

RAPPORT ANUEL

2018

PfO₂



PERRIAT

ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

03

Le mot du Président

05

Une stratégie verte en avance sur son temps

06

Faits marquants

09

5 questions à...

10

Analyse croisée

12

Gouvernance

16

*PERIAL
Acteur immobilier responsable*

18

*Performance
environnementale*

22

*Organes de direction
et de contrôle*

23

Rapport de gestion

24

Conjoncture économique

30

Les performances financières

40

Les performances immobilières

42

*Rapport
du Conseil de Surveillance*

43

*Rapports
du Commissaire aux Comptes*

46

Document de synthèse

50

Projet de résolutions

55

Annexe comptable

66

*Inventaire détaillé
des placements immobiliers*

LE MOT DU PRÉSIDENT



Avec 55 milliards d'euros de capitalisation, les SCPI ont franchi un cap en 2018. Face à la volatilité de la bourse et à la diminution continue des rendements de l'assurance vie, les SCPI s'affirment durablement dans le paysage de l'épargne en France. Elles affichent 4,35% de rendement en moyenne en 2018 et ont collecté 6,5 milliards d'euros.

Alors que 65% des Français sont convaincus qu'ils devront financer eux-mêmes leurs retraites, selon le baromètre de l'épargne immobilière 2018 réalisé par PERIAL et l'Ifop, les SCPI sont un réel vecteur de pouvoir d'achat et répondent aux besoins des épargnants. Malgré un ralentissement de la croissance à 1,7% en 2018, l'environnement économique reste favorable. Les taux d'intérêt devraient se maintenir à bas niveau cette année encore. Le marché de l'immobilier d'entreprise est dynamique dans les grandes métropoles françaises et européennes. 264 milliards d'euros y ont ainsi été investis en 2018, dont 29 milliards en France. Les SCPI PERIAL s'inscrivent dans cette dynamique : PFO₂ et PFO investissent dans les métropoles régionales et européennes, sur des marchés profonds, bien structurés et porteurs de perspectives d'évolutions. PF Grand Paris axe sa stratégie sur la métropole du Grand Paris, premier marché de bureaux européen que le projet du Grand Paris Express va dynamiser.

Gestion durable et efficace

Dans cet environnement porteur et en pleine mutation, PERIAL Asset Management s'engage à améliorer la gestion vertueuse de ses SCPI. La loi d'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) renforce les contraintes réglementaires appliquées aux performances énergétiques des immeubles. Portés par une conviction forte, nous avons anticipé la réglementation, notamment au travers de la création de la première SCPI environnementale du marché, PFO₂, dès 2009. Cette expertise acquise depuis 10 ans contribue aujourd'hui à l'amélioration des performances des trois SCPI de notre gamme. L'avance prise sur le marché nous permet d'aller encore plus loin : notre

démarche responsable s'inscrit désormais dans une stratégie plus globale, qui intègre des critères Environnementaux, mais également Sociétaux et de Gouvernance (ESG). Nous avons publié un ambitieux Plan Climat qui définit notre feuille de route stratégique visant à décarboner l'ensemble de nos activités immobilières d'ici 2030. Nous nous positionnons résolument pour la création du futur label « Investissement Socialement Responsable (ISR) immobilier », qui distinguera les fonds ayant un impact ESG positif. Ces enjeux sont structurants pour les années à venir et les stratégies de nos fonds. PERIAL est ainsi déjà classée cinquième société de gestion européenne de fonds d'actifs « verts » non cotés, et première société de gestion française, par les experts de la finance durable Novethic et l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, l'ADEME.

Maintenir et renforcer la dynamique

En nous interrogeant sur les enjeux sociétaux avec la mixité des usages de nos immeubles, leur évolution dans le temps, l'amélioration du confort de leurs occupants, nous plaçons plus que jamais les intérêts de nos contemporains au cœur de nos préoccupations. Cette démarche est vertueuse et bénéficie à nos associés. Les dividendes distribués par les 3 SCPI sont en augmentation en 2018 et résultent d'une gestion active et durable des patrimoines. Les Taux d'Occupation s'améliorent et les SCPI PERIAL voient leurs fondamentaux s'améliorer. Une tendance qui se prolongera en 2019. Cette nouvelle dynamique nous amène à harmoniser et à moderniser les statuts des SCPI. Les résolutions extraordinaires que nous vous soumettons nous permettront également d'anticiper les évolutions du projet de loi relatif à la croissance et la transformation des entreprises (PACTE), à améliorer nos services digitaux et ceux que nous vous proposerons prochainement.

Éric Cosserat

Président de PERIAL Asset Management



PfO₂

UNE STRATÉGIE “VERTE” EN AVANCE SUR SON TEMPS

Adopter une démarche environnementale volontariste pour un patrimoine durable et mieux valorisé.

Avec plus de 2 milliards d’euros de capitalisation, PFO₂ fait désormais partie des 10 plus grosses SCPI du marché. Sa taille lui permet d’envisager de nouveaux horizons et d’acquérir des actifs en zone euro.

CLASSEMENT NOVÉTHIC
PERIAL

Asset Management dans
le Top 5 des sociétés
de gestion de fonds verts
grâce à PFO₂.

Elle est ainsi la 1^{re} société
de gestion française
du classement.

LES FAITS
MARQUANTS
2018

CAPITALISATION

2

MILLIARDS D'EUROS

LYON (69) - APICIL

RENDEMENT 2018

4,51%

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.

PERIAL
dans le Top 5
des sociétés
de gestion de fonds
verts non cotés,
selon Novethic
et l'Ademe



Publication de
**“Promesses
tenues”**
Premier rapport
de résultat
extra-financier
de la SCPI PFO₂.

90,7%
Taux d'occupation financier
de PFO₂
au 31 décembre 2018

65%

des Français sont convaincus
de devoir financer leurs retraites
eux-mêmes, selon
le 4^e baromètre
de l'épargne immobilière
publié par PERIAL et l'Ifop

78%
du patrimoine de PFO₂ en avance
sur les exigences de la loi ELAN

Les performances passées de la SCPI PFO₂ ne préjugent pas des performances futures.

Pour en savoir plus : www.perial.com





5 QUESTIONS À... M. Didier D.

FONCTIONNAIRE. 42 ANS.
EN COUPLE. 2 ENFANTS.
ASSOCIÉ PFO₂ DEPUIS 2009.

Comment avez-vous connu PERIAL ?

Didier D. : C'est avant tout une histoire familiale. Mon père, décédé il y a une dizaine d'années, était un adepte des placements boursiers, mais aussi d'autres formes de placements comme les assurances-vie, l'or ou, déjà à l'époque, les SCPI notamment celle qui s'appelait encore PF1. Il avait un caractère joueur qu'il ne m'a pas vraiment transmis. Aussi, après la succession en 2009, et vu le contexte économique, j'ai préféré convertir progressivement les comptes en actions dont j'ai hérité en solutions plus sécurisées comme me semblaient l'être les SCPI PERIAL.

La sécurité est donc le critère qui oriente vos investissements ?

Didier D. : Oui, mais ce n'est pas le seul. Je ne souhaitais pas, au nom de la sécurité, devoir me rabattre sur des livrets classiques rapportant 0,75% d'intérêts. **J'ai donc cherché à effectuer des placements raisonnables dont les rendements restaient attractifs.** C'est ce que je pense avoir trouvé en investissant dans les SCPI PERIAL.

De quelles SCPI PERIAL êtes-vous Associé ?

Didier D. : J'ai des parts dans les 3 SCPI PERIAL. Mon père en avait à l'origine dans PF1, devenu PF Grand Paris et PFO. Depuis 2009, j'ai complété avec PFO₂, dont j'apprécie l'orientation développement durable qui me semble préparer l'avenir.

“ Aujourd’hui, les dividendes permettent à ma famille de profiter de la vie. À ma retraite, ils constitueront un complément pour compenser la perte de revenus. ”

Quel sont vos objectifs de placements avec les SCPI PERIAL ?

Didier D. : Aujourd'hui, les dividendes permettent à ma petite famille de profiter de la vie. Dans quelques années, mon métier m'autorisant à partir assez tôt à la retraite, ils constitueront un complément bienvenu pour compenser la perte de revenus. C'est aussi une façon d'assurer l'avenir de mes enfants.

Etes-vous satisfait de la gestion et des services PERIAL ?

Didier D. : Tout à fait ! **J'ai un vrai rapport de confiance avec ma conseillère PERIAL.** Elle est très professionnelle et très pédagogique. Elle sait proposer sans jamais rien imposer, ce que j'apprécie beaucoup.

POUR SES 10 ANS, PFO₂ ATTEINT UNE NOUVELLE MATURITÉ

Conversation avec Yann Guivarc'h, Directeur Général PERIAL Asset Management et Yann Videcoq, Directeur du Fund Management.

En préambule, quel bilan faites-vous de l'année 2018 pour le marché immobilier ?

Yann Guivarc'h : Incontestablement, l'année 2018 restera comme un bon millésime pour le secteur. Le marché immobilier s'est montré particulièrement dynamique et, que l'on parle d'investissements ou de transactions locatives, les meilleurs niveaux ont été atteints, surperformant même les moyennes décennales.

Yann Videcoq : Très concrètement, pas moins de **30 Md€ ont été investis dans l'immobilier tertiaire et, sur le marché locatif en Ile-de-France**, on a compté jusqu'à 2,6 M de m² placés. Si ce dernier décompte affiche une légère baisse par rapport à l'année 2017, qui avait été une année record, cela reste de très bons chiffres.

On remarquera aussi que la dynamique 2018 a tout particulièrement bénéficié aux grandes métropoles régionales qui ont suscité un réel attrait auprès des investisseurs comme des locataires.

Yann Guivarc'h : Là encore, les chiffres parlent d'eux-mêmes. Côté locatif, 5 nouvelles métropoles ont dépassé la barre des 200 €/m², ce qui fait figure de loyer prime, tandis que parallèlement le niveau d'investissement en régions, avec quelque 8,2 Md€, est historique.

Dans ce contexte, comment PERIAL et ses 3 SCPI ont-elles réussi à se distinguer ?

Yann Videcoq : Par la collecte d'abord. Avec 354 M€ collectés, versus 362 M€ en 2017, notre niveau de collecte est resté stable sur un marché baissier. Pour PERIAL c'est une année record, juste derrière les montants collectés en 2017.

Yann Guivarc'h : **La qualité des patrimoines de nos SCPI joue en notre faveur.** En effet, la demande placée se dirige majoritairement sur les actifs neufs, récents ou restruc-

“
La clarté des stratégies de nos SCPI participe à leurs performances
”

turés. Grâce à la situation économique plutôt bonne en 2018 (presque 1,7% de croissance) et à la poursuite de notre stratégie d'investissement - dans les grandes métropoles et sur des localisations pérennes - les SCPI ont pu améliorer leurs Taux d'Occupation Financiers*, et profiter d'une reprise quasi générale des loyers qui sont devenus, comme nous l'avions anticipé, un vrai moteur de performance pour les SCPI.

Yann Videcoq : Enfin, du point de vue des résultats les 3 SCPI affichent, là encore, des données clairement satisfaisantes. Leurs dividendes sont tous en progression, une performance remarquable sur un marché plutôt orienté à la baisse, les Reports à Nouveau** sont reconstitués sur des valeurs confortables, ce qui est important pour l'avenir de ces SCPI. Enfin, **les Taux d'Occupation Financiers* ont tous été améliorés** et s'élèvent à des niveaux proches ou supérieurs à 90%, une réelle performance pour des SCPI respectivement ouvertes il y a 10 ans pour PFO₂, 20 ans pour PFO et plus de 50 ans pour PF Grand Paris !

Comment se dessinent, selon vous, les perspectives pour 2019 ?

Yann Guivarc'h : Beaucoup d'associés s'interrogent sur une éventuelle remontée des taux ou sur un possible impact du Brexit sur le marché. Concernant le premier point, rien ne nous conduit aujourd'hui à anticiper une remontée des taux de crédit, notamment des taux longs. Quant au Brexit, nous constatons pour l'instant un attentisme de tous les acteurs, mais nous restons vigilants face aux in-

certitudes qu'il fait peser sur l'économie de la Zone Euro. Le contexte reste favorable. **L'immobilier tertiaire est plus que jamais une valeur refuge face à un univers boursier extrêmement volatil.** Le marché des SCPI, animé par des investisseurs plus portés sur le long terme que sur une approche spéculative, est un marché sain sur lequel les opérateurs sont peu endettés. Enfin, côté taux de rendements, nous nous attendons plutôt à une stabilisation qui est liée à une fin de cycle haussier des valeurs, en attendant une possible remontée à partir de 2020.

Yann Videcoq : En matière de distribution, les indicateurs sont également au vert et nos objectifs pour 2019 sont à la hausse. En continuant à veiller à la bonne adéquation collecte / investissement - c'est à dire en investissant la collecte le plus rapidement possible, voire en l'anticipant grâce à une utilisation raisonnable (plafonnée chez PERIAL à 30%) de financements bancaires - PERIAL continue de créer de la performance, bénéfique pour ses SCPI comme pour leurs associés.

Plaçant le Développement Durable au cœur de sa stratégie dès sa création, la SCPI PFO₂ est-elle mieux armée que d'autres pour aborder 2019 ?

Yann Videcoq : Il n'y a aucun doute en ce qui concerne les nouvelles réglementations en matière de consommations d'énergie. Le fameux « décret tertiaire » attendu en 2019, qui fait suite au vote de la loi ELAN en 2018, va imposer aux bâtiments tertiaires une diminution de 40% de leurs consommations d'ici 2040, et de 50% d'ici 2050. Or, ces 40% de réduction des consommations énergétiques sont exactement l'objectif que s'était fixé PFO₂ pour l'ensemble de ses acquisitions il y a 10 ans. Aujourd'hui, le patrimoine de la SCPI est donc déjà largement à la hauteur des nouveaux enjeux. 78% de ses immeubles satisfont aux critères du prochain décret, tandis que 42% d'entre eux répondent à des critères encore plus exigeants. **Nous avons pris de l'avance sur le marché, qui profite d'ailleurs à l'ensemble de nos fonds gérés.**

Yann Guivarc'h : Cette situation illustre parfaitement le fait que, pour PFO₂, le Développement Durable est une démarche de fond et correspond à des convictions fortes de PERIAL. Pour preuve, PFO₂ propose désormais à tous ses associés un rapport de performances extra financières, qui détaille les consommations individualisées pour chaque actif de la SCPI. Il est mis à jour chaque année, et librement consultable sur le site perial.com.

