementale

PFO₂ fête ses 10 ans cette année avec plus de 2 277 M€ de capitalisation. La performance environnementale reste au cœur de la stratégie de votre SCPI avec une volonté de continuer à faire de PFO₂ le leader en matière de développement durable. La pertinence de cette stratégie se confirme auprès des investisseurs puisque la collecte de capitaux sur l'année 2019 atteint presque les 300 M€. La bonne performance est également la raison de cette collecte dynamique ; PFO₂ augmente, en avril, le prix de sa part de 1% afin de prendre en compte l'appréciation du patrimoine sous-jacent, et voit progresser sa distribution de 2,9% par rapport à 2018. Le taux de distribution de votre SCPI ressort à 4,61%, en hausse par rapport à 2018, alors que le TDVM moyen des SCPI de bureaux se situe en 2019 à 4,28%.

Ces excellents résultats marquent la capacité de notre société de gestion à s'adapter à son environnement et à créer durable-

ment de la performance, dans un contexte de marché hors du commun où les prix de l'immobilier et les valeurs locatives continuent de grimper.

Près de 242 M€ ont été investis en 2019 sur des actifs de bureaux situés en Île-de-France et à Amsterdam, et ce grâce à une collecte nette de 260 M€.

Le montant total des acquisitions porte sur 4 actifs de bureaux, loués à des locataires de premier plan, pour un rendement moyen en hausse de 5,25% par rapport à 2018.

Avec 142 M€ investis à Amsterdam, PFO₂ continue sa diversification à l'international tout en profitant des belles opportunités que peut offrir le marché français, notamment en Île-de-France, avec 100 M€ investis cette année.

Côté locatif, le Taux d'Occupation Financier s'établit à 87,7% en fin d'année 2019.

La bonne gestion de votre SCPI a permis de générer en 2019 un résultat comptable par part en jouissance de 9,13 € et d'augmenter les dividendes versés à 9,00 € par part contre 8,75 € en 2018. Ces bons résultats en-

gendrent une hausse du report à nouveau qui s'établit à 1,12 € (45 jours de distribution).

Perspectives 2020

Dans l'année qui vient, nous continuerons à investir dans des immeubles de bureaux situés dans les plus grandes métropoles européennes. Notre ambition pour PFO₂ est également de pouvoir obtenir le label ISR dès sa sortie pour en faire la SCPI de référence en matière d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments. Nous continuerons également à mettre en œuvre notre stratégie d'arbitrage ambitieuse afin de vendre les actifs qui ne correspondent plus à sa stratégie.

À l'heure où nous écrivons ces lignes, la France et le monde sont touchés par le Coronavirus, une crise inédite dont il est très difficile d'anticiper les effets. L'impact principal est lié à l'incertitude sur la collecte des loyers du 2^e trimestre. Néanmoins, PFO₂ dispose de fondamentaux solides pour affronter cette crise qui s'annonce. Elle est tout d'abord sur

une très bonne dynamique depuis plusieurs années avec des hausses régulières de ses dividendes. Elle dispose par ailleurs d'un report à nouveau significatif qui pourra lui permettre de compenser d'éventuelles baisses de loyer. Enfin, sa taille importante qui la place dans les 10 plus grosses SCPI, la granularité de ses revenus et sa stratégie centrée sur l'investissement dans des immeubles de bureaux situés en Europe, nous semblent être des facteurs importants de résilience face aux incertitudes de la situation à venir.

Événement post clôture

Les états financiers présentés dans ce rapport ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les activités ont commencé à être affectées par COVID-19 au premier trimestre 2020, et nous pouvons nous attendre à un impact négatif sur les états financiers de la société en 2020. Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, la société n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. A la date d'arrêtés des comptes par la société de gestion des états financiers 2019 de l'entité, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

Situation des placements

FINANCEMENTS

Trois financements long terme pour un montant total de 108 M€, incluant les financements au travers des SCI, ont été mis en place avec LCL, BerlinHyp et Bayern LB.

L'objectif est tout au long de l'année de pouvoir réaliser des acquisitions en anticipation de la collecte et ainsi créer de la valeur pour les porteurs de parts. Le taux moyen des emprunts contractés par PFO₂ s'établit à 1,5%. Au 31 décembre 2019, le niveau d'endettement global de la SCPI est de 18,46%, ce qui nous permet d'améliorer le rendement distribué de la SCPI tout en conservant un niveau d'endettement limité.

CESSIONS

Les ventes sur l'exercice 2019 ont représen-

* 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.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE PFO₂ FAIT L'OBJET D'UNE ANALYSE PERMANENTE

té la somme de 36 582 384 € net vendeur et ont donné lieu à une moins-value de 1 432 790 €, mais ont permis à la SCPI de se séparer d'immeubles qui pesaient négativement sur ses résultats.

Situation locative

QUELQUES CHIFFRES ET INFORMATIONS CLÉS

PFO ₂	
Surface	847 628 m ²
Nbre immeubles	214
Nbre locataires	586
TOF* au 4T 2019	87,7%

EXPERTISES

Le patrimoine immobilier de PFO₂ fait l'objet d'une analyse permanente : technique, financière, commerciale et prospective. Cette analyse permet de planifier les arbitrages à effectuer et de décider de la stratégie d'investissement des fonds. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse, doivent assurer l'avenir de votre SCPI en termes de distribution et de valorisation.

En 2019, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de :

2 296 802 984 € (2 081 189 274 € en 2018) pour PFO₂.

La variation globale des valeurs d'expertise, par rapport à 2018, est de +9,6% pour PFO₂ et de +2,1% à périmètre constant. Les typologies d'actifs qui performent le plus sont l'enseignement, avec +4,2% versus 2018, et les bureaux avec + 2,3%.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les loyers et produits annexes se sont élevés à 128 704 781 € contre 121 004 733 € en 2018.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 165 718 € contre 1 121 856 € en 2018.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 94 748 810 € contre 87 967 773 € en 2018.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice :	94 748 810 €
RAN antérieur :	+ 10 287 008 €
Soit :	= 105 035 818 €

Nous vous proposons :

De fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit **93 426 516 €**

D'affecter au report à nouveau le solde de **11 609 302 €**

Le revenu par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **9,13 €** et le dividende à **9,00 €** par part.

Le report à nouveau représente **1,12 €** par part en pleine jouissance, soit **45,4 jours** de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à **4,61%** pour 2019.

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 2019, PFO₂ a bénéficié de l'intérêt des investisseurs pour son positionnement différenciant. Elle a ainsi créé **1 529 855** nouvelles parts pour **298 433 518 €**.

Sur la même période, **218 410 parts** ont fait l'objet d'un retrait.

La valeur de réalisation s'établit à **167,70 €** par part tandis que la valeur de reconstitution atteint **200,75 €** par part.

Évolution du capital (en € HT)

Date de création : 29/06/2009

Nominal de la part : 150 €

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⁾
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
2018	1 545 913 500	140 832 519	10 306 090	21 046	16 030 665	194,00
2019	1 742 595 000	259 381 457	11 617 300	22 081	25 336 157	196,00

⁽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 total de parts 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)
2015	61 817	1,10%	0	NS	0
2016	79 688	1,06%	0	NS	0
2017	152 843	1,73%	0	NS	0
2018	270 292	2,81%	0	NS	0
2019	218 410	2,12%	0	NS	0

Informations sur les délais de paiement (en € HT)

En application de l'article D.441-4 du code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances*	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2019							
Fournisseurs	6 868 582	198 281			7 367	3 758	7 077 988
Fournisseurs d'immobilisations					351 758	1 843 470	2 195 228
Total à payer	6 868 582	198 281	-	-	359 126	1 847 228	9 273 216
Échéances au 31/12/2018							
Fournisseurs	2 526 245	28 205		720	4 035	849	2 560 054
Fournisseurs d'immobilisations	2 254 237	1 005 024				460 841	3 720 102
Total à payer	4 780 482	1 033 229	-	720	4 035	461 690	6 280 156

* Séquestres, Retenues de garanties...