Aujourd'hui, très peu de sociétés de gestion sont à même de mettre en place un tel dispositif de suivi et de se livrer à cet exercice de transparence. Parallèlement au suivi et à l'anticipation de la réglementation, notre objectif en 2019 est aussi d'obtenir le label ISR, qui distingue les fonds immobiliers ayant un impact ESG positif***. PFO₂ a d'ores et déjà toutes les qualités



Yann Guivarc'h,
Directeur Général PERIAL Asset Management
Yann Videcoq,
Directeur Fund Management PERIAL Asset Management

pour l'obtenir.

En quoi les 10 ans de PFO₂ marquent-ils une étape importante pour la SCPI ?

Yann Guivarc'h : Du haut de ses 10 ans, cette SCPI atteint aujourd'hui une taille significative, une forme de nouvelle maturité. Sa capitalisation s'élève désormais à 2 Md€. Elle est bien installée dans le top 10 des SCPI les plus importantes du marché. La gestion de son portefeuille s'en trouve significativement modifiée : elle peut, à ce stade, **viser des tailles unitaires d'investissements beaucoup plus élevées et développer des relations privilégiées avec des locataires d'importance, d'envergure nationale ou internationale.**

“
La relation avec nos locataires contribue à la performance
”

Yann Videcoq : Pour répondre aux attentes de ce nouveau type de locataires, la SCPI va aussi focaliser son attention sur l'accompagnement de ses locataires dans l'exploitation des sites. Ces démarches créent des liens particuliers avec les occupants des immeubles et participent à leur satisfaction, donc leur fidélisation. **Ce rapport privilégié avec les locataires constitue pour PFO₂, un gage supplémentaire de stabilité, de réduction des risques** et participe au final à l'amélioration de la performance de la SCPI.

* TOF : Le Taux d'Occupation Financier correspond au rapport entre le montant réel des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine immobilier était effectivement loué.

** RAN : Le Report A Nouveau est une réserve de distribution qui pourrait être utilisée pour faire face aux aléas de la conjoncture ou de la gestion locative.

*** Cet entretien a été réalisé au premier trimestre 2019

TRANSPARENCE ET EXEMPLARITÉ



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.

PERIAL Asset Management dépend du groupe PERIAL, société indépendante à actionariat familial. Vos SCPI sont gérées par PERIAL Asset Management depuis leur création, soit depuis plus de 50 ans pour la Participation Foncière 1, la plus ancienne, renommée PF Grand Paris en 2018.

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

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

Un dispositif de contrôle et de conformité sur 3 niveaux

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

Ce dispositif s'articule autour :

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

Le processus 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.



Le comité exécutif du Groupe PERIAL (de gauche à droite) : Yann Guivarc'h, Directeur Général de PERIAL Asset Management ; Chris Hutin, Secrétaire Général de PERIAL ; Éric Cosserat, Président de PERIAL ; Nicolas Le Brouster, Directeur Financier de PERIAL ; Jean Pitois, Directeur du Développement de PERIAL Asset Management.

Des procédures de contrôles du passif et de l'actif des SCPI

Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement des marchés primaire et secondaire des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique remise avant votre souscription de parts de SCPI.

Pour l'actif de vos SCPI : le fonctionnement du comité immobilier est contrôlé. Celui-ci décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles, la réunion des compétences requises au sein de ce comité, la collégialité des décisions et leur conformité avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants :

- un Commissaire aux Comptes qui audite et vérifie les comptes de la SCPI ;
- un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de la SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux) ;

- un expert immobilier indépendant chargé de déterminer la valeur de chacun des immeubles de la SCPI.

Une prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, PERIAL a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. 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. Vos SCPI mandatent divers gestionnaires, au nombre desquels figure PERIAL Property Management pour la gestion technique des immeubles. PERIAL Property Management gère ainsi, de manière non exclusive, certains des actifs situés en régions parisienne, toulousaine, bordelaise ou nantaise. PERIAL Développement peut effectuer des travaux de construction ou rénovation d'immeubles composant le patrimoine des SCPI voire, de manière exceptionnelle, acheter ou vendre des actifs aux SCPI.

GOUVERNANCE

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 2018 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 654 492,87 € 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.

La politique de gestion des conflits d'intérêts peut être obtenue sur simple demande auprès de la société de gestion. www.perial.com/contact/

Des procédures claires de gestion du risque

PERIAL a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement 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 2018, 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 attache une réelle importance au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération figurant dans la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

Aussi, PERIAL a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont

susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la Société de Gestion.

Le comité des rémunérations mis en place a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour l'exercice 2018 a représenté 5 186 743,37 € pour un effectif moyen de 80,33 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 993 156,1 € en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management soit, à ce jour, 3 SCPI, 2 OPCI et 2 mandats séparés.

S'ajoute à ce montant, la rémunération allouée aux collaborateurs du groupe PERIAL qui fournissent un support aux équipes de PERIAL Asset Management en 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/

Une provenance des fonds contrôlée

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

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 données dans différents documents et au travers de différents supports (bulletin trimestriel, rapport annuel, site internet).

PERIAL Asset Management présente également ses travaux au Conseil de Surveillance des SCPI qui est réuni trimestriellement.

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

Un contrôle comptable et financier des SCPI

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

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

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 de Responsabilité Sociétale du groupe** et entend décliner cette politique au sein de chacune des SCPI gérées. Ce déploiement sera réalisé de manière progressive en intégrant les attentes et intérêts de ses parties prenantes sur le long terme.

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.

PERIAL certifiée ISO 9001

En outre, PERIAL Asset Management 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 2018 encore, l'AFNOR a reconnu à PERIAL la certification ISO 9001 norme 2015. Cette norme est fondée sur sept principes de management de la qualité.

REFONTE DES STATUTS ET MODERNISATION

Cette année, comme vous pourrez le constater, le nombre de résolutions proposées lors de l'Assemblée Générale est plus important que les années précédentes. Ces modifications répondent à une double attente relativement aux statuts de la SCPI :

- rationaliser la documentation en l'harmonisant, afin d'en simplifier la lecture, et
- moderniser les statuts en permettant, notamment, d'améliorer les services digitaux proposés aux associés.

Cette modernisation est rendue possible par la nouvelle réglementation et notamment la modification du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers intervenue le 22 février 2019 qui met à la disposition des SCPI de nouveaux outils afin de gagner en efficacité dans la relation avec les associés.



PERIAL, ACTEUR IMMOBILIER RESPONSABLE

Depuis 2016, PERIAL est résolument engagé dans la généralisation de l'intégration des **critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance (ESG)** dans ses prises de décisions. Qu'il s'agisse d'actes de gestion, d'investissements ou de gouvernance, l'objectif consiste à renforcer l'impact positif du groupe en tant qu'acteur immobilier de long terme.

À ce titre, PERIAL élabore sa matrice de matérialité qui permettra, une fois traduite en actions opérationnelles, de mieux **identifier et prioriser ces enjeux ESG.**

Au niveau opérationnel, le groupe s'est d'ores et déjà doté d'outils permettant d'intégrer concrètement les enjeux ESG dans ses processus d'acquisition et de gestion des actifs. L'organisation du groupe PERIAL est de plus en plus orientée vers la satisfaction des clients, et l'engagement de toutes les parties prenantes.

Un « pré-screening » ESG est par exemple menée sur l'ensemble des actifs en cours d'étude afin d'identifier les principaux risques et opportunités ESG. Les actifs retenus

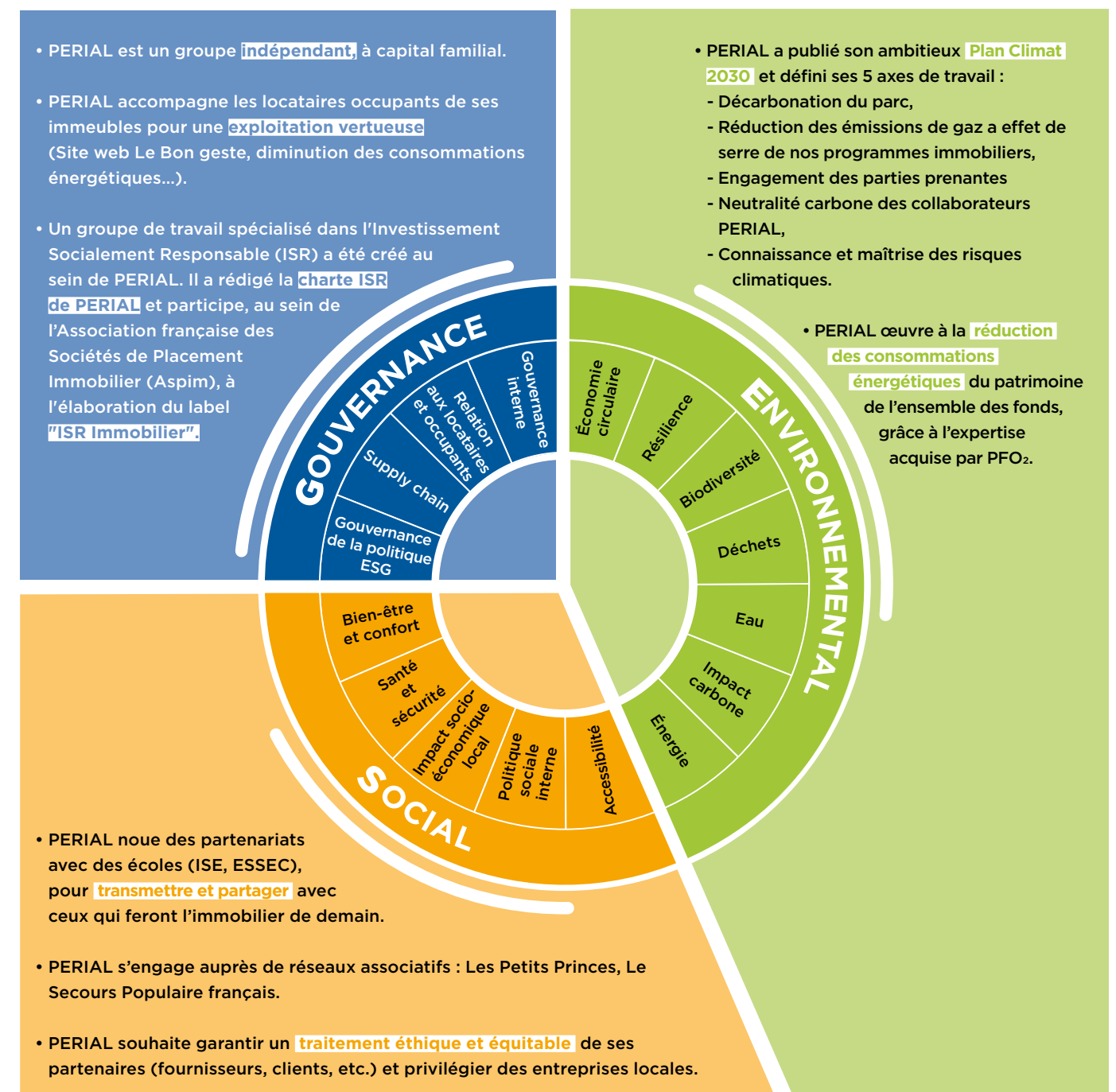
pour l'investissement sont ensuite évalués par le biais d'une **grille comprenant plus de 200 critères d'analyse** (à découvrir sur le site www.perial.com) permettant de fournir une image précise de leurs performances environnementales, sociétales et de gouvernance et de définir les plans d'actions associés.

En phase de gestion, PERIAL veille au bon déploiement des plans d'actions définis, notamment au niveau environnemental.

La transparence étant un prérequis, le groupe PERIAL reportera dès 2019 annuellement de cet engagement à travers le rapport annuel de la SCPI et ses annexes.

PERIAL, un engagement durable

PERIAL définit une stratégie de prise en compte des critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance (ESG) globale, déclinée sur chacune de ses activités en prenant en compte leurs spécificités



UNE GESTION MATURE DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Alors que les décrets d'application de la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) entrent en vigueur les uns après les autres, PFO₂, forte de 10 années d'expérience sur le reporting et l'optimisation énergétique, dispose d'un temps d'avance sur les autres SCPI du marché.

ATTENTION ! : les chiffres et les informations communiqués dans cette rubrique sont établis à périmètre géographique constant et excluent donc le patrimoine détenu hors des frontières françaises. L'ensemble du patrimoine est traité dans le rapport extra-financier de PFO₂ "Promesses Tenues", disponible sur le site internet de PERIAL : www.perial.com/scpi/pfo2

Un nouvel élan réglementaire

Après l'instabilité réglementaire de l'année 2017, 2018 a permis de redonner de la visibilité au secteur immobilier. Publiée au Journal Officiel en novembre 2018, la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) réaffirme la volonté de l'Etat d'orienter l'immobilier tertiaire vers de hautes performances, environnementales en général et énergétiques en particulier. Corrigeant les

errements 2017 du Décret Tertiaire, la loi clarifie aujourd'hui les ambitions pour les décennies à venir.