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2019

Périodes	Total	Par part	Par part en pleine jouissance
Bénéfice au 31/12/2019	94 748 810	8,16	9,13
Report à nouveau au 01/01/2019	10 287 008	0,89	0,99
RÉSULTAT DISTRIBUABLE AU 31/12/2019	105 035 818	9,04	10,12
Acomptes sur dividendes au 31/12/2019	93 426 516	8,04	9,00
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2019	11 609 302	1,00	1,12
En nombre de jours		40,53	45,36
Dividende / Bénéfice		98,60%	

Évolution par part des résultats financiers pour une part en pleine jouissance au cours des 5 derniers exercices (en € HT)

	2015 (€)	% du total des revenus	2016 (€)	% du total des revenus	2017 (€)	% du total des revenus	2018 (€)	% du total des revenus	2019 (€)	% du total des revenus
REVENUS (1)										
- Recettes locatives brutes	11,62	97,37	11,14	98,01	11,25	97,28	12,49	97,52	12,23	96,23
- Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,09	0,74	0,05	0,40	0,11	0,99	0,12	0,92	0,02	0,13
- Produits divers *	0,23	1,89	0,18	1,59	0,20	1,73	0,20	1,56	0,46	3,64
TOTAL REVENUS	11,94	100,00	11,37	100,00	11,56	100,00	12,81	100,00	12,71	100,00
CHARGES ⁽²⁾										
- Commission de gestion	1,34	11,25	1,29	11,36	1,28	11,11	1,41	11,04	1,37	10,78
- Autres frais de gestion	0,26	2,17	0,25	2,20	0,36	2,90	0,54	4,15	0,54	4,23
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,55	4,65	0,71	6,23	0,34	2,91	0,17	1,33	0,15	1,21
- Charges locatives non récupérables	0,35	2,93	0,43	3,74	0,76	6,79	1,05	8,21	1,12	8,82
Sous total charges externes	2,50	21,00	2,68	23,53	2,74	23,71	3,17	24,73	3,18	25,04
Amortissements nets										
- Patrimoine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,17	0,05	0,49	0,03	0,20
Provisions nettes ⁽²⁾										
- Travaux	0,24	1,97	0,03	0,27	0,16	1,37	0,30	2,32	0,25	1,97
- Autres	-0,01	-0,04	-0,02	-0,16	0,03	0,24	0,07	0,52	0,12	0,98
Sous total charges internes	0,23	1,93	0,01	0,11	0,21	1,78	0,42	3,33	0,40	3,15
TOTAL CHARGES	2,73	22,93	2,69	23,64	2,95	25,49	3,58	28,06	3,58	28,19
RÉSULTAT COURANT	9,21	77,07	8,68	76,36	8,61	74,51	9,23	71,94	9,13	71,81
- Variation report à nouveau	-0,04	-0,43	-0,07	-0,70	0,02	0,14	0,47	3,63	0,13	1,00
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	9,25	77,51	8,76	77,04	8,60	74,38	8,75	68,31	9,00	70,81
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	9,23	77,30	8,74	76,87	8,56	74,05	8,72	68,07	8,99	70,73

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. - ⁽²⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises.
* Dont quote part des produits des participations contrôlées soit : 0,24 € /part

Évolution du prix de la part (en € HT)

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 01/01	182,00	191,00	194,00	194,00	194,00
Dividende versé au titre de l'année	9,25	8,76	8,60	8,75	9,00
Rentabilité de la part (DVM) en % ⁽¹⁾	5,01%	4,55%	4,43%	4,51%	4,61%
Report à nouveau cumulé par part	0,65	0,48	0,61	1,00	1,00

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année, rapporté au prix moyen acquéreur constaté sur la même année

Emploi des fonds (en € HT)

	Total 31/12/18*	Variations 2019	Total 31/12/19
Fonds collectés	1 914 790 905	259 381 457	2 174 172 362
+ Cessions d'immeubles	52 533 585	36 582 684	89 116 269
+ Divers (Emprunt)	354 700 000	30 240 000	384 940 000
- Commission de souscription	206 776 321	30 439 904	237 216 225
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	2 006 448 725	281 997 526	2 288 446 252
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0	0	0
- Divers ⁽¹⁾	99 158 868	9 893 218	109 052 086
= Sommes restant à investir	9 640 576	3 873 493	13 514 068**

* 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 - 18 332 000 €. - ⁽¹⁾ Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles

Focus acquisitions 2019

Amsterdam (Pays-Bas) - Adam Smith



AMSTERDAM (PAYS BAS) *Adam Smith*

« Dans un marché locatif dynamique mais sélectif, l'immeuble Adam Smith constitue une offre locative attractive à destination des grands utilisateurs exigeant la proximité du centre-ville, des services intégrés, des plateaux de grande surface et une bonne accessibilité. Avec cette dernière acquisition, notre portefeuille hollandais est désormais constitué de 7 actifs situés à Amsterdam, Hoofddorp, Eindhoven et Utrecht, représentant une valeur globale d'acquisition de 308 M€. PERIAL poursuit ainsi sa diversification en zone euro, au sein des marchés les plus dynamiques des grandes métropoles européennes »

DATE D'ACQUISITION Décembre 2019

PRIX D'ACQUISITION 93 M€

DESCRIPTION • Immeuble de bureaux,
• 250 emplacements de parking sur 2 niveaux de sous-sol
• Immeuble rénové en 2019 : certification énergétique de grade A
• Nombreux services offerts aux locataires : restaurant, café bar, mini market...

SURFACE 20 786 m²

LOCATAIRES 6 locataires
(KnabBank, TKB, ACN Europe, Tribes...)



ANTHONY (92) *Anthony Parc - 1*

Mot du gérant :

« Cette acquisition répond à notre souhait de nous positionner dans des zones tertiaires établies, déjà bien connectées et desservies, et dont l'attractivité va être renforcée avec le déploiement du Grand Paris Express. L'immeuble, qui est totalement loué, offre par ailleurs une bonne mutualisation du risque locatif et un rendement attractif pour nos SCPI ».

DATE D'ACQUISITION Juin 2019

PRIX D'ACQUISITION 82 M€ (dont 49 M€ pour PFO₂)

DESCRIPTION Détention à 60% par PFO₂ et 40% par PFGP
Immeuble de bureaux
404 places de parking
Certifié BREEAM « exploitation » very good
Certifié HQE Exploitation

SURFACE 18 826 m²

LOCATAIRES Entièrement loué à 10 locataires



SURESNES (92) *Horizon Défense*

Mot du Gérant :

« Cette acquisition nous permet de prendre position sur le marché dynamique de la Péri-Défense, au sein d'un parc de bureaux de plus de 400 000 m² constituant un pôle tertiaire à part entière, et assurant la jonction entre les marchés de Paris Centre Ouest, La Défense et la boucle Sud. Cet immeuble offre une bonne mutualisation du risque locatif et un rendement attractif pour nos SCPI »

DATE D'ACQUISITION Avril 2019

PRIX D'ACQUISITION 82 M€ (dont 49 M€ pour PFO₂)

DESCRIPTION Détention à 60% par PFO₂ et 40% par PFGP
Immeuble de bureaux
318 place de parking

SURFACE 16 015 m²

LOCATAIRES Entièrement loué à 9 locataires

Focus restructuration 2019

Anthony (92) - Anthony Parc 1

Avec méthode, les équipes de PERIAL Asset Management suivent les projections d'investissements et de Provisions pour Gros Entretien (PGE). Un exercice de mise à jour du Plan Pluriannuel de Travaux a été réalisé afin de maintenir une projection sur les cinq prochaines années. Le niveau maîtrisé de charges de l'année 2019 reflète également les résultats des appels d'offres relatifs à la maintenance technique menés en 2018. Les exigences des nouveaux contrats et la qualité des prestataires qui nous accompagnent permettent d'orienter une partie des dépenses vers des opérations de maintenance prédictive.



Les chiffres

En 2019, environ 1 602 747 € HT au titre de travaux entretien, et près de 4 924 976 € HT de travaux d'investissement ont été engagés sur PFO₂.
Comment comprendre ces chiffres ? Le premier qualifie le montant des charges dépensé en 2019 afin de maintenir le patrimoine (environ 0,08 % de la valeur d'expertise des actifs du fonds). Le second comprend les investissements réalisés en 2018 sur l'ensemble des actifs de PFO₂ qui valorisent ainsi son patrimoine (environ 0,3% de la valeur d'expertise des actifs du fonds).

Focus restructuration 2019

MÉRIGNAC HÉLIOPOLIS

Cet actif, situé au 8 rue Laplace à Mérignac, a été acquis en 2009 par PFO₂.
Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux de 1141 m² dans un ensemble immobilier constitué de 5 bâtiments de construction similaire.
À la suite du départ du précédent locataire, l'immeuble a été intégralement rénové afin de répondre aux exigences du marché dans un environnement extrêmement concurrentiel.
Les besoins des prospects ont été pris en

compte dès la conception du projet afin que la commercialité des surface soit optimale.

Ainsi, les travaux ont permis :

- de faciliter la divisibilité de l'immeuble ;
- d'optimiser la densification de l'actif ;
- de mettre en conformité l'immeuble et de faciliter son accessibilité ;
- créer un espace de vie en aménagement un patio ;

Par ailleurs, et conformément aux objectifs de PFO₂, le projet a intégré dès sa conception des objectifs environnementaux en lien notamment avec les principes du décret tertiaire.

Lors des études et jusqu'à la réception, une attention particulière a été apportée à l'efficacité énergétique du bâtiment à travers :

- le remplacement de l'installation existante par un système VRV réversible ;
- le pilotage par GTC ;
- l'optimisation de l'éclairage ;
- la création de SAS Thermique ;
- ...

CHIFFRES CLÉS

Budget de travaux	≈ 620 k€ HT
Surface du projet	6700 m ²
Début des travaux	février 2019
Fin des travaux	juin 2019

LE POINT DE VUE DE

Mme Valérie Fourthies

VEOLIA - DIRECTRICE DE L'IMMOBILIER FRANCE - LOCATAIRE À SAINT-MAURICE DEPUIS 2014



ANTONY PARC

2 4 6

ANTONY
PARC

2.4.6

Place du
Général de GaulleANTONY
PARC

VEOLIA France est locataire d'un immeuble PERIAL à Saint-Maurice. Pouvez-vous, en introduction, nous présenter son secteur d'activité ?

Valérie Fourthies : Le Groupe VEOLIA conçoit et déploie des solutions pour la gestion de l'eau, des déchets et de l'énergie, sur les cinq continents.

PERIAL a fait l'acquisition de cet immeuble en 2014. Comment se passe la collaboration avec ce « nouveau » propriétaire ?

Valérie Fourthies : Depuis 2014, et l'arrivée de PERIAL, la collaboration s'est toujours bien passée et tous les sujets sont abordés lorsque nécessaire. Il est vrai que, jusqu'ici, toutes les obligations contractuelles ont été définies avec l'ancien propriétaire. Mais, avec l'année prochaine arrive une nouvelle échéance. L'heure est aux échanges avec les équipes PERIAL Asset Management pour définir les modalités et conditions de la prolongation du contrat. Nous espérons bien sûr arriver à un accord satisfaisant pour tout le monde.

Quelles sont vos attentes vis-à-vis de votre bailleur ?

Valérie Fourthies : Nous comptons avant tout sur sa réactivité et sa capacité à être un vrai partenaire.

Culturellement, VEOLIA est un locataire fidèle et de longue durée. Mais cela implique que nos propriétaires – parmi lesquels PERIAL – soient prêts à nous accompagner sur ce long terme. En participant, par exemple, financièrement et techniquement à des travaux de rénovation pour adapter les immeubles aux nouveaux usages, des travaux parfois lourds. Ou en nous aidant, si besoin, à trouver des sociétés pour une sous-location lorsque notre organisation nous contraint à laisser une partie des surfaces inoccupée.

Que pensez-vous de l'engagement de PERIAL AM en matière de développement durable ?

Valérie Fourthies : Nous y sommes sensibles, bien sûr. Le développement durable est au cœur même de nos métiers. Aussi, dans les immeubles que nous occupons, nous activons d'emblée des dispositifs durables chaque fois que possible (collecte des déchets, zéro plastique, fin du plastique à usage unique, etc).



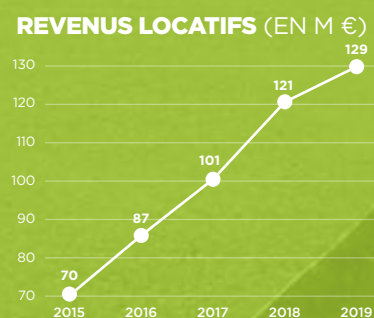
Quelles sont vos perspectives de collaboration avec PERIAL ?

Valérie Fourthies : Concernant notre site de Saint Maurice, le bail arrive à échéance en juin 2021. Nous souhaitons conserver cette implantation. Aussi notre objectif immédiat est de travailler ensemble sur les conditions de renouvellement de ce bail et sur les travaux de rénovation à réaliser car l'immeuble Le Dufy date des années 80. C'est tout l'objet de nos discussions.

INTERVIEW RÉALISÉE LE 30 MARS 2020

LES PERFORMANCES IMMOBILIÈRES 2019

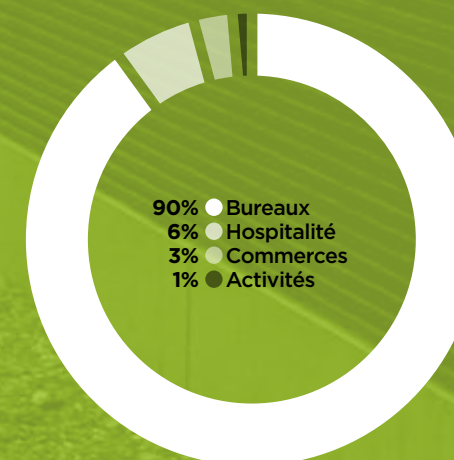
4
ACQUISITIONS D'IMMEUBLES
En 2019, 50% des investissements de PFO₂ ont été réalisés hors France.



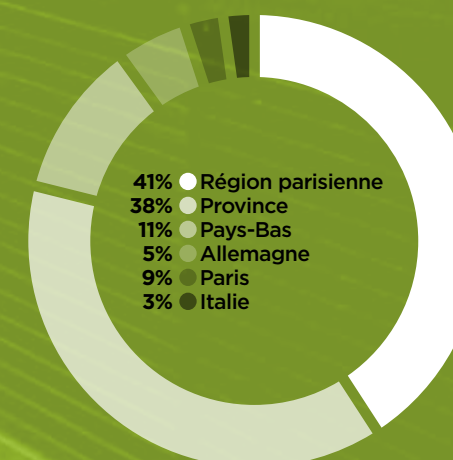
IMMEUBLES	LOCATAIRES	SURFACE
214	586	848 542 M ²
T.O.F. DE PFO ₂ AU 31/12/19		VALEUR D'EXPERTISE
87,7%		2,3 Milliards €

COMPOSITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Mesdames, Messieurs, cher(e)s Associé(e)s de PFO₂

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019 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

En 2019, notre SCPI a poursuivi son développement à un rythme soutenu. Elle confirme sa thématique d'environnement et intensifie sa diversification géographique dans la zone euro.

Une collecte nette de 259 Millions d'€, confortée par de l'endettement bancaire, a permis d'investir pour 242 Millions d'€ d'immobilier en France et en « zone Euro, sans compter les acquisitions en VEFA, les Ventes en l'État Futur d'Achèvement.

Au 31/12/2019, notre SCPI capitalisait 2 276 990 800 € pour une valeur immobilière hors droits de 2 296 802 984 € expertisée par la société Cushman et Wakefield.

La valeur de la part à la souscription est passée de 194 € à 196 € au cours de l'exercice. Cette valeur est en conformité au regard de sa référence qu'est la valeur de reconstitution de 196,46 € au 31/12/2018.

Le revenu

Le taux d'occupation financier s'élève à 87,70% au 31/12/19.

En 2019, La distribution du dividende a été de 9 €/part contre 8,75 € en 2018. Compte tenu d'un résultat comptable de 9,13 €/part, le report à nouveau représente 1,12 €/part en pleine jouissance, soit 45 jours de distribution comme l'an dernier.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit ainsi à 4,61% en 2019.

Les prévisions 2020 nous laissent espérer une bonne tenue des performances.

Conclusion

Les investissements réalisés ces dernières années, avec le renfort des emprunts, ont été en adéquation avec la collecte. La société de gestion a ainsi tiré parti de l'optimisation de la trésorerie de la

SCPI et amélioré sensiblement son rendement. Espérons qu'avec cet équilibre et la poursuite d'une politique avisée des acquisitions, notre SCPI continue sa progression.

Nous remercions l'ensemble des équipes de la société de gestion pour les efforts déployés dans la gestion de notre SCPI et pour les informations dont nous avons régulièrement bénéficié au cours de nos réunions, puis dans les rapports établis pour cette Assemblée Générale. Merci également à notre Commissaire aux comptes pour les investigations qu'il mène tout au long de l'année et les commentaires dont il nous fait part.

Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes et notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article 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 3 membres du Conseil de Surveillance.

Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour leur engagement en cas d'élection, à représenter l'ensemble des Associés auprès de la société de gestion.

DAMIEN VANHOUTTE
PRÉSIDENT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



À l'Assemblée Générale
de la société civile de placement immobilier PFO₂

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PFO₂ relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 4 mars 2020, sur la base des éléments disponibles à cette date, dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19. 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 1er janvier 2019 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.

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.