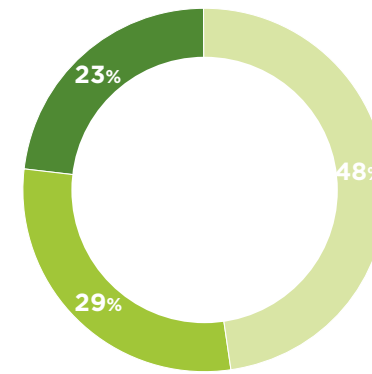
En 2030, le parc tertiaire français concerné devra avoir diminué de 40% sa consommation énergétique, et cela sur tous les usages du bâtiment. Traiter ainsi, dans la loi, de la performance réelle et non pas des consommations théoriques modélisées à la construction d'un bâtiment ou via de complexes audits, confirme la conviction de sociétés de gestion pionnières en la matière comme PERIAL Asset Management : seules comptent les performances réelles.

Après cette première étape, le secteur devra réduire ses consommations de 50% en 2040 et de 60% en 2050. Nous avons donc de la visibilité pour agir dans le temps, anticiper les coûts et les lisser tout en visant des créations de valeur par ce pilotage proactif.

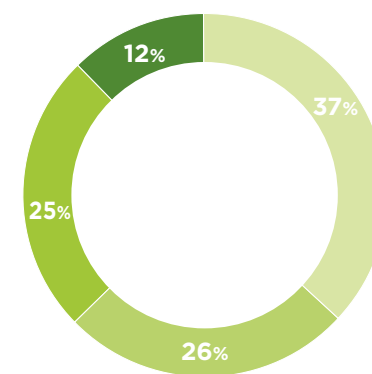
Anticiper l'évolution de la réglementation était constitutif de l'ADN originel de PFO₂. Aussi à ce jour 78% du patrimoine est en avance sur les exigences de ce texte.

Une stratégie d'investissement volontariste

Poursuivant sa stratégie d'investissement associant les immeubles Best in Class aux immeubles Best in Progress, la SCPI a acquis en 2018 52% d'immeubles récents et 48% de bâtiments anciens à haut potentiel d'amélioration.



RÉPARTITION PAR RÉGLEMENTATION THERMIQUE DES ACQUISITIONS 2018 (en valeur vénale)



RÉPARTITION PAR RÉGLEMENTATION THERMIQUE DU PATRIMOINE 2018 (en valeur vénale)

● Hors RT ● RT 2000 ● RT 2005 ● RT 2012

Les benchmarks durables surperformés

Cette année encore, les performances environnementales de PFO₂ surperforment le baromètre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable¹ sur la plupart des générations de bâtiments : les actions de gestion mises en œuvre produisent des effets durables.

PERIAL privilégie une publication des indicateurs clés de performance énergétique en énergie primaire (EP). Contrairement à l'énergie finale (EF), celle-ci prend en considération l'impact environnemental indirect, mais certain, de l'approvisionnement électrique. Par exemple, un coefficient de conversion de 2,58 s'applique donc afin de prendre en

¹ L'Observatoire de l'immobilier durable fédère des professionnels de l'immobilier pour promouvoir le développement durable. www.o-immobilierdurable.fr

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

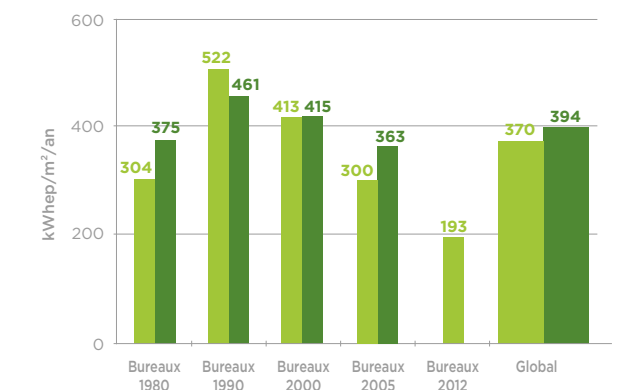
- Les immeubles dont les permis de construire ont été déposés entre 2001 et 2006 sont soumis à la RT 2000.
- Les immeubles dont les permis de construire ont été déposés entre 2006 et 2013 sont soumis à la RT 2005.
- Les immeubles dont les permis de construire ont été déposés à partir de 2013 sont soumis à la RT 2012.

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

compte dans le calcul les pertes en ligne de l'électricité entre la centrale et le lieu d'utilisation. L'énergie primaire est également l'unité de référence utilisée dans la réglementation en construction et dans l'élaboration des DPE.

Vers une nouvelle ère décarbonée

Depuis l'Accord de Paris adopté le 12 septembre 2015, orientant les Etats sur un objectif commun de limitation de la hausse des températures globales à 2°C, les acteurs du secteur immobilier se sont peu à peu mobilisés. Cette mobilisation est d'autant plus nécessaire que **l'immobilier est le second secteur économique le plus émetteur de gaz à effet de serre, derrière celui des transports.** Il est aussi le seul parmi les principaux secteurs à ne pas avoir progressé ces dix dernières années.



INDICATEURS DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE (en énergie primaire)

● PFO₂ ● Baromètre OID¹

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Par ailleurs, notre activité immobilière héberge la quasi-totalité des autres activités économiques. Une action à grande échelle sur le parc existant est donc capitale. Il en va de la résilience de notre sous-jacent ainsi que du rendement des investissements.

L'ambition de PERIAL est de relever ce défi et de dépasser la législation en vigueur et à venir.

La stratégie nationale bas carbone de l'État français fixe actuellement pour le secteur du bâtiment, par rapport à 2013, un objectif de réduction de 54% des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2028, et de 87% à horizon 2050. Par ailleurs, le Plan Climat de la France fixe pour objectif la neutralité carbone en 2050, une ambition plusieurs fois réaffirmée par le gouvernement. Ce plan guidera donc l'ensemble des réglementations à venir.

Animé de l'esprit pionnier qui la caractérise, PERIAL Asset Management ambitionne de faire de la SCPI PFO₂ un fonds précurseur en termes de stratégie Climat. **La Société de Gestion vise ainsi, d'ici 2030 par rapport à 2010, une réduction de 70% des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des parties communes et privatives.**



Le Plan Climat est disponible !
Téléchargez-le sur PERIAL.com :
<https://www.perial.com/actualites/perial-publie-son-plan-climat-2030>

Retrouvez tous les engagements de la SCPI dans le Plan Climat PERIAL sur perial.com

Émissions de CO₂/m² liées aux consommations énergétiques des parties communes et privatives du parc immobilier par rapport à 2010 **- 70%**

Émissions de CO₂ /m² livré sur les opérations de rénovation par rapport aux standards du secteur **- 10%**

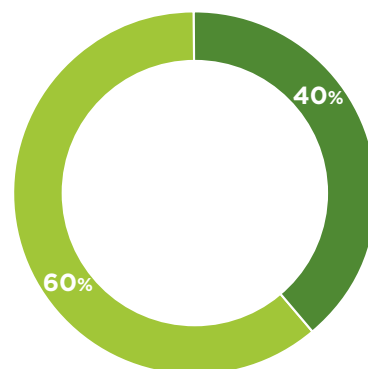
Parties prenantes (locataires, prestataires, etc.) engagées dans notre démarche **100%**

Immeubles gérés représentés dans la cartographie des risques climatiques **100%**

Certifications et labellisations

Par sa stratégie d'investissement et de gestion, PERIAL Asset Management maintient le taux d'immeubles certifiés dans le patrimoine de la SCPI à 40% malgré la croissance du patrimoine de la SCPI.

Sur les immeubles spécifiquement ciblés pour faire l'objet de certifications, ces démarches permettent de valoriser le travail accompli et de mobiliser les parties prenantes autour d'un enjeu partagé. Elles favorisent la fidélité des locataires. Ces certifications ne sont donc jamais des fins en soi mais plutôt le moyen pour PERIAL Asset Management de viser la haute performance, tout en améliorant la maîtrise de la gestion des immeubles dans le temps.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE CERTIFIÉ
(en valeur vénale au 31/12/2018)
● Certifié labellisé ● Non Certifié

Achat d'énergie : une stratégie à performance durable

PERIAL Asset Management centralise depuis maintenant quatre ans l'achat d'énergie pour l'ensemble des parties communes et lots vacants des immeubles de la SCPI PFO₂. Durant cette période, **c'est une économie moyenne de 14% qui a été réalisée sur les coûts de fourniture d'électricité.**

Au niveau de l'ensemble des fonds gérés, cette économie représente un gain net de plus d'un million d'euros.

Si ce gain bénéficie directement aux occupants des immeubles, il permet aussi de réduire le coût des charges en cas de locaux vacants et donc de préserver le rendement du fonds.

PERIAL Asset Management a également réaffirmé son choix durable de soutenir la filière européenne d'énergie renouvelable en couvrant 100% de la consommation d'électricité par des garanties d'origine renouvelable auprès du fournisseur ENGIE.

Consultez la politique Energétique et Environnementale de la SCPI PFO₂ sur : www.perial.com
Encore plus d'informations dans notre manuel énergie, également disponible sur : www.perial.com

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



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de gestion de portefeuille

PERIAL ASSET MANAGEMENT
SAS au capital de 495 840 €
(Associé unique : PERIAL SA)
Siège Social : 9, rue Jadin - 75017 PARIS
Agrément AMF n°GP 07000034
775 696 446 RCS Paris

DIRECTION

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

INFORMATION

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

COMMISSARIAT AUX COMPTES

COGETEC
SECA FOREZ
Commissaire aux Comptes titulaire
FINEXSIS AUDIT
Laurent BECUWE
Commissaire aux Comptes suppléant

PFO₂

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris
N° Visa AMF : 13-20 du 30/07/2013 actualisé en mars 2019
513 811 638 RCS Paris

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert Immobilier

Société CUSHMAN et WAKEFIELD VALUATION

Commissariat aux Comptes

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

Conseil de Surveillance

PRESIDENT

Monsieur Damien VANHOUTTE

VICE-PRESIDENT

Marc GENDRONNEAU,

MEMBRES

- Pierre-Yves BOULVERT,
- Philippe HAGUET,
- Jean PITOIS,
- Dany PONTABRY (société ISIS),
- Société SNRT
représentée par M. CHUPIN,
- Société Sogecap
représentée par Alexandre POMMIER,
- Max WATERLOT.

INFORMATIONS

Trois Mandats viennent à expiration avec la prochaine
Assemblée Générale de juin 2019 :
Messieurs GENDRONNEAU, PITOIS, VANHOUTTE,

Candidatures :

Messieurs Damien VANHOUTTE, Marc GENDRONNEAU,
Jean PITOIS et 28 autres candidats

Rémunération du Conseil de Surveillance

Depuis l'exercice 2017, la rémunération annuelle globale
des membres du conseil est fixé à 15 000 €. Nous vous
proposons de maintenir cette rémunération en 2019 et
d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des
frais de déplacement.



— RAPPORT DE GESTION —

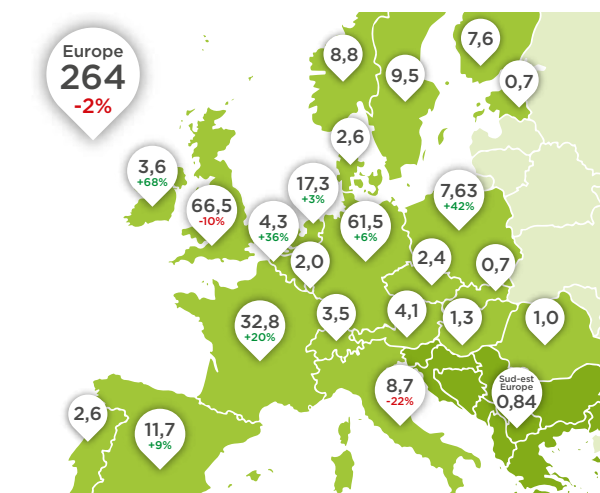
L'ANNÉE DE TOUS LES RECORDS POUR L'IMMOBILIER

En 2018, la croissance de l'économie mondiale est toujours solide mais a montré des premiers signes de ralentissement. Elle s'établit à 3,7%, tandis que les prévisions pour 2019 ont été infléchies à 3,5% par l'OCDE, conséquence de la baisse des échanges commerciaux provoquée par la hausse des droits de douane décidée par les Etats-Unis et la Chine.

Côté français, la croissance a ralenti au 4^e trimestre pour s'établir à 1,5% en rythme annuel. Les anticipations pour 2019 font consensus à un niveau sensiblement équivalent.

Ce tassement de la croissance mondiale et le ralentissement en Europe nous fait penser qu'une hausse des taux longs ne sera pas à l'ordre du jour en 2019 et nous n'anticipons donc pas de remontée des taux de rendement immobilier.

L'attractivité de l'immobilier s'observe dans toute l'Europe



INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (en milliards d'euros, variation 2017-2018)

Source : BNP Paribas Real Estate

Après une année 2017 record, 2018 est restée très dynamique pour le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe, avec un total de 264 milliards d'euros engagés.

L'Allemagne, deuxième marché d'Europe

Avec 61,5 milliards d'euros, l'Allemagne conserve sa deuxième place en Europe. Le marché allemand séduit de plus en plus d'investisseurs, avec plusieurs grandes villes qui allient rendements locatifs attractifs et baux longs sécurisés.

Contrairement à la France centralisée, l'Allemagne regroupe 7 marchés structurés autour des principales métropoles. Il s'agit d'un marché peu cyclique présentant une faible variation des prix, une fiscalité attractive, un marché locatif et des fondamentaux macroéconomiques solides.

Le rendement moyen de l'immobilier tertiaire allemand est proche de son pendant français, entre 4 et 5% brut. Cependant, la fiscalité plus faible en Allemagne sur ce segment ainsi que l'absence de CSG font figure de gain pour les investisseurs.