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

Comme précisé dans la note « Valeurs estimées des immobilisations locatives » (II) de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans

la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement fournisseurs mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances

ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Fait à Paris, le 30 avril 2020

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PFO₂

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec PERIAL Asset Management, votre société de gestion

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

- une commission 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 2019 à 25 336 157 € 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 2019 un montant de 14 227 507 € 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.
Pour les cessions réalisées en 2019, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à 681 066 € hors taxes ;
- une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés.
Pour 2019, le montant facturé par société de gestion au titre de cette commission s'élève à 97 359 € hors taxes.

Fait à Paris, le 30 avril 2020

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

État du patrimoine (en € HT)

	31/12/19		31/12/18	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	+	78 642 098,32		31 741 513,62
Amortissements droits réels	-	217 448,39		134 686,49
Concessions	+			
Amortissement concessions	-			
Constructions sur sol d'autrui	+	5 130 468,00		5 130 468,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	84 541,88		45 921,37
Terrains et constructions locatives	+	2 057 277 008,80	2 262 131 283,44	1 940 887 913,16
Immobilisations en cours	+	11 084 383,44		23 153 380,19
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	-	11 428 575,52		8 892 144,49
Provisions pour risques et charges	-			
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisation financières contrôlées	+	35 096 710,25	34 671 701,10	16 725 273,50
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-		-	
Provisions pour risques et charges	+		-	
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)		2 175 500 103,02	2 296 802 984,54	2 008 565 796,12
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	4 786 952,49	4 786 952,49	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-			
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)		4 786 952,49	4 786 952,49	-
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...)	+	65 603,88	65 603,88	65 469,98
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-			
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	17 992 746,15	17 992 746,15	12 432 054,46
Autres créances	+	66 289 581,96	66 289 581,96	37 999 239,54
Provisions pour dépréciation des créances	-	2 036 411,72	2 036 411,72	1 222 651,45
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+			
Fonds de remboursement	+			
Autres disponibilités	+	54 671 194,26	54 671 194,26	4 420 066,09
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)		136 982 714,53	136 982 714,53	53 694 178,62
Provisions pour risques et charges	-	766 000,00	766 000,00	285 000,00
Dettes				
Dettes financières	-	406 014 314,79	406 014 314,79	376 918 674,18
Dettes d'exploitation	-	36 789 778,35	36 789 778,35	29 646 958,21
Dettes diverses	-	45 701 832,02	45 701 832,02	42 619 160,19
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)		- 489 271 925,16	- 489 271 925,16	- 449 469 792,58

État du patrimoine (suite)

	31/12/19		31/12/18	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	1 714 013,22	1 714 013,22	1 571 416,45
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	672 336,64	672 336,64	569 516,06
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+			
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)		- 1 041 676,58	- 1 041 676,58	- 1 001 900,39
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		1 826 956 168,30		1 611 788 281,76
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 948 259 049,82		1 684 411 759,55

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 31/12/2018	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2019
Capital				
Capital souscrit	1 645 233 900,00		229 443 000,00	1 874 676 900,00
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	- 99 320 400,00		- 32 761 500,00	- 132 081 900,00
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	385 438 831,30		68 990 518,00	454 429 349,30
Primes d'émission en cour de souscription				
Primes d'émission retrait de parts	- 16 561 426,26		- 6 290 560,92	- 22 851 987,18
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 306 115 796,92		- 40 454 504,15	- 346 570 301,07
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation				
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 7 173 834,22		- 5 081 360,90	- 12 255 195,12
Réserves				
Report à nouveau	5 837 737,83	4 449 270,03		10 287 007,86
Résultat de l'exercice	87 967 773,34	- 87 967 773,34	94 748 810,40	94 748 810,40
Acompte sur distribution	- 83 518 503,31	83 518 503,31	- 93 426 515,89	- 93 426 515,89
TOTAL GÉNÉRAL	1 611 788 281,76	-	215 167 886,54	1 826 956 168,30

Compte de Résultat

		31/12/19	31/12/18	Variation en K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS					
Produits de l'activité immobilière					
Loyers	+	126 977 669,39	119 234 016,20	7 744	6%
Charges facturées	+	30 646 609,17	22 047 455,21	8 599	39%
Produits des participations contrôlées	+	2 503 412,21	-	2 503	
Produits annexes	+	1 727 111,17	1 770 717,04	-44	-2%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	5 964 597,43	4 608 330,54	1 356	29%
Transferts de charges immobilières	+				
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		167 819 399,37	147 660 518,99	20 159	14%
Charges de l'activité immobilière					
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	30 646 609,17	22 047 455,25	8 599	39%
Travaux de gros entretiens	-	680 694,94	695 429,02	-15	-2%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	922 052,48	934 943,70	-13	-1%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	8 564 483,22	7 446 904,49	1 118	15%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-	0%
Autres charges immobilières	-	10 866 849,51	10 041 312,49	826	8%
Dépréciation des titres de participation contrôlés					
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES		51 680 689,32	41 166 044,95	10 515	26%
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)		116 138 710,05	106 494 474,04	9 644	9%
Produits d'exploitation					
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-	-	0%
Transferts de charges d'exploitation	+	36 271 824,00	25 244 892,20	11 027	44%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	231 323,76	149 970,62	81	
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		36 503 147,76	25 394 862,82	11 108	44%
Charges d'exploitation					
Commissions de la société de gestion	-	14 227 506,82	13 493 822,42	734	5%
Charges d'exploitation de la société	-	15 791 209,56	13 156 980,37	2 634	20%
Diverses charges d'exploitation	-	26 063 015,38	17 030 891,35	9 032	53%
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	258 561,83	601 451,69	-343	-57%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	481 000,00	273 000,00	208	76%
Dépréciation des créances douteuses	-	1 045 084,03	509 418,42	536	105%
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION		57 866 377,62	45 065 564,25	12 801	28%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)		- 21 363 229,86	- 19 670 701,43	- 1 693	9%
Produits financiers					
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-	0%
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-	0%
Autres produits financiers	+	165 717,63	1 121 856,00	-956	-85%
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-	
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		165 717,63	1 121 856,00	-956	-85%
Charges financières					
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-	0%
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	0%
Autres charges financières	-	771 582,24	47 285,21	724	1532%
Dépréciations	-	-	-	-	0%
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES		771 582,24	47 285,21	724	1532%
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II		- 605 864,61	1 074 570,79	- 1 680	-156%

Compte de Résultat (suite)

		31/12/19	31/12/18	Variation en K€	En %
Produits exceptionnels					
Produits exceptionnels	+	579 220,99	143 676,09	436	303%
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-	0%
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS		579 220,99	143 676,09	436	303%
Charges exceptionnelles					
Charges exceptionnelles	-	26,17	74 246,15	-74	-100%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	0%
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES		26,17	74 246,15	-74	-100%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D - I + II		579 194,82	69 429,94	510	734%
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)		94 748 810,40	87 967 773,34	6 781	8%

Engagements Hors-Bilan au 31/12/2019

	2019	2018
DETTES GARANTIES		
Engagements donnés :		
Engagements d'achats d'immeubles *	29 890 000	
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		
Engagements sur immeubles acquis en VEFA **	-	8 835 216
Garanties données :		
Hypothèques liées aux emprunts***	112 336 000	
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang ***	115 500 000	115 500 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang ***	71 170 000	71 170 000
TOTAL	328 896 000	195 505 216
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues des locataires	7 437 552	7 180 574
Garanties bancaires	-	-
Lignes de crédit court terme & facilités de caisse ****:		
Ligne CT Crédit Agricole 2 ans 50 M€	50 000 000	50 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 3 ans 50 M€	50 000 000	50 000 000
Ligne CT Palatine 15 M€	15 000 000	15 000 000
Ligne CT Palatine 10 M€	10 000 000	10 000 000
Facilité de caisse Palatine 25 M€	25 000 000	25 000 000
Aval, cautions		
TOTAL	157 437 552	157 180 574

* Engagement d'achat d'immeubles : Promesse signé le 15/09/2019 immeuble Energie's Cesson Rennes - **VEFA : Nantes Le Visio UG0755

*** Détail engagements liés aux emprunts :

Banque	Actif financé	Immeuble hypothéqué	Hypothèque	Promesse affectation	IPPD 1 ^{er} rang	Hypothèque 3 ^e rang	Total
BAYERN LB	Unity				71 170 000		
LCL	Montpellier	Montpellier		15 400 000			
LCL	The Wave Tranche 1	Fontenay rue Carnot		45 100 000			
LCL	Apicil	Patio Seine, Mont Bonnot		27 500 000			
CADIF	Apicil	Patio Seine, Mont Bonnot		27 500 000			
TOTAL AU 31/12/18			0	115 500 000	71 170 000	0	186 670 000
BAYERN LB	Amsterdam Westerpark		45 136 000				
BERLIN HYP	Adam Smith		67 200 000				
TOTAL AU 31/12/19			112 336 000	115 500 000	71 170 000	0	299 006 000

**** Montants tirés fin d'exercice 2018 : Ligne CT Crédit Agricole 2 ans 50 M€ : 50 000 000 € - Ligne CT Crédit Agricole 3 ans 50 M€ : 50 000 000 € - Ligne CT Palatine 15 M€ : 15 000 000 € - Ligne CT Palatine 10 M€ : 10 000 000 €
Montants tirés fin d'exercice 2019 : Ligne CT Crédit Agricole 2 ans 50 M€ : 50 000 000 € - Ligne CT Crédit Agricole 3 ans 50 M€ : 25 000 000 €

Résolutions à titre ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 l'activité de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présenté qui se soldent par un bénéfice de 94 748 810 euros ;
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes ; et
- donne quitus à la société de gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 94 748 810 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice **94 748 810 €**
- report à nouveau antérieur **10 287 008 €**

Formant un bénéfice distribuable de :

105 035 818 €

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **93 426 516 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- d'affecter le solde au report à nouveau : **11 609 302 €**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, à 9 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du Commissaire aux comptes concluant à l'absence de nouvelles conventions réglementées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 telles que visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2019 :

- valeur de réalisation **1 948 259 049,83 €**
- valeur de reconstitution **2 332 136 424,22 €**

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, fixe au montant inchangé de 15 000 euros la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2020 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du Conseil de Surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les 3 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- ASPE André,
- BONGIOVANNI Fabrice,
- CARPENTIER Philippe,
- COURJARET Pierre,
- DUTOIT Claude,
- Financière Expertise PV – VIEILLARD Pierre,
- GENDRONNEAU Marc,
- Groupe Strategeco International – BENVENISTE André,
- HAGUET Philippe,
- ISIS, PONTRABRY Dany,
- JOURDAIN Jean-Luc,
- LESDOS Laurent,
- MENHIR AEDIFICIUM – TULLIO Lucien,
- ROSNOBLET Gabriel,
- SCHWARTZ Éric,
- SCI ACG - CEZARD Frédéric,
- SCI CAMRIE – DESBONS Philippe,
- SNRT – CHUPIN Dominique,
- VIAROUGE Thierry,
- VINCENDON Thibaud.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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

ANNEXE COMPTABLE

PFO₂

FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte de nouveau importante sur l'exercice de 1 529 620 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 298 433 518€.
- Investissements 2019 à hauteur de 190 108 527 € (droits inclus et hors VEFA) dont deux nouvelles acquisitions aux Pays-Bas.
- Prise de participation en 2019 dans la SCI Horizon Défense à hauteur de 60 % pour 18 238 213 €.

Au 31 décembre 2019 :

- L'État du patrimoine de la société PFO₂ fait apparaître une valeur bilantielle totale de 1 826 956 168 € et une valeur estimée totale de 1 948 259 050 €.
- Le bénéfice s'établit à 94 748 810 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 9€.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 259 381 457 €.

- La valeur nominale de la part est de 150 € et la prime d'émission de 46,00 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 11 617 300 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les 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'État du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

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

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d'évaluation

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

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

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

VALEURS 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 résultera d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

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

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables.

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	2 186 928 679	188,25
Valeur vénale / expertise	2 296 802 985	197,71
Valeur de réalisation	1 948 259 050	167,70
Valeur de reconstitution*	2 332 136 424	200,75

*Droits de mutation calculés par l'expert immobilier avec un taux moyen de 6.36% sur 2019 contre 6.43% en 2018.

- 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 127 actualisations, 78 réévaluations quinquennales, 3 premières expertises et 4 immeubles ont été conservés au prix de revient.

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

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

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

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

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

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 appa-

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

COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 3% HT maximum du montant des travaux réalisés.

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

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

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

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

TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS 2019		VALEURS 2018	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels				
Bureaux	78 424 650	111 150 000	31 741 514	32 067 123
Terrains et constructions locatives				
Activité	16 888 043	18 100 000	16 888 043	17 700 000
Bureaux	1 850 026 363	1 919 291 900	1 733 810 951	1 789 197 489
Commerce	134 146 780	134 730 000	134 191 980	137 380 000
Enseignement	60 513 091	66 675 000	60 508 935	64 000 000
Terrain	360 000	711 343	360 000	888 144
Immobilisations en cours				
Bureaux	11 084 383	11 084 383	22 910 235	22 910 235
Terrain	388 657	388 657	321 009	321 009
Participations contrôlées	35 096 710	34 671 701	16 725 274	16 725 274
TOTAL	2 186 928 679	2 296 802 985	2 017 457 941	2 081 189 274

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

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2019	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2019
Usufruit	-	-	-	-
Emphytéose	29 672 466	46 900 585	-	76 573 051
Servitudes	-	-	-	-
Droits du preneur	-	-	-	-
Droits de superficie	-	-	-	-
Concession	-	-	-	-
Autres*	2 069 048	-	-	2 069 048
TOTAL	31 741 514	46 900 585	-	78 642 098

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2019	DOTATIONS**	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2019
Usufruit	-	-	-	-
Emphytéose	-	-	-	-
Servitudes	-	-	-	-
Droits du preneur	-	-	-	-
Droits de superficie	-	-	-	-
Concession	-	-	-	-
Autres	134 686	82 762	-	217 448
TOTAL	134 686	82 762	-	217 448

*Bail long terme sur parkings - **Amorti sur une durée de 25 ans

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2019	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF*	MONTANT AU 31/12/2019
Terrains nus	360 338	-	-	360 338
Terrains et constructions	1 940 527 575	157 869 350	41 480 254	2 056 916 671
Construction et sol d'autrui	5 130 468	-	-	5 130 468
Immobilisations en cours de construction	23 153 380	6 463 205	18 532 201	11 084 383
Autres	0	-	-	0
TOTAL	1 969 171 761	164 332 555	60 012 455	2 073 491 861

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2019	DOTATIONS**	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2019
Construction sur sol d'autrui	45 921	38 621	-	84 542
TOTAL	45 921	38 621	-	84 542

*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 - **Acquisition 2017 amortie sur 35 ans

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2019	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2019
Titres de Participations*	16 725 274	18 371 437	-	35 096 710
Autres	-	-	-	-
TOTAL	16 725 274	18 371 437	0	35 096 710

*En 2019, prise de participation de 60% dans la SCI Horizon Défense, lors de sa création, en partenariat avec la SCPI PFGP.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE*
Sci Village 2	16 858 497	19 276 446
Sci Horizon Défense	18 238 213	15 395 255
TOTAL	35 096 710	34 671 701

*La valeur estimée de chaque SCI a été déterminée à partir de leur actif net réévalué (expertise de l'immeuble par un expert indépendant + ou - les autres éléments d'actif net).

Les principes comptables appliqués dans les SCI peuvent être différents de ceux applicables aux SCPI : possibilité d'amortir les immeubles, étalement des franchises accordées aux locataires sur la durée ferme des baux ...

Pour ces SCI, les immeubles ont fait l'objet d'un amortissement et les franchises sont étalées.

Immobilisations financières

IMMOBILISATION FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT *	CRÉANCES RATTACHÉES **	VALEUR COMPTABLE 2019	VALEUR ESTIMÉE 2019	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART RETENUE
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées	Sci Village 2	-	800 855	800 855	800 855	-	-	-	50%
	Sci Horizon Défense	2 263 200	1 722 898	3 986 098	3 986 098	-	-	-	60%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAUX		2 263 200	2 523 752	4 786 952	4 786 952	0	0	0	-

* Compte courant : à + 1 an - ** Prise en compte des décisions de distribution de prime d'émission, de la quote-part de résultat de l'exercice et des produits financiers sur compte courant pour la sci Horizon Défense.