Les Pays-Bas, un marché en pleine croissance

Le marché des bureaux aux Pays-Bas se développe de manière très positive. Les investisseurs transfrontaliers sont intéressés par l'immobilier néerlandais en raison de ses fondamentaux solides. Le volume des investissements a atteint le chiffre record de 22 milliards d'euros, soit +9,5% par rapport à 2017, le précédent record. La part des bureaux représente 29% du volume total des investisse-

LE CHIFFRE

264 Mds €

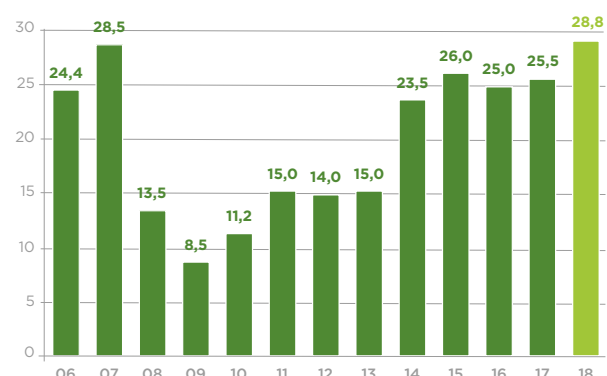
ONT ÉTÉ INVESTIS
EN IMMOBILIER
D'ENTREPRISE
EN EUROPE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

ments, soit 6,5 milliards d'euros en 2018, comparable à 2017. L'appétit est élevé, mais la rareté des produits pourrait freiner le volume des investissements.

Le taux de vacance est au plus bas depuis 2002 à un peu moins de 10%. Pour les emplacements « prime » dans les plus grandes villes des Pays-Bas, ils sont encore plus faibles, entre 1 et 3%. La demande placée de bureaux a atteint 1,4 million de m² en 2018, représentant une croissance de 6% par rapport à 2017. 50% du total de la demande placée ont été réalisés dans les cinq plus grandes villes des Pays-Bas (Amsterdam, Rotterdam, La Haye, Utrecht et Eindhoven).

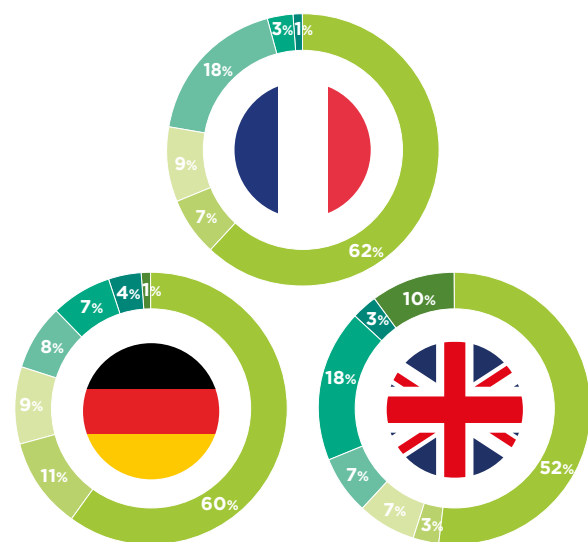
Un marché de l'investissement au sommet en France



ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN FRANCE (en milliards d'euros)

Sources : Immostat / Crédit Foncier Immobilier

L'investissement en immobilier d'entreprise poursuit sa dynamique puisque 28,8 milliards d'euros ont été investis en 2018. Un record historique marquant une hausse de 13% par rapport aux 25,5 milliards investis en 2017. Cette

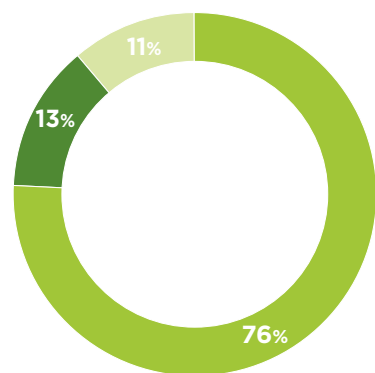


NATIONALITÉ DES INVESTISSEURS 2018

- National
- Zone Euro
- Autre Europe
- Amériques
- Asie & Pacifique
- Moyen-Orient
- Autres

hausse significative s'explique par une part plus importante des investisseurs étrangers qui plébiscitent la stabilité et les perspectives du marché français, une part passée de 27% en 2017 à 38% en 2018.

À noter également la progression des grosses transactions, avec plus de 80 opérations de plus de 100 millions d'euros en 2018, ce qui représente un volume global de 19,2 milliards d'euros et les deux tiers des investissements annuels.



RÉPARTITION PAR CLASSE D'ACTIFS EN FRANCE 2018

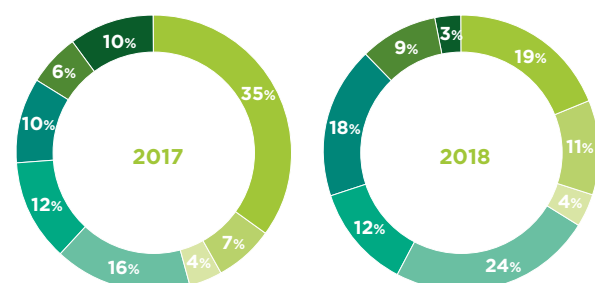
- Bureaux
- Commerces
- Industriels

Sources : Crédit Foncier Immobilier

Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs. Ils concentrent près des trois quarts des montants investis et affichent une hausse de 18% par rapport à 2017, un volume élevé en perspective historique, porté par 27 transactions supérieures à 200 millions d'euros, toutes réalisées en Ile-de-France à l'exception de deux portefeuilles concernant des actifs régionaux.

La désaffection pour le secteur du commerce s'intensifie avec seulement 3,6 milliards d'euros, un volume en baisse constante depuis 2014 qui avait atteint un sommet de 7 milliards d'euros.

Nous continuerons néanmoins à scruter ce marché car ce désintérêt pourrait amener de belles opportunités d'investissement à des prix intéressants.



RÉPARTITION DES MONTANTS INVESTIS EN ÎLE-DE-FRANCE

Par secteur, tous produits, en %

- Paris centre ouest
- Paris sud
- Paris nord est
- Croissant ouest
- La Défense
- 1^{ère} couronne
- 2^e couronne
- Portefeuille IDF

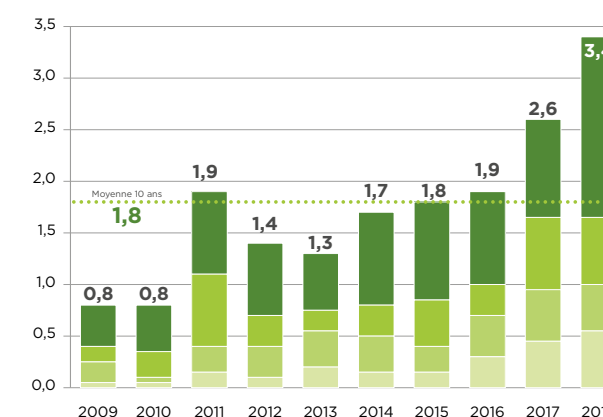
Sources : Immostat / Crédit Foncier Immobilier

En Ile-de-France, 23 milliards d'euros ont été investis en 2018, en hausse significative de 43% sur un an, les grandes transactions ayant nettement tiré les montants vers le haut.

Le secteur de Paris Centre Ouest a été particulièrement prisé par les investisseurs et a atteint 35% des volumes recensés dans la région en 2018.

Le marché des bureaux en régions approche la barre historique de 1,8 million de m² placés et dépasse les 3 milliards d'euros investis en 2018

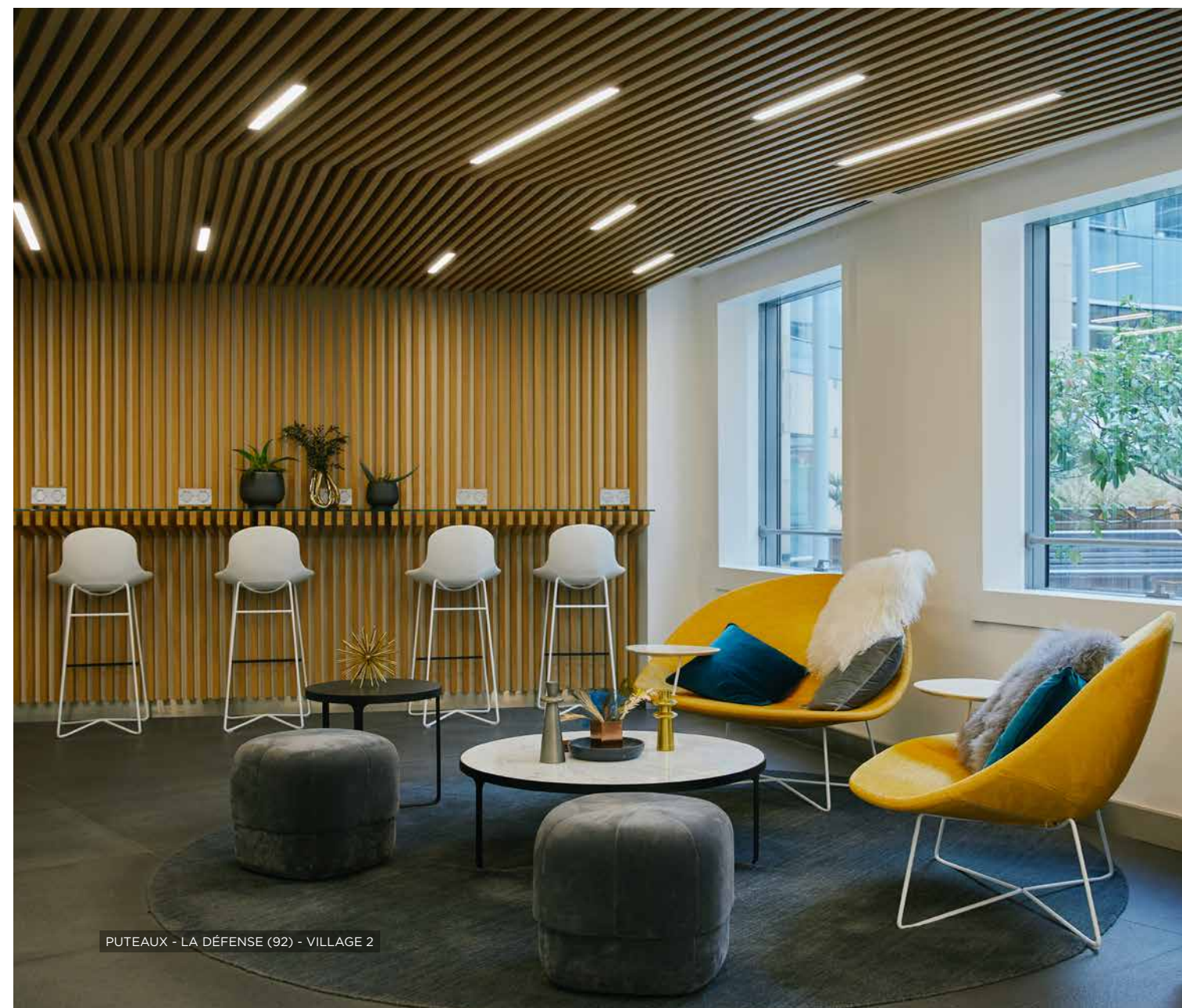
Lyon reste le premier marché régional en dépassant pour la première fois le milliard d'euros investis en bureaux (+49%). Lille enregistre une excellente performance cette année avec plus de 500 millions d'euros et se caractérise principalement par le très fort dynamisme des VEFA.



ÉVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS

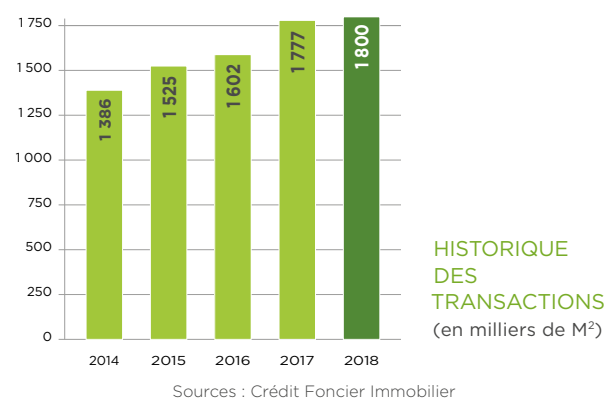
- T1
- T2
- T3
- T4

Sources : BNP Paribas Real Estate



PUTEAUX - LA DÉFENSE (92) - VILLAGE 2

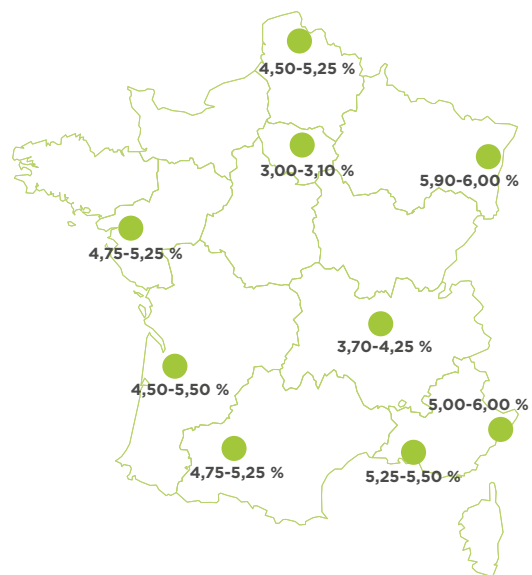
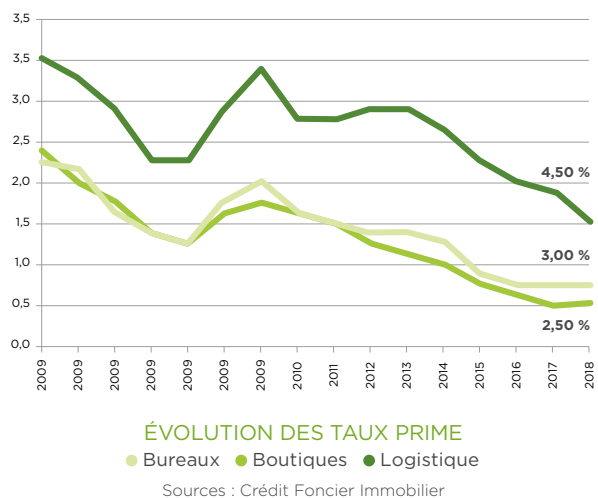
CONJONCTURE ÉCONOMIQUE



Les taux de rendement prime restent stables, à un niveau historiquement bas

Les taux de rendement « prime » en bureaux ont très peu évolué, ayant déjà atteint des niveaux très bas. Le taux "prime" en bureaux dans Paris s'établit donc toujours à 3%. En régions, les taux « prime » en bureaux ont connu des baisses significatives en 2018 sur la majorité des marchés. Le nouveau taux « prime » en bureaux s'élève, par exemple, à 3,85% pour un programme neuf à Lyon, dans le quartier de Gerland. En Commerce, le taux s'est compressé à 2,50% cette année. Des baisses ont également été constatées en Logistique et en Activité, avec des taux "prime" atteignant respectivement 4,75% et 5,40% ; ces taux pourraient davantage se contracter dans l'année à venir.