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 01/01/2019	IMPACT CHANGEMENT DE MÉTHODE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 01/01/2019
				PGE	VENTES	
Provisions pour gros entretiens	8 892 144		8 564 483	5 964 597	63 455	11 428 576
TOTAL	8 892 144		8 564 483	5 964 597	63 455	11 428 576

	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION AU 31/12/2019
	PROVISION 01/01/2019"	ACHATS D'IMMEUBLE	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
Dépenses N+1	6 028 052		-63 455	-5 964 597	6 511 841
Dépenses N+2	2 310 496			-	2 967 523
Dépenses N+3	541 596			-	1 080 016
Dépenses N+4	12 000				586 835
Dépenses N+5	0				282 360
TOTAUX	8 892 144	0	-63 455	-5 964 597	11 428 576

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

Créances

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2019	2018
Solde locataires débiteurs	5 348 252	1 615 502
dont locataires douteux *	3 500 814	2 584 442
Factures à établir	12 644 494	10 816 552
TOTAL	17 992 746	12 432 054

* Soit une base HT de 2 538 187 € provisionnée après déduction des dépôts de garantie à hauteur de 2 036 412 €.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

	MONTANT AU 01/01/19	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2019
Charges à répartir	569 516	240 000	137 179	672 337
TOTAL	569 516	240 000	137 179	672 337

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

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Éléments	2019	2018
Produits afférents aux loyers	1 714 013	1 571 416
TOTAL	1 714 013	1 571 416

AUTRES CRÉANCES

	2019	2018
Créances fiscales et sociales	3 206 277	1 532 214
Associés : opérations en capital	6 586 485	2 119 099
Fournisseurs débiteurs	1 258	3 198
Débiteurs divers	21 780 161	506 828
Provisions sur charges versées aux syndicats	34 715 400	33 837 901
TOTAL	66 289 582	37 999 240

* Dont 4 038 356€ de séquestres liés aux acquisitions Amsterdam Westerpark, Guyancourt, Rouen, Nanterre Arras.

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d'année 2019, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement ni aucun placement en comptes à terme.

Provisions

	MONTANT AU 01/01/19	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2019
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	1 222 652	1 045 084	231 324	2 036 412
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges **	285 000	481 000		766 000
TOTAL	1 507 652	1 526 084	231 324	2 802 412

* Dotations : dont 276 181€ sur locataire TUNNELING EQUIPMENT, 154 984 € sur locataire IMAGE LOCALE MULTIMEDIA, 61 953€ sur locataire LUDENDO FR. - ** Dont 240 000 de dotation de l'exercice concernant la contestation du montant de son loyer par le locataire Conforama

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2019	2018	Ventilation des dettes financières par nature d'actifs	
			2019	2018
Emprunts bancaires et intérêts courus	385 185 270	354 862 683		
Dépôts de garantie reçus des locataires	20 797 514	18 796 689	309 940 000	229 700 000
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	31 531	3 259 302	75 000 000	125 000 000
TOTAL	406 014 315	376 918 674		

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables				0
Emprunts « in fine »			309 940 000	309 940 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				0
Lignes de crédit court terme	75 000 000			75 000 000
TOTAL	75 000 000	0	309 940 000	384 940 000

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 d'emprunt	Durée* (année)
janv-17	BAYERN LB	Portefeuille Unity Allemagne	64 700 000	1,790%	7 ans
sept-17	LCL	MILAN	30 000 000	1,203%	5 ans
sept-17	LCL	AMSTERDAM	30 000 000	1,203%	5 ans
oct-17	LCL	MONTPELLIER	14 000 000	1,697%	7 ans
nov-17	LCL	The WAVE TR 1	41 000 000	1,661%	8 ans
mars-18	LCL	APICIL	50 000 000	1,272%	5 ans
sept-19	BAYERN LB	AMSTERDAM Westerpark	32 240 000	1,838%	9 ans
déc-19	BERLIN HYP AG	ADAM SMITH	48 000 000	1,570%	10 ans
TOTAL			309 940 000		

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLE

Date	Organisme prêteur	Financement	Montant	Taux d'emprunt	Durée (année)
mai-18	CRÉDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	50 000 000	E3M+0,65%	3 mois
nov-18	CRÉDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	25 000 000	E3M+0,74%	3 mois
TOTAL			75 000 000		

* Lignes crédit renouvelables.

DETTE D'EXPLOITATION

	2019	2018
Comptes locataires créditeurs	1 254 629	659 097
Locataires provisions sur charges reçues	27 230 976	25 093 391
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	8 304 173	3 894 470
TOTAL	36 789 778	29 646 958

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 1 874 676 900 € dont 1 529 620 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 229 443 000 €.

Le prix de la part a été porté sur l'exercice de 194€ à 196 €.

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

PRIME D'ÉMISSION / PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/19	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/19
Prime d'émission brute	385 438 831	68 990 518	454 429 349
Prime d'émission brute-retrait des parts	-16 561 426	-6 290 561	-22 851 987
Prélèvements sur P.E.			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-38 004	0	-38 004
- frais d'acquisition des immeubles	-99 301 472	-10 014 601	-109 316 073
- commissions de souscription	-206 776 321	-30 439 904	-237 216 225
Total des prélèvements	-306 115 797	-40 454 504	-346 570 301
Prime d'émission nette	62 761 608	22 245 453	85 007 061

PLUS OU MOINS- VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Les résultats sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2019, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une moins-value nette globale de 5 081 361 € sur l'exercice.

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION*	IMPÔT**	+ VALUE	- VALUE
VENISSIEUX BÂT 12 - PMV			173 980		
VENISSIEUX BÂT 35 - PMV			73 265		
RUEIL MALMAISON	5 074 923	5 206 500		131 577	-
CHALON S/ SAÔNE_SPEEDY	35 000	34 125		-	875
MOUGINS / NATURA1	595 000	609 375		14 375	-
RENNES / ATLAS	2 553 480	2 631 525		78 045	-
ILLKIRCH /LE FERMAT	3 100 800	3 021 525		-	79 275
PARIS MAC DONALD	26 209 026	24 676 959		-	1 532 067
NANTES LE PERRAY	200 000	402 675		202 675	-
	37 768 229	36 582 684	247 245	426 672	1 612 217
Moins-value nette de l'exercice					-1 432 790
Moins-value / Sorties immobilisations					-3 712 026
Reprise PGE / Cession immeubles					63 455
Variation sur les Capitaux Propres de l'année					-5 081 361

*prix de cession net de commissions de négociation et d'arbitrage - **Rectifications ex. 2018

DETTE DIVERSES

	2019	2018
Dettes fiscales et sociales	7 450 735	5 138 258
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	2 195 264	3 720 102
Associés dividendes à payer	25 413 302	26 481 647
Créiteurs divers	10 642 531	7 279 154
TOTAL	45 701 832	42 619 161

* Dont 166 133€ de séquestres liés aux acquisitions de Guyancourt, Rouen, Nanterre.

CAPITAL RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits s'élève à 132 081 900 € à fin décembre 2019 dont 218 410 parts en retrait sur l'exercice pour 32 761 500€.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 26 juin 2019 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2018 d'un montant de 87 967 773 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 83 518 503 € et d'affecter le solde soit 4 449 270 € sur le report à nouveau.

Compte de résultat

VENTILATION DES REMBOURSEMENTS DE CHARGES

NATURE DES CHARGES	2019	2018
Charges diverses, fournitures et services	8 277 833	3 881 340
Taxes locatives (TOM...)	1 874 292	1 803 834
Total charges locatives	10 152 125	5 685 174
Travaux, entretien courant	5 482 019	3 169 244
Assurances	370 784	359 106
Taxes foncières	10 679 066	9 930 456
Taxes sur les bureaux en IDF	2 441 426	1 896 152
Frais de procédures	25 896	15 925
Charges non locatives diverses		
Commissions et honoraires	1 495 292	991 397
Total charges immobilières	20 494 483	16 362 279
TOTAL	30 646 609	22 047 453

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2019	2018
Charges de copropriétés	3 180 428	2 306 092
Honoraires NR (syndic, gestion d'immeubles, huissiers, avocats, ...)	2 014 458	1 195 091
Impôts locaux	1 736 094	2 657 076
Autres (Assurances, honoraires divers,...)	20 950	14 530
Loyer bail à construction	92 295	88 940
Intérêts d'emprunts	3 822 624	3 779 583
TOTAL	10 866 850	10 041 313

CHARGES D'EXPLOITATION

	2019	2018
Rémunération de la gérance	14 227 507	13 493 822
Commissions de la société de gestion	14 227 507	13 493 822
Frais dépositaire	142 645	109 572
Honoraires Commissaire aux comptes *	53 700	48 800
Honoraires d'expertise des immeubles	159 573	77 507
Honoraires recherche locataire	216 417	292 545
Honoraires divers **	924 076	409 493
Frais sur emprunt	240 000	304 146
Publicité et publication	154 540	151 483
Frais de PTT	197 445	166 011
Services bancaires **	252 647	115 942
C.E.T. (CVAE)	2 074 700	1 529 809
Impôt société Zone euro	1 351 487	1 712 472
TVA non récupérable	870 024	525 578
Droits d'enregistrement **	9 147 110	7 707 582
Autres (frais déplacement...)	6 846	6 042
Charges d'exploitation de la société	15 791 210	13 156 981
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	30 792	103 812
Commissions de souscription	25 336 157	16 030 665
Commissions d'arbitrage	681 066	881 415
Diverses charges d'exploitation	26 063 015	17 030 891
TOTAL	56 081 732	43 681 695

* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

** Dont prélèvements sur prime d'émission de 35 350 758 €.

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

	2019	2018
Charges forfaitaires	344 765	723 220
Remises en état facturées (départ locataires)	985 409	615 799
Honoraires de gestion locative	292 832	313 286
Etat des lieux facturés	8 301	9 378
Vente énergie	95 805	109 033
TOTAL	1 727 111	1 770 717

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

Éléments	2019	2018
Commissions de souscription *	25 336 157	16 030 665
Frais acquisition immeubles *	10 014 601	8 052 813
Frais relatifs aux emprunts **	240 000	280 000
Commission d'arbitrage ***	681 066	881 415
TOTAL	36 271 824	25 244 892

* Intégralement prélevés sur la Prime d'émission. - ** Passé en charge à répartir - *** Imputé sur le résultat de cession

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

Éléments	Charges	Produits
Agios		
Autres charges financières	771 582	
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt		
Autres produits financiers		145 377
Intérêts comptes courants / participations contrôlées		20 340
TOTAL	771 582	165 718

INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2019	2018
Créances rattachées à des participations	2 523 752	
Locataires et comptes rattachés *	12 644 494	10 816 552
Autres créances d'exploitation		
Disponibilités		
TOTAL	15 168 246	10 816 552

* Essentiellement lié à des charges à refacturer.

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Éléments	Charges	Produits
Indemnités perçues		382 095
Procédures locatives		
DG et crédits locataires conservés		
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, assurance, ...)	26	197 126
Pénalités de retard		
TOTAL	26	579 221

CHARGES À PAYER

	2019	2018
Intérêts courus sur emprunts	245 270	162 683
Services bancaires	31 531	58 841
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 226 184	1 334 416
Charges immobilières	6 645 521	5 117 801
Frais d'Assemblée Générale	260 970	194 138
Divers	29 318	28 600
Avoirs locataires	280 903	
CVAE	293 527	248 017
IS Europe	1 268 913	570 892
Tva non récupérable	93 824	61 858
TOTAL	10 375 960	7 777 247

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2019

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

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m ²	Prix de revient 31/12/2018	Immeubles au 31/12/2019	Agencements 31/12/2019	Prix de revient 31/12/2019
BUREAUX						
PARIS						
PARIS/TRONCHET	2009	355 m ²	2 416 787 €	2 368 668 €	48 118 €	2 416 787 €
RÉGION PARISIENNE						
VELIZY/BT E	2010	2 403 m ²	3 600 000 €	3 657 337 €	- €	3 657 337 €
NANTERRE/ARRAS	2011	3 612 m ²	21 280 000 €	21 280 000 €	- €	21 280 000 €
SURESNES/PAGES	2011	4 057 m ²	8 830 084 €	8 647 459 €	182 625 €	8 830 084 €
SAINT DENIS/ETOILE PLEVEL 1	2012	10 227 m ²	28 427 837 €	27 764 263 €	749 844 €	28 514 107 €
GUYANCOURT/LE GERSHWIN	2012	11 943 m ²	32 684 345 €	32 697 174 €	12 943 €	32 710 117 €
VELIZY/BTC	2012	3 100 m ²	6 304 790 €	6 332 321 €	89 784 €	6 422 105 €
VELIZY/BT D	2012	2 779 m ²	4 202 692 €	3 943 453 €	290 504 €	4 233 958 €
LEVALLOIS/LE WILSON	2012	10 158 m ²	53 980 454 €	52 350 917 €	1 677 111 €	54 028 029 €
SAINT MAURICE/LE DUFY	2014	13 134 m ²	43 465 708 €	43 456 628 €	21 040 €	43 477 667 €
IVRY/LE FLAVIA	2015	13 812 m ²	71 982 070 €	71 982 070 €	- €	71 982 070 €
MAUREPAS/CHEVREUSE	2015	2 656 m ²	5 262 247 €	5 268 655 €	6 674 €	5 275 330 €
GENNEVILLIERS/ALMA	2015	14 525 m ²	54 454 176 €	54 454 176 €	- €	54 454 176 €
CLAMART/LE PANORAMIC	2015	12 295 m ²	38 881 325 €	38 918 146 €	- €	38 918 146 €
IVRY/ATRIUM	2016	10 714 m ²	41 135 785 €	40 906 953 €	228 832 €	41 135 785 €
ORSAY/PARC	2016	10 329 m ²	20 821 117 €	18 427 332 €	2 428 841 €	20 856 173 €
CHOISY-LE-ROI/PATIO SEINE	2016	9 405 m ²	40 400 000 €	40 400 000 €	- €	40 400 000 €
CHATENAY-MALABRY/BUREAUX	2016	5 318 m ²	17 484 630 €	17 572 406 €	-426 €	17 571 980 €
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT1	2016	2 118 m ²	5 492 728 €	5 492 728 €	- €	5 492 728 €
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT2	2016	2 118 m ²	5 030 093 €	5 030 093 €	- €	5 030 093 €
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT3	2016	925 m ²	2 303 620 €	2 303 620 €	- €	2 303 620 €
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT4	2016	927 m ²	2 283 831 €	2 283 831 €	- €	2 283 831 €
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT5	2016	2 078 m ²	5 121 302 €	5 140 185 €	- €	5 140 185 €
ISSY LES MX/TECHNOPOLIS	2017	8 875 m ²	34 377 025 €	34 394 603 €	- €	34 394 603 €
BOURG LA REINE/LE CENTRALIS	2017	5 337 m ²	18 700 282 €	18 700 282 €	- €	18 700 282 €
VAL DE FONTENAY/THE WAVE	2017	18 663 m ²	95 764 986 €	95 764 986 €	- €	95 764 986 €
BOURGET/M ²	2017	15 830 m ²	55 600 000 €	55 600 000 €	- €	55 600 000 €
MEUDON/LES MONTALET	2018	6 827 m ²	34 932 990 €	34 944 116 €	742 €	34 944 858 €
SERRIS / GREEWICH	2018	8 079 m ²	38 977 635 €	38 893 988 €	- €	38 893 988 €
ANTONY PARC 1	2019	11 389 m ²	- €	46 082 790 €	- €	46 082 790 €
RÉGIONS						
MERIGNAC	2009	1 141 m ²	1 114 312 €	1 129 925 €	293 210 €	1 423 135 €
MARCQ EN BAROEUL/MARQUE	2010	5 659 m ²	8 742 738 €	8 700 351 €	116 361 €	8 816 712 €
NANTES/EXALIS	2010	1 336 m ²	2 380 000 €	2 380 000 €	- €	2 380 000 €
ILLKIRCH/SEBASTIENBRANT	2010	1 992 m ²	3 600 000 €	3 600 000 €	- €	3 600 000 €
VITROLLES/COUPERIGNE	2010	1 374 m ²	1 127 902 €	1 104 368 €	23 534 €	1 127 902 €
NIMES/ZAC DE LA GARE	2011	5 363 m ²	11 792 000 €	11 782 000 €	10 000 €	11 792 000 €
VILLEURBANNE/DEPRESSENSE	2011	2 293 m ²	3 789 309 €	3 778 750 €	10 559 €	3 789 309 €
AVIGNON/AERODROME	2011	3 644 m ²	8 388 617 €	8 280 000 €	108 617 €	8 388 617 €
LYON/RUE LORTET	2011	5 533 m ²	10 350 278 €	10 319 983 €	30 294 €	10 350 278 €
NICE/AEROPOLE	2011	9 202 m ²	26 260 968 €	25 428 817 €	818 990 €	26 247 807 €
DARDILLY/JUBIN	2011	3 957 m ²	6 109 707 €	6 099 732 €	22 553 €	6 122 285 €
MARSEILLE/GAYMARD	2011	10 598 m ²	38 666 947 €	38 647 864 €	21 947 €	38 669 811 €
VALBONNE/GAIA3	2011	2 412 m ²	5 100 500 €	5 100 500 €	- €	5 100 500 €
SAINThERBLAIN/LAFREGATE	2011	4 872 m ²	4 721 767 €	4 715 723 €	6 044 €	4 721 767 €
BIOT/LES ESPACES RENARD	2011	12 074 m ²	23 697 094 €	23 680 600 €	16 494 €	23 697 094 €
ILLKIRCH/LE THALES	2012	3 165 m ²	3 556 407 €	3 532 659 €	23 748 €	3 556 407 €
MOUGINS/NATURA2	2012	1 213 m ²	3 010 709 €	3 000 000 €	10 709 €	3 010 709 €