Malgré l'arrêt du Quantitative Easing en fin d'année 2018, la BCE devrait poursuivre sa politique de taux bas, puisque les plus importantes économies européennes ont vu leurs prévisions de croissance revues à la baisse, d'autant qu'un Brexit dur, qui semble de plus en plus inévitable, ralentirait encore l'activité.



TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX

Sources : Crédit Foncier Immobilier

Focus Hôtellerie : un volume d'investissement qui a quasiment doublé

Le marché de l'hôtellerie affiche une forte reprise avec un volume d'investissement qui a quasiment doublé entre 2017 et 2018 pour atteindre 1,6 milliard d'euros. Deux transactions emblématiques ont marqué l'année : la vente du Westin Paris Vendôme pour 550 millions d'euros et celle du Lancaster à Paris, sur les Champs-Élysées, pour plus de 60 millions d'euros.

En 2018, le tourisme international a connu la deuxième plus forte hausse depuis 2010. Les touristes voyagent de plus en plus pour les loisirs. Selon l'Organisation Mondiale du Tourisme, 1,4 milliard de voyageurs a traversé une frontière cette année, soit 6 % de plus que l'année précédente. L'Europe garde sa place de première destination mondiale, avec 713 millions de touristes, soit plus de la moitié des voyageurs.

En Europe, le volume des transactions hôtelières a atteint environ 23 milliards d'Euros, soit une augmentation de 3,4% par rapport à 2017.



LES
PERFORMANCES
FINANCIÈRES

2018

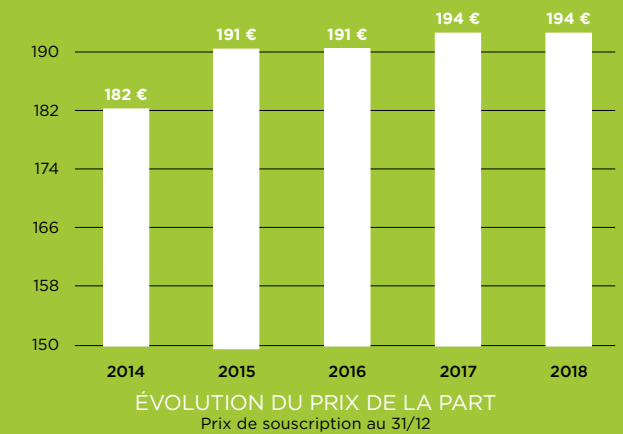
Dividende 2018
8,75 €/part



NANTES (44) - KANOÀ

Les chiffres significatifs

	2018
Nombre de parts	10 306 090
Prix Acquéreur au 01/01	194 €
Prix Acquéreur au 31/12	194 €
Prix de retrait au 31/12	177,51 €
Total des capitaux souscrits	1 914 790 905 €
Nombre de parts souscrites	973 258
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	194 €
VPM (Variation du prix moyen de la part)	0,00 %



RENDEMENT 2018

4,51%

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 5 ANS

4,59%

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 SOUSCRIPTION

194€

au 31 décembre 2018

21 046

investisseurs et épargnants
font confiance
à PFO₂

2

MILLIARDS
D'EUROS DE
CAPITALISATION

Les performances passées de la SCPI PFO₂ ne préjugent pas des performances futures.

Pour en savoir plus : www.perial.com



DES PERFORMANCES TOUJOURS PLUS DURABLES

- 5 acquisitions réalisées en France et en Europe
- Un taux d'occupation supérieur à 90% en 2018
- 189 M€ de collecte en 2018

PFO₂ continue à affirmer sa stratégie visant à mettre la performance environnementale au cœur de sa gestion, tout en fournissant aux porteurs de parts des revenus supérieurs à la moyenne du marché des SCPI. Ainsi, la SCPI a distribué en moyenne sur l'année 2018 un DVM* de 4,51%, en hausse par rapport à 2017, alors que le DVM moyen des SCPI de bureaux se situe en 2018 à 4,18%, en baisse de 14bps (source IEIF 2019).

L'intérêt des investisseurs pour PFO₂ reste constant à des valeurs élevées, avec **189 M€** de collecte brute sur l'année. Près de **182 M€** ont été investis sur l'année 2018 grâce à une collecte nette de **170 M€**.

Le montant total des acquisitions porte sur 5 actifs de bureaux, tous situés dans des marchés locatifs d'envergure et loués à des locataires de premier plan pour un rendement moyen de 5,18%.

La SCPI continue sa diversification à l'international avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Hoofddorp, aux Pays-Bas, pour un montant de près de **41 M€**.

Côté locatif, le Taux d'Occupation Financier s'établit à 90,74% en fin d'année 2018.

La bonne gestion de PFO₂ a permis de produire en 2018 un résultat comptable par part en jouissance en augmentation de 7%, à 9,22 € contre 8,62 € en 2017. Ces très belles performances ont permis une augmentation de la distribution de 1,7%, à **8,75€** par part en jouissance contre **8,60€** l'année précédente, et une hausse du report à nouveau qui s'établit à **1,08 €** (45 jours de distribution) contre **0,66 €** par part en jouissance. Cette augmentation

des performances de la SCPI intervient dans un contexte de marché où les SCPI de bureaux ont vu leurs revenus distribués baisser de 3,6% entre 2017 et 2018.

Perspectives 2019

Compte tenu de ces bons résultats, la stratégie d'augmentation progressive de la distribution de PFO₂ est confirmée. Il a ainsi été décidé d'augmenter la fourchette de distribution du dividende prévisionnel 2019 pour l'établir entre **8,80 €** et **9,20 €** par part. La distribution sur l'acompte du 4^e trimestre sera ajustée en fonction du résultat 2019.

Situation des placements

Financements

La SCPI a contracté cinq financements auprès de quatre banques différentes pour un montant total de **175 M€**, quatre emprunts court terme de 50 M€, deux avances sur la collecte planifiée et un emprunt « in fine » plus long terme de 5 ans au taux de 1,27% auprès de LCL et CADIF. 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 part. Ces emprunts permettent, grâce à l'effet de levier, de bénéficier du différentiel de taux entre le rendement locatif des immeubles et le coût de la dette très faible ces dernières années. Le taux moyen des emprunts contractés par PFO₂ s'établit à 1,3%. Au 31 décembre 2018, le niveau d'endettement global de la SCPI est de 17,2%, ce qui nous permet d'améliorer le rendement

distribué de la SCPI tout en conservant un niveau de risque limité.

Cessions

Les ventes sur l'exercice 2018 ont représenté la somme de **52 533 585 €** net vendeur et ont donné lieu à une plus-value de **3 987 989 €**.

Situation locative

Relocations 2018

Les surfaces relouées en 2018 représentent 17.321 m² pour un loyer annuel HT de **3 M€**. La durée moyenne des franchises de loyer accordées aux nouveaux locataires est de 6 mois, en phase avec les pratiques de marché. La société ASSYSTEM a pris à bail une surface de 3 633 m² dans l'immeuble ARC EN CIEL à TOULOUSE (31), pour un loyer annuel HT global de plus de **557 K€**.

Renouvellements 2018

5 baux ont été renouvelés au cours de l'exercice, pour un total de 3 389 m². Le loyer annuel HT des baux renouvelés est de **637 K€**.

Les principaux renouvellements sont ceux de AIA ARCHITECTES et AIA INGENIERIE sur l'immeuble situé à LYON, rue LORTET (69). Ces locataires se sont maintenus dans le cadre d'un bail commercial 3/6/9 sur des surfaces à usage de bureaux de, respectivement, 1229 m² et 836 m², pour de nouveaux loyers annuels de **200 K€** et **151 K€**.

Congés 2018

Les congés représentent 27.001 m² et un loyer annuel d'environ **4,6 M€ HT** sur 27 baux.

Les congés reçus au cours de cet exercice illustrent la recherche par les entreprises de flexibilité et de rationalisation des surfaces prises à bail, à un coût toujours maîtrisé. Le congé le plus significatif porte sur l'immeuble ARC EN CIEL à TOULOUSE (31), pour 6 550 m² et un loyer annuel HT global de plus de **1,2 M€**.

Renégociations 2018

29 baux ont été renégociés, portant sur une surface totale de 25 393 m². Le volume des nouveaux loyers représente un montant annuel HT de **4,6 M€**.

Une renégociation significative a notamment concerné ASSYSTEM sur l'immeuble ARC EN CIEL à TOULOUSE (31), pour 6 550 m² et un loyer annuel HT global de plus de **1 M€**.

Chiffres et informations clés

PFO ₂	
Surface m ²	809 781 m ²
Nbre immeubles	215
Nbre locataires	556
Taux d'Occupation Financier au 4 ^e trimestre 2018	90,74%

* **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.

Les 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 2018, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de :

2 081 189 274 € (1 902 265 825 € en 2017) pour PFO₂.

La variation globale des valeurs d'expertise, par rapport à 2017, est de +8,5 % et de +2,3 % à périmètre constant.

Résultats et distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **121 004 733 €** contre **100 618 416 €** en 2017.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **1 121 856 €** contre **1 011 131 €** en 2017, la hausse s'expliquant principalement par de la rémunération d'appel de fonds de VEFA. Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **87 967 773 €** contre **75 848 870 €** en 2017.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice	87 967 773 €
Report à nouveau antérieur	+ 5 837 738 €
Soit	93 805 511 €

Nous vous proposons :

- De fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit **83 518 503 €**.
- D'affecter au report à nouveau le solde de **10 287 008 €**.

Le résultat par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **9,22 €** et le dividende à **8,75 €** par part.

Le report à nouveau représente **1,08 €** par part en pleine jouissance, soit 45 jours de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à 4,51% pour 2018.

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 2018, PFO₂ a bénéficié de l'intérêt des investisseurs pour son positionnement différenciant. Elle a ainsi créé 973 258 nouvelles parts pour **188 812 052 €**.

Sur la même période, 270 292 parts ont fait l'objet d'un retrait.

La valeur de réalisation s'établit à **163,44 €** par part tandis que la valeur de reconstitution atteint **196,46 €** par part.

* le DVM est un indicateur de performance. Il correspond au ratio entre le dividende brut distribué par part et le prix moyen de la part sur l'année.

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (en € à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Commerce	Activité	Habitation	Divers
Paris	16%	4%	1%	0%	0%
Région parisienne	60%	1%	1%	0%	0%
Province	18%	0%	0%	0%	0%
Dom-tom	0%	0%	0%	0%	0%
Etranger	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAUX	93%	5%	2%	0%	0%

Évolution du capital (en €)

Date de création : 29/06/2009							Nominal de la part : 150 €						
Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12 ⁽¹⁾							
2014	840 009 300	223 993 856	5 600 062	13 499	19 725 150	182,00							
2015	1 122 912 600	349 045 784	7 486 084	17 165	30 098 130	191,00							
2016	1 323 359 400	258 430 342	8 822 396	19 483	22 846 055	194,00							
2017	1 440 468 600	153 981 613	9 603 124	20 660	15 394 163	194,00							
2018	1 545 913 500	140 832 519	10 306 090	21 046	16 030 665	194,00							

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)
2014	49 982	1,14%		NS	
2015	61 817	1,10%		NS	
2016	79 688	1,06%		NS	
2017	152 843	1,73%		NS	
2018	270 292	2,81%		NS	

Emploi des fonds (en €)

	Total 31/12/17*	Variations 2018	Total 31/12/18
Fonds collectés	1 773 958 386	140 832 519	1 914 790 905
+ Cessions d'immeubles		52 533 585	52 533 585
+ Divers (Emprunt)	300 944 000	53 756 000	354 700 000
- Commission de souscription	187 515 545	19 260 776	206 776 321
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	1 871 895 606	134 553 120	2 006 448 725
- Frais d'acquisition (non récupérables)			
- Divers ⁽¹⁾	91 227 438	7 931 430	99 158 868
= Somme restant à investir	-75 736 203	85 376 778	9 640 576**

* 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 805 359€.

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

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

Années	2014 (€)	% du total des revenus	2015 (€)	% du total des revenus	2016 (€)	% du total des revenus	2017 (€)	% du total des revenus	2018 (€)	% du total des revenus
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	11,86	96,13	11,62	97,37	11,14	98,01	11,25	97,28	12,49	97,52
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,10	0,80	0,09	0,74	0,05	0,40	0,11	0,99	0,12	0,92
Produits divers	0,38	3,07	0,23	1,89	0,18	1,59	0,20	1,73	0,20	1,56
TOTAL	12,34	100,00	11,94	100,00	11,37	100,00	11,56	100,00	12,81	100,00
CHARGES⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,37	11,08	1,34	11,25	1,29	11,36	1,28	11,11	1,41	11,04
Autres frais de gestion	0,19	1,52	0,26	2,17	0,25	2,20	0,36	2,90	0,54	4,15
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,26	2,12	0,55	4,65	0,71	6,23	0,34	2,91	0,17	1,33
Charges locatives non récupérables	0,39	3,17	0,35	2,93	0,43	3,74	0,76	6,79	1,05	8,21
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	2,21	17,89	2,50	21,00	2,68	23,53	2,74	23,71	3,17	24,73
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres							0,02	0,17	0,05	0,49
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,43	3,45	0,24	1,97	0,03	0,27	0,16	1,37	0,30	2,32
- autres	0,13	1,08	-0,01	-0,04	-0,02	-0,16	0,03	0,24	0,07	0,52
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,56	4,53	0,23	1,93	0,01	0,11	0,21	1,78	0,42	3,33
TOTAL CHARGES	2,77	22,42	2,73	22,93	2,69	23,64	2,95	25,49	3,58	28,06
RÉSULTAT COURANT	9,57	77,58	9,21	77,07	8,68	76,36	8,61	74,51	9,23	71,94
Variation report à nouveau	0,07	0,59	-0,04	-0,43	-0,07	-0,70	0,02	0,14	0,47	3,63
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	9,50	76,99	9,25	77,51	8,76	77,04	8,60	74,38	8,75	68,31
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	9,45	76,58	9,23	77,30	8,74	76,87	8,56	74,05	8,72	68,07

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

Évolution du prix de la part (en €)

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 01/01	182,00	182,00	191,00	194,00	194,00
Dividende versé au titre de l'année	9,50	9,25	8,76	8,60	8,75
Rentabilité de la part (DVM) en % ⁽¹⁾	5,22%	5,01%	4,55%	4,43%	4,51%
Report à nouveau cumulé par part	0,92	0,65	0,48	0,61	1,00

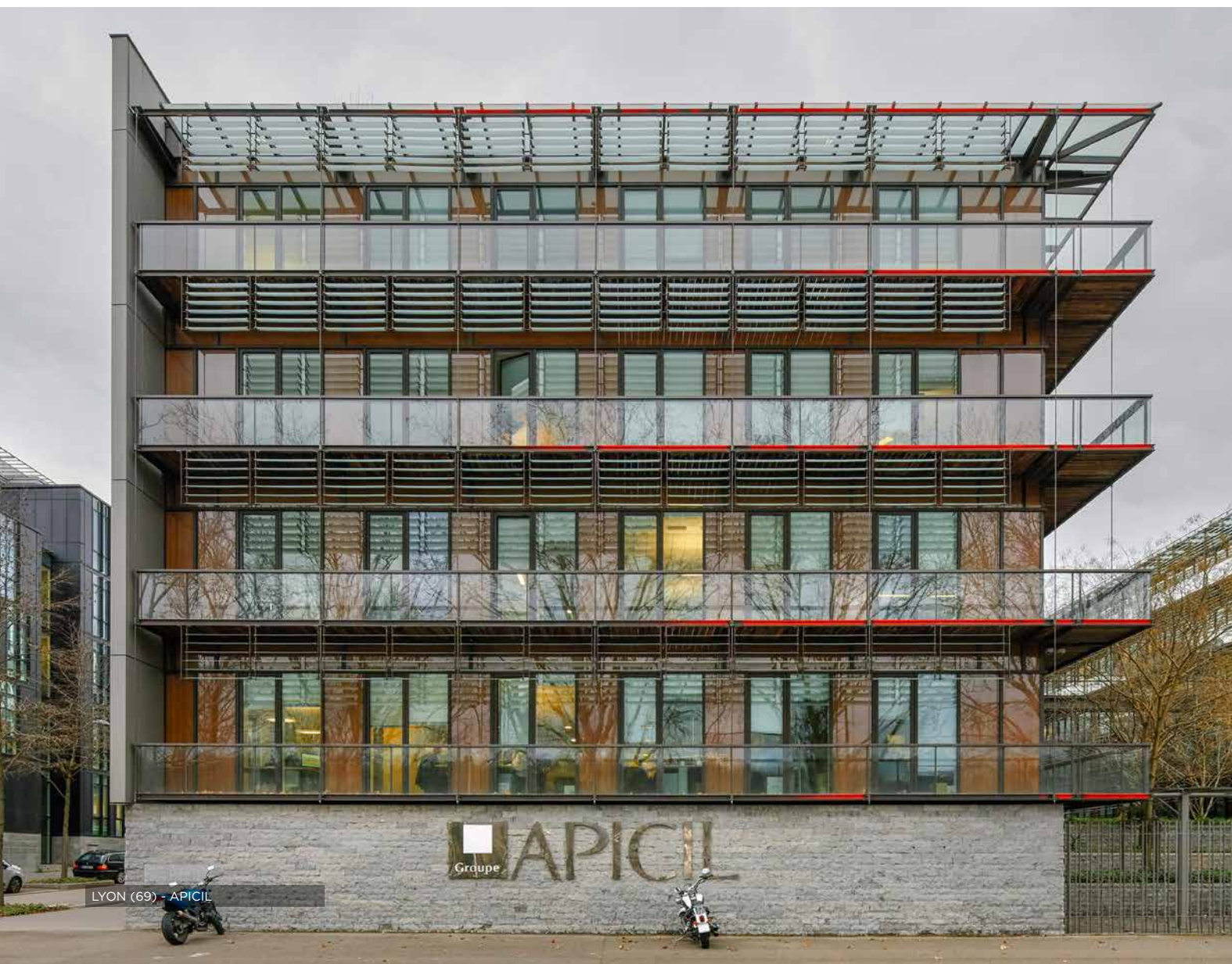
⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix moyen acquéreur constaté sur la même année.

Informations sur les délais de paiement (en €)

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

	Échéances J	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 31/12/2018							
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
Échéances au 31/12/2017							
Fournisseurs	2 808 294					47 980	2 856 274
Fournisseurs d'immobilisations	3 321 788			5 241 000		861 845	9 424 633
Total à payer	6 130 082			5 241 000		909 826	12 280 907

* Séquestres, retenues de garantie



FOCUS ACQUISITIONS

Lyon (69), Apicil

Le mot du gérant

« L'immeuble est occupé à 100% par un locataire de qualité, APICIL Gestion, dans le cadre d'un bail commercial avec engagement ferme de location de longue durée. Cet immeuble récent bénéficie d'un bon niveau de performance énergétique.

De plus, des panneaux solaires photovoltaïques installés en toiture et une GTB permettent de réduire les coûts de fonctionnement et d'optimiser les besoins énergétiques. »

DATE D'ACQUISITION

29/03/2018

DESCRIPTION

- Ensemble immobilier de bureaux composé de 3 volumes bâtis reliés entre eux par un volume vitré abritant de vastes patios végétalisés
- Restaurant d'entreprise
- Surface totale : 17 198 m²
- Places de parking : 251 en sous-sol
- Acquis en indivision avec la SCPI PFO (70% pour PFO₂ et 30% pour PFO)

SITUATION

54 rue Joannès Carret, ZAC Nord du Quartier de l'Industrie, Ilot 9 - Lyon (69)

LOCATAIRE UNIQUE

APICIL GESTION



Hoofddorp (Pays-Bas), Irdeto

Le mot du gérant

« Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la diversification des acquisitions de PFO₂ dans la Zone Euro, sur des zones dynamiques et portant sur des immeubles de qualité bénéficiant d'une excellente accessibilité.

L'immeuble est actuellement occupé comme siège social d'Irdeto, leader mondial de la sécurité des plateformes numériques et appartenant au groupe coté Naspers. Vertueux, cet actif est labellisé Energy Label A. »

DATE D'ACQUISITION : 30/07/2018

DESCRIPTION : Immeuble de bureaux

SURFACE TOTALE : 9 229 m²

PLACES DE PARKING : 199

SITUATION : Taurusavenue 105 - Hoofddorp (Pays-Bas)

LOCATAIRE UNIQUE : IRDETO (sécurité informatique)

Investissements réalisés au cours de l'année

Immeuble	Surface en m ²	Nature	Localisation	Montant TTC
LYON APICIL	12 039	Bureaux	Région	47 646 550,40
MEUDON / LES MONTELETS	7 000	Bureaux	Île-de-France	37 423 473,25
SERRIS GREENWICH	8 109	Bureaux	Île-de-France	39 604 479,00
HOOFDDORP - IRDETO	9 229	Bureaux	Pays-Bas	40 509 687,14
PUTEAUX VILLAGE 2 (parts de SCI)	4 850	Bureaux	Île-de-France	16 725 273,91
TOTAL				181 909 463,70

FOCUS RESTRUCTURATION

Le Plan Pluriannuel de Travaux de PFO₂ prévoit avec précision l'ensemble des travaux à réaliser à moyen terme sur le patrimoine de la SCPI. Outre une maîtrise des charges et des investissements sur les 5 prochaines années, la mise en application du plan permet d'orienter une partie des dépenses vers une maintenance et des travaux préventifs, dans un objectif d'optimisation globale des coûts.

Les chiffres

En 2018, environ **1 060 000 € HT** au titre de travaux pour gros entretien, et près de **8 800 000 € HT** de travaux d'investissement ont été engagés sur PFO₂.

DÉCRYPTAGE :

Comment comprendre ces chiffres ?

Le premier qualifie le montant des charges dépensé en 2018 afin de maintenir en l'état le patrimoine (environ **0,05%** de la valeur d'expertise des actifs du fonds).

Le second comprend les investissements réalisés en 2018 sur l'ensemble des actifs de PFO₂ afin de valoriser son patrimoine (environ **0,43%** de la valeur d'expertise des actifs du fonds).

Focus restructuration 2018

Toulouse Arc en Ciel - Bâtiment B

Cet actif, situé au 13 rue Marie Louise Dissard à Toulouse, a été acquis en 2014 par la SCPI PFO₂. Il s'agit d'un ensemble immobilier constitué de 3 bâtiments pour une surface totale d'environ 14 000 m².

Après le départ du précédent locataire, l'immeuble a été intégralement rénové afin de répondre aux exigences du marché en proposant des aménagements modulables avec un confort d'utilisation maximum, notamment au travers de :

- la divisibilité de l'immeuble ;
- la densification de l'ensemble immobilier ;

- la réalisation de travaux pour rendre conforme à la réglementation ERP l'intégralité des surfaces traitées.

Par ailleurs, et conformément aux objectifs de PFO₂, le projet a intégré dès sa conception des objectifs environnementaux permettant l'obtention d'une labellisation BREEAM. Il s'agit notamment :

- de la modification du système de traitement de l'air ;
- de l'adaptation de la GTC ;
- de l'optimisation de l'éclairage.

La qualité des travaux mais aussi leur bonne programmation, fruits d'un travail commun entre les différents services de PERIAL Asset Management, ont permis une commercialisation immédiate d'une majorité de l'immeuble dès la réception des travaux.

CHIFFRES CLÉS

- Budget de travaux HT : environ 2 500 000 €
- Surface du projet : 6700 m²
- Début des travaux : mai 2018
- Fin des travaux : octobre 2018

BÉNÉFICES

- Maintien du locataire Assystem sur le bâtiment A et commercialisation du bâtiment B
- Accroissement de l'attractivité de l'actif conformément aux exigences du marché
- Optimisation des performances énergétiques de l'ensemble immobilier



LES
PERFORMANCES
IMMOBILIÈRES

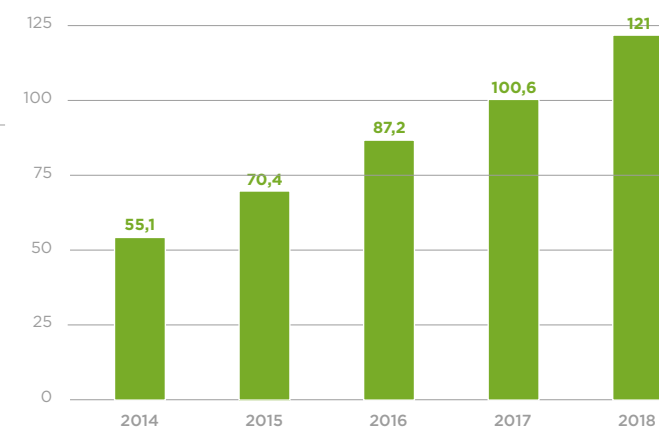
2018

216
IMMEUBLES

555
LOCATAIRES

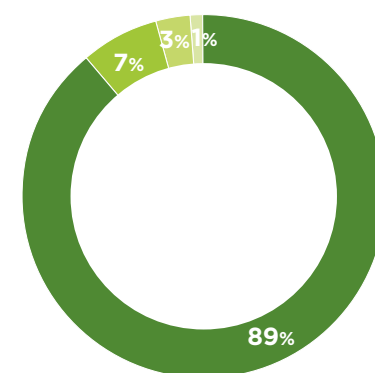
90,7%
Taux d'Occupation Financier
de PFO₂
au 31 décembre 2018

REVENUS
LOCATIFS
(en M €)



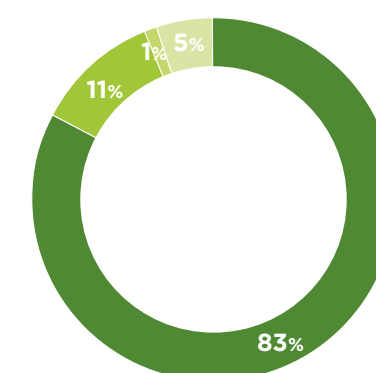
VALEUR
D'EXPERTISE
2 081 189 274 €
SURFACE
DU PATRIMOINE
809 781 m²

5
immeubles
acquis en 2018
à un taux de rendement
moyen à l'acquisition
de 5,2 %



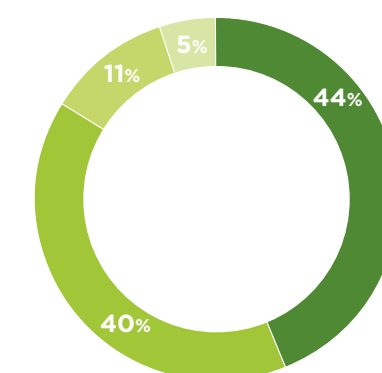
RÉPARTITION SECTORIELLE
(en valeur vénale)

- Bureaux
- Commerces
- Enseignement
- Activité



RÉPARTITION SECTORIELLE
(en m²)

- Bureaux
- Commerces
- Enseignement
- Activité



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en valeur vénale)

- Région parisienne
- Province
- Europe
- Paris

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

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

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018, notre SCPI a poursuivi son développement à un rythme soutenu. Elle respecte sa thématique d'environnement et intensifie sa diversification géographique dans la Zone Euro.