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m ²	Prix de revient 31/12/2018	Immeubles au 31/12/2019	Agencements 31/12/2019	Prix de revient 31/12/2019
LENS/1/SPEEDY	2014	280 m ²	352 060 €	243 165 €	108 895 €	352 060 €
BORDEAUX/1/SPEEDY	2014	270 m ²	405 811 €	347 308 €	58 503 €	405 811 €
LYON/SPEEDY	2014	412 m ²	622 655 €	563 554 €	59 101 €	622 655 €
DIJON/SPEEDY	2014	483 m ²	326 934 €	253 481 €	73 453 €	326 934 €
BORDEAUX/2/SPEEDY	2014	334 m ²	368 886 €	308 767 €	60 119 €	368 886 €
VANDOEUVRELESNANCY/SPEEDY	2014	295 m ²	317 143 €	255 473 €	61 670 €	317 143 €
CLERMONTFERRAND/1/SPEEDY	2014	445 m ²	374 607 €	374 607 €	- €	374 607 €
DIJON/2/SPEEDY	2014	410 m ²	260 507 €	200 876 €	59 631 €	260 507 €
BRON/SPEEDY	2014	214 m ²	277 551 €	228 502 €	49 049 €	277 551 €
BREST/SPEEDY	2014	290 m ²	389 177 €	309 142 €	80 035 €	389 177 €
CLERMONTFERRANDII/SPEEDY	2014	248 m ²	312 211 €	245 685 €	66 526 €	312 211 €
BOULOGNESURMER/SPEEDY	2014	294 m ²	314 031 €	314 031 €	- €	314 031 €
VENISSIEUX/SPEEDY	2014	230 m ²	333 589 €	262 593 €	70 996 €	333 589 €
REIMS/SPEEDY	2014	238 m ²	301 671 €	235 646 €	66 025 €	301 671 €
MULHOUSE/SPEEDY	2014	240 m ²	239 857 €	239 857 €	- €	239 857 €
LIMOGES/SPEEDY	2014	244 m ²	200 188 €	200 188 €	- €	200 188 €
TOURCOING/SPEEDY	2014	273 m ²	352 204 €	270 163 €	82 041 €	352 204 €
BELFORT/SPEEDY	2014	223 m ²	220 227 €	164 191 €	56 036 €	220 227 €
NANCY/SPEEDY	2014	222 m ²	306 451 €	252 265 €	54 186 €	306 451 €
CHALONS.SAONE/SPEEDY	2014	254 m ²	317 530 €	216 551 €	65 979 €	282 530 €
MARSEILLE/1/SPEEDY	2014	271 m ²	517 193 €	461 090 €	56 103 €	517 193 €
AIXENPROVENCE/SPEEDY	2014	484 m ²	530 647 €	478 936 €	51 711 €	530 647 €
CHARLEVILLE-MEZIERES/SPEEDY	2014	212 m ²	198 006 €	155 743 €	42 263 €	198 006 €
LENS/2/SPEEDY	2014	305 m ²	325 148 €	263 922 €	61 226 €	325 148 €
VINEUIL/SPEEDY	2014	440 m ²	503 831 €	434 793 €	69 038 €	503 831 €
BEYNOST/SPEEDY	2014	330 m ²	377 334 €	330 789 €	46 545 €	377 334 €
ROUBAIX/SPEEDY	2014	335 m ²	331 642 €	272 795 €	58 847 €	331 642 €
CHASSENEUILDUPOITOU/SPEEDY	2014	490 m ²	599 870 €	521 989 €	77 881 €	599 870 €
SAINTVICGORLEGRAND/SPEEDY	2014	600 m ²	474 839 €	367 550 €	107 289 €	474 839 €
AMILLY/SPEEDY	2014	363 m ²	369 734 €	329 084 €	40 650 €	369 734 €
ISSOIRE/SPEEDY	2014	761 m ²	523 151 €	416 744 €	106 407 €	523 151 €
LEMPDES/SPEEDY	2014	392 m ²	468 926 €	397 768 €	71 158 €	468 926 €
VALENCIENNE/SPEEDY	2014	586 m ²	567 934 €	461 090 €	106 844 €	567 934 €
DIJON/3/SPEEDY	2014	377 m ²	344 871 €	281 418 €	63 453 €	344 871 €
EVREUX/SPEEDY	2014	280 m ²	291 508 €	242 777 €	48 731 €	291 508 €
SAINTES/SPEEDY	2014	270 m ²	256 161 €	256 161 €	- €	256 161 €
CAMBRAI/SPEEDY	2014	350 m ²	377 295 €	315 247 €	62 048 €	377 295 €
HAUBOURDIN/SPEEDY	2014	323 m ²	243 178 €	243 178 €	- €	243 178 €
FORBACH/SPEEDY	2014	250 m ²	234 367 €	234 367 €	- €	234 367 €
CASTELNAULELEZ/SPEEDY	2014	400 m ²	415 646 €	365 557 €	50 089 €	415 646 €
SENS/SPEEDY	2014	210 m ²	207 732 €	207 732 €	- €	207 732 €
CHANTEPIE/CUBE	2017	4 996 m ²	10 402 465 €	10 402 465 €	- €	10 402 465 €
ECHIROLLES/CUBE	2017	1 384 m ²	3 522 598 €	3 522 598 €	8 768 €	3 531 366 €
HENINBEAUMONTBESSON/CUBE	2017	1 657 m ²	1 305 797 €	1 267 176 €	- €	1 267 176 €
HENINBEAUMONTCULTURA/CUBE	2017	2 722 m ²	5 106 665 €	5 106 665 €	- €	5 106 665 €
PORTDEBOUC/CUBE	2017	2 291 m ²	2 151 893 €	2 151 893 €	- €	2 151 893 €
VILLEURBANNE/CUBE	2017	934 m ²	993 908 €	993 908 €	- €	993 908 €

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m ²	Prix de revient 31/12/2018	Immeubles au 31/12/2019	Agencements 31/12/2019	Prix de revient 31/12/2019
ACTIVITÉ						
RÉGION PARISIENNE						
LESMUREAUX	2010	5 288 m ²	3 065 600 €	3 065 600 €	- €	3 065 600 €
PLESSISPATE/LEONARDEVINCI	2010	3 127 m ²	2 164 350 €	2 164 350 €	- €	2 164 350 €
RÉGIONS						
ABREST/GRANDPRE	2010	4 011 m ²	1 995 844 €	1 606 555 €	389 289 €	1 995 844 €
COLMAR/EMILESCHWOERER	2010	4 011 m ²	2 386 544 €	2 386 544 €	- €	2 386 544 €
DECAZAVILLE	2010	4 330 m ²	1 301 500 €	1 301 500 €	- €	1 301 500 €
ORVAULT	2010	3 558 m ²	1 234 475 €	1 234 475 €	- €	1 234 475 €
SABLESURSARTHE/CLOSDUBOIS	2010	3 323 m ²	1 129 288 €	1 129 288 €	- €	1 129 288 €
SAINTARNOULT	2010	2 455 m ²	1 407 025 €	1 407 025 €	- €	1 407 025 €
SAINTQUAYPORTRIEUX	2010	2 225 m ²	908 425 €	908 425 €	- €	908 425 €
TOURLAVILLE/JEANMOULIN	2010	2 225 m ²	1 294 992 €	1 279 498 €	15 494 €	1 294 992 €
ENSEIGNEMENT						
PARIS						
PARIS/LE MONTREAL	2014	9 426 m ²	60 508 935 €	60 508 935 €	4 156 €	60 513 091 €
TERRAIN						
RÉGIONS						
NANTES/TERRAINACONST	2014	0 m ²	681 009 €	360 000 €	388 657 €	748 657 €
Sous-total immeubles		834 977 m²	1 963 002 918 €	2 136 679 634 €	15 152 334 €	2 151 831 968 €
SCI						
PUTEAUX VILLAGE 2	2018	4 603 m ²	16 725 274 €	N/A	N/A	16 858 497 €
SURESNES / HORIZON DEFENSE	2019	8 962 m ²	N/A	N/A	N/A	18 238 213 €
Sous-total SCI		13 565 m²	16 725 274 €			35 096 710 €
TOTAL		848 542 m²	1 979 728 192 €	2 136 679 634 €	15 152 334 €	2 186 928 679 €



S.A.S. 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 900111 00 - N°2001/15764C