Une collecte de 188,8 Millions d'euros, confortée par de l'endettement bancaire, a permis d'investir pour 182 Millions d'euros d'immobilier en France et en « Zone Euro », notamment en Allemagne et aux Pays-Bas.

Au 31/12/2018, notre SCPI capitalisait 1 999 381 460 € pour une valeur immobilière hors droits de 2 081 189 274 € expertisée par la société Cushman et Wakefield.

La valeur de la part à la souscription est restée stable au cours de l'exercice. A 194 euros, elle est en conformité au regard de sa référence qu'est la valeur de reconstitution de 196,46 euros au 31/12/2018.

Le revenu

Le taux d'occupation financier est passé de 92,75% au 31/12/2017 à 90,74% au 31/12/2018. Des mesures nous ont été présentées pour limiter l'effet des renouvellements de baux en cours.

La distribution du dividende a été de 8.75 €/part. Compte tenu d'un résultat comptable de 9,22 €/part, le report à nouveau représente désormais 1,08 €/part en pleine jouissance, soit 45 jours de distribution au lieu de 28 au 31/12/2017



Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit ainsi à 4,51% en 2018. Les prévisions 2019 nous laissent espérer une bonne tenue des performances.

Conclusion

Les investissements réalisés en 2017 et 2018, 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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

RAPPORT ANNUEL 2018 PFO₂ | 43

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 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 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 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 oeuvre 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 la loi.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

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 5 avril 2019

Le Commissaire aux Comptes
B&M CONSEILS
Bruno Mechain

Membre de la compagnie régionale de Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

RAPPORT ANNUEL 2018 PFO₂ | 45

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 Générale 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 2018 à 16 030 665 € 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 2018 un montant de 13 493 822 € 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 2018, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre SCPI au titre de cette commission s'élève à 881 415 € 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 2018, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre SCPI au titre de cette commission s'élève à 298 576 € hors taxes.

Fait à Paris, le 5 avril 2019

Le Commissaire aux Comptes
B&M CONSEILS
Bruno Mechain
Membre de la compagnie régionale de Paris

État du patrimoine (en € H.T.) - 1/2

	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+ 31 741 513,62		+ 31 741 513,62	
Amortissement droits réels	- 134 686,49		- 51 924,59	
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui	+ 5 130 468,00			
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	- 45 921,37		- 7 300,86	
Terrains et Constructions locatives	+ 1 940 887 913,16	+ 2 064 464 000,41	+ 1 774 830 026,96	+ 1 902 265 825,00
Immobilisations en cours	+ 23 153 380,19		+ 62 262 099,90	
Provisions liées aux placements immobiliers.				
Dépréciation except.d'immob.locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 8 892 144,49		- 6 081 570,54	
Provisions pour risques et charges				
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+ 16 725 273,50	+ 16 725 273,50		
Dépréciation except.des immo. fin. contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL 1 (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	2 008 565 796,12	2 081 189 273,91	1 862 692 844,49	1 902 265 825,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immo. fin. non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlée				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattaché				
TOTAL 2 (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 65 469,98	+ 65 469,98	+ 65 179,90	+ 65 179,90
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 12 432 054,46	+ 12 432 054,46	+ 13 809 831,29	+ 13 809 831,29
Autres créances	+ 37 999 239,54	+ 37 999 239,54	+ 31 494 590,89	+ 31 494 590,89
Provis. pour dépréciation des créances	- 1 222 651,45	- 1 222 651,45	- 863 203,65	- 863 203,65
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 4 420 066,09	+ 4 420 066,09	+ 4 879 002,56	+ 4 879 002,56
TOTAL 3 (ACTIFS D'EXPLOITATION)	53 694 178,62	53 694 178,62	49 385 400,99	49 385 400,99

État du patrimoine (en € H.T.) - 2/2

	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Provisions pour risques et charges	- 285 000,00	- 285 000,00	- 12 000,00	- 12 000,00
Dettes				
Dettes financières	- 376 918 674,18	- 376 918 674,18	- 339 493 317,10	- 339 493 317,10
Dettes d'exploitation	- 29 646 958,21	- 29 646 958,21	- 32 886 171,50	- 32 886 171,50
Dettes diverses	- 42 619 160,19	- 42 619 160,19	- 40 914 750,14	- 40 814 750,14
TOTAL 4 (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 449 469 792,58	- 449 469 792,58	- 413 306 238,74	- 413 206 238,74
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 1 571 416,45	- 1 571 416,45	- 1 609 642,55	- 1 609 642,55
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 569 516,06	+ 569 516,06	+ 769 585,34	+ 769 585,34
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL 5 (COMPTES DE RÉGULARISATION)	- 1 001 900,39	- 1 001 900,39	- 840 057,21	- 840 057,21
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 611 788 281,76		1 497 931 949,52	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 684 411 759,56		1 537 604 930,04

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	01/01/18 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/18 Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	1 499 245 200,00		145 988 700,00	1 645 233 900,00
Capital en cours de souscription				
Capital retirés de parts	- 58 776 600,00		- 40 543 800,00	- 99 320 400,00
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission ou de fusion	342 615 479,30		42 823 352,00	385 438 831,30
Prime d'émission en cours de souscription	- 9 125 693,34		- 7 435 732,92	- 16 561 426,26
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 278 802 208,46		- 27 313 588,46	- 306 115 796,92
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 3 061 965,81		- 4 111 868,41	- 7 173 834,22
Réserves				
Report à nouveau	5 700 454,14	137 283,69		5 837 737,83
Résultat de l'exercice	75 848 869,93	- 75 848 869,93	87 967 773,34	87 967 773,34
Acomptes sur distribution	- 75 711 586,24	75 711 586,24	- 83 518 503,31	- 83 518 503,31
TOTAL GÉNÉRAL	1 497 931 949,52		113 856 332,24	1 611 788 281,76

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

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

PRODUITS ET CHARGES (HORS TAXES)	31-Déc-2018	31-Déc-2017
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	+ 119 234 016,20	+ 99 023 872,13
Charges facturées	+ 22 047 455,21	+ 19 722 210,71
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	+ 1 770 717,04	+ 1 594 544,16
Reprises de provisions pour gros entretiens	+ 4 608 330,54	+ 1 067 401,67
Transferts de charges immobilières		
TOTAL 1 : PRODUITS IMMOBILIERS	147 660 518,99	121 408 028,67
Charges de l'activité immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 22 047 455,25	- 19 722 210,71
Travaux de gros entretiens	- 695 429,02	- 1 887 406,29
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 934 943,70	- 1 074 140,34
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 7 446 904,49	- 2 458 195,01
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	- 10 041 312,49	- 6 726 206,74
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL 2 CHARGES IMMOBILIÈRES	41 166 044,95	31 868 159,09
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (1 - 2)	106 494 474,04	89 539 869,58
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation		+ 7 434,33
Reprise de provision d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	+ 25 244 892,20	+ 43 931 544,14
Reprises de provisions pour créances douteuses	+ 149 970,62	+ 293 384,78
TOTAL 1 : PRODUITS D'EXPLOITATION	25 394 862,82	44 232 363,25
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de Gestion	- 13 493 822,42	- 11 307 983,86
Charges d'exploitation de la société	- 13 156 980,37	- 31 399 203,35
Diverses charges d'exploitation	- 17 030 891,35	- 15 486 033,38
Dotations aux amortissement d'exploitation	- 601 451,69	- 174 391,07
Dotations aux provisions d'exploitation	- 273 000,00	- 12 000,00
Dépréciation des créances douteuses	- 509 418,42	- 530 831,90
TOTAL 2 : CHARGES D'EXPLOITATION	45 065 564,25	58 910 443,56
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (1 - 2)	- 19 670 701,43	- 14 678 080,31
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	+ 1 121 856,00	+ 1 011 131,00
Reprise de provisions sur charges financières		
TOTAL 1 : PRODUITS FINANCIERS	1 121 856,00	1 011 131,00
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	47 285,21	61 249,04
Dépréciations		
TOTAL 2 : CHARGES FINANCIÈRES	47 285,21	61 249,04
RÉSULTAT FINANCIER C = 1 - 2	1 074 570,79	949 881,96

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

PRODUITS ET CHARGES (HORS TAXES)	31-Déc-2018	31-Déc-2017
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	+ 143 676,09	+ 159 666,78
Reprise de provisions exceptionnelles		
TOTAL 1 : PRODUITS EXCEPTIONNELS	143 676,09	159 666,78
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	- 74 246,15	- 122 468,08
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL 2 : CHARGES EXCEPTIONNELLES	74 246,15	122 468,08
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = 1 + 2	69 429,94	37 198,70
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	87 967 773,34	75 848 869,93

Hors-Bilan

	31-Déc-2018	31-Déc-2017
Dettes garanties		
Engagements donnés :		
Engagements d'achats d'immeubles*		
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		
Engagements sur immeubles acquis en VEFA**	8 835 216	29 049 616
Garanties données		
Hypothèques liées aux emprunts***	64 700 000	64 700 000
Promesses d'affectation hypothécaires 1 ^{er} rang***	105 000 000	176 244 000
TOTAL	178 535 216	93 749 616
Engagements reçus		
Cautions reçues des locataires	7 180 574	6 899 915
Garanties bancaires****	-	41 876 000
Facilité de caisse banque Palatine*****	25 000 000	40 000 000
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	32 180 574	88 775 915

* Engagements d'achats d'immeubles : Aucune promesse n'a été signée au 4T2018

** VEFA : Nantes le Polaris UG0726 : 1 870 500 €
EURONANTES UG0755 : 6 964 716 €

*** Hypothèques liées aux emprunts : Emprunt Allemagne : 64 700 K€

**** Promesses d'affectations hypothécaire : Emprunt LCL Montpellier Veolia : 14 000 K€
Emprunt LCL The Wave TR1 : 41 000 K€
Emprunt The Wave 1er TIRAGE : 50 000 K€
Emprunt LCL-CADIF Apicil : 50 000 K€

***** Facilité de caisse utilisée à hauteur 3 200,4 K€ au 31/12/2018

RÉSOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes, sur l'activité de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de **87 967 773 euros**,
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes,
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 87 967 773 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice **87 967 773 €**
- report à nouveau antérieur **5 837 738 €**

Formant un bénéfice distribuable de : **93 805 511 €**
décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **83 518 503 €**
correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
 - d'affecter le solde au report à nouveau : **10 287 008 €**
- En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, à 8,75 euros.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes concluant à l'absence de nouvelles conventions réglementées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2018 :

- valeur de réalisation **1 684 411 760 €**
- valeur de reconstitution **2 024 783 696 €**

Cinquième résolution

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 2019 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du Conseil de Surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les 3 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- ARCHIMAUD Sophie,
- BATTISTELLA Jérôme,
- BAUDE Pierre,
- BONGIOVANNI Fabrice,
- BOUCHET Nicolas,
- BRACQUART Frédéric,
- CEZARD Frederic,
- CHOLLET Florian,
- COATRIEUX Gilles,
- DAVID Didier,
- DELBECQ Guillaume,
- FAUCHON Guy,
- GENDRONNEAU Marc,
- Groupe Strategeco International - BENVENISTE Pascal,
- GUADAGNIN Paul,
- I&D - GRANGE Daniel,
- JULIEN Michel,
- KURTZ Sébastien,
- LESDOS Laurent,
- MALGRAS Michel,
- MENHIR AEDIFICIUM - Lucien TULLIO,
- PITOIS Jean,
- PUPIER Georges,
- RADJANGAME Thirumal,
- ROSNOBLET Gabriel
- SCHWARTZ Eric,
- SOCIETE D4 - Jean-Bernard DOLINER,
- SPIRICA - Daniel COLLIGNON,
- VANHAMME Didier,
- VANHOUTTE Damien,
- VIAROUGE Thierry.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS D'ORDRE EXTRAORDINAIRE

Les résolutions extraordinaires qui vous sont présentées pour approbation relèvent de deux catégories :

1. certaines visent à introduire de nouveaux principes dans les statuts (résolutions n°7 à 12) et proposent notamment la décimalisation des parts, la modification de l'objet social afin d'intégrer les enjeux environnementaux, l'extension des catégories de sociétés dans lesquelles les SCPI peuvent investir (dans les conditions prévues par la loi PACTE sur ce point) et l'instauration de principes prudentiels visant à assurer la liquidité des parts de la Société dans des hypothèses de retrait massif ;
2. d'autres ont pour objet de clarifier et moderniser les statuts (résolutions n° 13 à 21) en intégrant notamment des modifications légales et réglementaires récentes, et ce sans opérer aucune modification de fond des statuts existants.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, prend acte du projet de transfert de siège social de la Société et autorise le Gérant à modifier les statuts et réaliser toutes les formalités subséquentes.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve la modification de l'objet social afin de permettre à la Société d'acquiescer des parts de catégories de sociétés non limitées aux sociétés de personnes, conformément à l'article L.214-115 du Code monétaire et financier tel que modifié par la loi PACTE et la modification conséquente du paragraphe 2 de l'article 2 des statuts « Objet social » qui sera modifié comme suit :

Version actuelle :

« [...] »

Elle peut acquiescer et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du CMF, des parts de sociétés de personnes, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction. [...] »

Version après modification :

« [...] »

Elle peut acquiescer et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du CMF tel que résultant des évolutions législatives successives, des parts de sociétés, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction [...] ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rap-

port de la Société de Gestion, décide de compléter l'objet social afin d'indiquer que la Société est gérée dans son intérêt social et en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité et approuve la modification conséquente de l'article 2 des statuts « Objet social » auquel la phrase suivante sera ajoutée en fin d'article :

« La Société est gérée dans son intérêt social en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve l'insertion dans les statuts d'une clause ayant pour objet de permettre la décimalisation des parts de la Société et l'ajout de deux nouveaux paragraphes à la fin de l'article 6 des statuts « Capital social » qui sera modifié comme suit, sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers :

« Chaque associé détiendra un nombre minimum de parts sociales entières, ou son équivalent en parts sociales fractionnées, égal au nombre minimum de parts sociales devant être souscrites conformément à la Note d'Information.

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, décide, sous condition suspensive de l'approbation de la résolution précédente, de préciser les règles relatives à l'indivisibilité des parts qui découlent desdites modifications et de modifier l'article 9 « Titres » en le complétant de la manière suivante :

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

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve l'insertion dans les statuts d'une clause de liquidité ayant pour objet de préciser les modalités de retrait des associés et la modification conséquente de l'article 10 des statuts « Retrait des asso-

ciés » qui sera modifié comme suit, sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers : Après le premier paragraphe « Le capital social effectif peut être réduit [...] dans les limites de la clause de variabilité » est inséré le paragraphe suivant :

« Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital effectif de la Société tel qu'il existe au dernier jour du trimestre civil précédant la date de demande de retrait. Un associé ne peut passer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande a été totalement servie ou annulée ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion approuve la modification de l'article 20 des statuts « Assemblées Générales », ayant pour objet d'autoriser expressément la convocation des associés par courriels, lorsque ceux-ci l'ont expressément accepté. Le quatrième paragraphe de l'article 20 sera désormais rédigé comme suit :

Ajout au paragraphe « Les modalités de convocation sont celles figurant aux articles R.214-136 à R.214-140 du CMF à savoir principalement » d'un quatrième tiret : **« Les associés l'ayant accepté peuvent notamment être convoqués par courrier électronique ».**

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve la modification de l'article 10 des statuts « Retrait des associés » conformément à la nouvelle rédaction de l'article 422-219 du Règlement Général de l'AMF afin de permettre à la Société de Gestion d'informer les associés par lettre recommandée électronique, de la manière suivante :

Après le paragraphe « En cas de baisse du prix de retrait [...] veille de la date d'effet » est ajouté le paragraphe suivant :

« Cette information peut être fournie par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques (dénommé « envoi recommandé électronique ») aux conditions suivantes :

- l'associé à qui cette information est fournie s'est vu proposer le choix entre la fourniture de l'information par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique ; et
- il a formellement opté pour cette dernière modalité d'information. »

Le paragraphe suivant est modifié de la manière suivante : « En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique mentionné au présent article, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette infor-

mation est contenue dans la lettre **ou l'envoi recommandé électronique** de notification ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion approuve la modification de l'article 12 des statuts « Responsabilité des associés », afin de reprendre la rédaction exacte de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, qui sera désormais rédigé comme suit :

« La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est **limitée au montant** de sa part dans le capital. ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion approuve la modification de l'article 15 des statuts ayant pour objet de rendre plus lisible les attributions et pouvoirs de la Société de Gestion, qui sera désormais rédigé comme suit :

15.1 - La Société de Gestion **dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société** à l'égard des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances. Elle peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société, dans le cadre de son objet social. **La signature sociale appartient à la Société de Gestion, qui peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.** À l'égard de la Société, ses pouvoirs ne sont limités que dans les domaines réservés à l'Assemblée Générale par le CMF, la Loi ou par les statuts.

La Société de Gestion :

- administre les biens de la Société, sous le contrôle du Conseil de Surveillance prévu sous l'article 19 ci-après ;
- exerce toutes actions judiciaires tant en qualité de demandeur que de défendeur ;
- fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;
- fait ouvrir au nom de la Société tous comptes bancaires ou de chèques postaux, tous comptes de dépôts, comptes courants et d'avances sur titres, crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes ;
- fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats-cartes ou autres titres de paiement ;
- arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales ordinaires des associés, arrête l'ordre du jour des assemblées et statue sur toutes propositions à faire ;
- préside les assemblées qu'elle convoque et dont elle exécute les décisions conformément et suivant les modalités prévues par le CMF ;

PROJET DE RÉSOLUTIONS

- peut, si elle l'estime nécessaire, soumettre aux associés des propositions sur un objet déterminé suivant la procédure de consultation par correspondance prévue à l'article 21 ci-après ou convoquer une Assemblée Générale ;
- agrée tous nouveaux associés.

La Société de Gestion ne contracte en sa qualité et en raison de sa gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

[...]

15.3 - *La Société de Gestion peut également, dans les limites fixées par une décision expresse de l'Assemblée Générale, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.*

Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la société civile de placement immobilier sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

À ce titre, l'Assemblée Générale de la Société du 21 juin 2017 a autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 30% du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la Société. »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, en conséquence de l'adoption de la résolution précédente, décide de supprimer l'article 19 « Signature Sociale » des statuts.

Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve la modification de l'article 17 des statuts « Conventions réglementées » afin de reprendre la rédaction exacte du Code monétaire et financier, qui sera désormais rédigé comme suit :

« Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion **ou tout associé de cette dernière** doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés. »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve la modification de l'article 18 des statuts « Commission de cession de parts et de mutation à titre gratuit », qui sera désormais rédigé comme suit :

« **Lorsqu'un transfert ou une cession de parts intervient sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, celle-ci percevra des frais de dossier forfaitaires quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.** »

Vingtième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve la modification des articles 20-1 et 20-2 des statuts « Conseil de Surveillance », ayant pour objet de préciser les conditions de nomination, réunion et délibérations du Conseil de Surveillance, qui seront désormais rédigés comme suit :

Modification du deuxième paragraphe de l'article 20-1 comme suit :

« Seule l'Assemblée Générale peut nommer ou révoquer les membres du Conseil de Surveillance. **La décision est prise à la majorité des présents et des votes exprimés par correspondance** ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Modification de l'article 20-2 comme suit :

[...]

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le président de la séance et **un autre membre du Conseil de Surveillance**.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil ou encore par la Société de Gestion elle-même.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du président ou de deux de ses autres membres, ou à l'initiative de la Société de Gestion.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

Les **modalités** de convocation, **de vote et de réunion sont** déterminées par le Conseil de Surveillance **dans le règlement intérieur**.

Un même membre du conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues. Chaque mandat n'est valable que pour une séance. Toutefois, en cas de déplacement prévu et exposé d'avance, le mandat pourra être valable pour deux séances au maximum si l'intervalle entre celles-ci n'excède pas deux mois.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres **ayant voté** ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction **et en tout état de cause, ne pourra être inférieur à trois.** »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Vingtième-et-unième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et avoir pris connaissance du projet de statuts, adopte article par article puis dans leur ensemble lesdits statuts.

Vingtième-deuxième résolution

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

I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte de nouveau importante sur l'exercice de 973 258 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de **188 812 052 €**.
- Investissements 2018 à hauteur de **165 184 190 €** (droits inclus et hors VEFA) dont une nouvelle acquisition au Pays-Bas.
- Prise de participation fin décembre 2018 dans la SCI Village² à hauteur de 50 % pour **16 725 274 €**.

Au 31 décembre 2018 :

- L'Etat du patrimoine de la société PFO₂ fait apparaître une valeur bilantielle totale de **1 611 788 282 €** et une valeur estimée totale de **1 684 411 760 €**.
- Le bénéfice s'établit à **87 967 773 €**, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de **8,75 €**.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à **140 832 519 €**.
- La valeur nominale de la part est de 150 € et la prime d'émission de **44,00 €**.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 10 306 090 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2 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 cout d'acquisition.

Le cout d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son cout 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.
- 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 196 actualisations, 7 réévaluations quinquennales, 5 premières expertises et 8 immeubles ont été conservés au prix de revient.

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	2 017 457 941	195,75
Valeur vénale / expertise	2 081 189 274	201,94
Valeur de réalisation	1 684 411 760	163,44
Valeur de reconstitution*	2 024 783 696	196,46

*Droits de mutation calculés par l'expert immobilier avec un taux moyen de 6,43% sur 2018 contre 6,45% en 2017.

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 apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie.

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

III - TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Valeurs nettes 2018		Valeurs nettes 2017	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Terrains et constructions locatives				
Droits réels				
Bureaux	31 741 514	32 067 123	31 741 514	32 067 123
Terrains et constructions locatives				
Activité	16 888 043	17 700 000	16 714 222	17 390 000
Bureaux	1 733 810 951	1 789 197 489	1 562 995 879	1 588 893 458
Commerce	134 191 980	137 380 000	134 199 701	138 065 000
Enseignement	60 508 935	64 000 000	60 501 000	62 700 000
Terrain	360 000	888 144	360 000	888 144
Immobilisations en cours				
Bureaux	22 910 235	22 910 235	62 050 244	62 050 244
Terrain	321 009	321 009	211 856	211 856
Participations contrôlées	16 725 274	16 725 274	-	-
TOTAL	2 017 457 941	2 081 189 274	1 868 774 415	1 902 265 825

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

Droits réels, concessions

Ventilation par nature Valeur Brute	Montant au 01/01/2018	Acquisitions	Cessions	Montant au 31/12/2018
Usufruit	-			-
Emphytéose	29 672 466			29 672 466
Servitudes	-			-
Droits du preneur	-			-
Droits de superficie	-			-
Concession	-			-
Autres*	2 069 048			2 069 048
TOTAL	31 741 514	-	-	31 741 514

*Bail long terme sur parking

Ventilation par nature Amortissements	Montant au 01/01/2018	Dotations *	Reprises	Montant au 31/12/2018
Usufruit	-			-
Emphytéose	-			-
Servitudes	-			-
Droits du preneur	-			-
Droits de superficie	-			-
Concession	-			-
Autres	51 925	82 762		134 686
TOTAL	51 925	82 762	-	134 686

*Amorti sur une durée de 25 ans.

Immeubles

Ventilation par nature Valeur Brute	Montant au 01/01/2018	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif*	Montant au 31/12/2018
Terrains nus	360 000			360 000
Terrains et constructions	1 769 339 559	228 736 424	57 548 408	1 940 527 575
Construction et sol d'autrui	5 130 468			5 130 468
Immobilisations en cours de construction	62 262 099	50 647	39 159 367	23 153 379
Autres				
TOTAL	1 837 092 126	228 787 071	96 707 775	1 969 171 422

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

Ventilation par nature Amortissements	Montant au 01/01/2018	Dotations *	Reprises	Montant au 31/12/2018
Construction sur sol d'autrui	7 301	38 621		45 922
TOTAL	7 301	38 621	-	45 922

* Acquisition de l'exercice amortie sur 35 ans

Participations contrôlées

Ventilation par nature Valeur Brute	Montant au 01/01/2018	Acquisitions	Cessions	Montant au 31/12/2018
Titres de participations	-	16 725 274	-	16 725 274
Autres*	-	-	-	-
TOTAL	-	16 725 274	-	16 725 274

* Prise de participation de 50% dans la SCI Village².

État des provisions pour gros entretien

	Montant au 01/01/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Reprises sur cessions	Montant au 31/12/2018
Provisions pour gros entretien	6 081 571	7 446 904	4 608 331	28 000	8 892 144
TOTAL	6 081 571	7 446 904	4 608 331	28 000	8 892 144

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

	Montant provision 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2018
		Achats d'immeuble	Patrimoine Existant au 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01	
DEPENSES N+1	4 428 331		6 028 052	-28 000	-4 400 331	6 028 052
DEPENSES N+2	911 600		1 398 896			2 310 496
DEPENSES N+3	521 640		19 956			541 596
DEPENSES N+4	152 000				-140 000	12 000
DEPENSES N+5	68 000				-68 000	
TOTAL	6 081 571		7 446 904	-28 000	-4 608 331	8 892 144

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Immobilisations autres que les titres de participations.

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

Autres créances

	2018	2017
Créances fiscales et sociales	1 532 214	2 893 929
Associés : opérations en capital	2 119 099	1 886 622
Fournisseurs débiteurs	3 198	3 136 167
Débiteurs divers*	506 828	1 407 618
Provisions sur charges versées aux syndicats	33 837 901	22 170 254
TOTAL	37 999 239	31 494 591

Soit une base HT de 1 902 310 € provisionnée après déduction des dépôts de garanti à hauteur de 1 222 651 €.

* Dont 376 133 € de séquestres liés aux acquisitions Nanterre, Guyancourt, Rouen, Lyon (cf. contrepartie en dettes sur immobilisation).

CRÉANCES

Locataires et comptes rattachés

	2018	2017
Solde locataires débiteurs	1 615 502	7 817 992
dont locataires douteux	2 584 442	1 231 545
Factures à établir	10 816 552	5 991 839
TOTAL	12 432 054	13 809 831

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

À fin d'année 2018, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement ni aucun placement en comptes à terme

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 01/01/18	Variation de l'exercice	Dotation CAR l'exercice	Montant au 31/12/18
Charges à répartir	769 585	280 000	480 069	569 516
TOTAL	769 585	280 000	480 069	569 516

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

Produits constatés d'avance

Eléments	2018	2017
Produits afférents aux loyers	1 571 416	1 609 643
TOTAL	1 571 416	1 609 643

PROVISIONS

	Montant au 01/01/18	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/18
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	863 204	509 418	149 971	1 222 652
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges**	12 000	273 000		285 000
TOTAL	875 204	782 418	149 971	1 507 652

* Dotations : dont 202 648€ sur locataire STERIA AEROSPACE, 53 710 € sur locataire Nuage B, 23 466 € sur locataire Crédit Coop., 48 474 € sur locataire NFM Technologies

** La dotation de l'exercice concerne principalement la contestation de l'application d'une clause d'indexation du bail d'un locataire.

DETTES

Dettes financières

	2018	2017
Emprunts bancaires et intérêts courus	354 862 683	301 159 295
Dépôts de garantie reçues des locataires	18 796 689	17 745 142
Solde créditeurs de banques & agios à payer	3 259 302	20 588 880
TOTAL	376 918 674	339 493 317

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables*				
Emprunts « in fine »			229 700 000	229 700 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »**	115 000 000	10 000 000		125 000 000
TOTAL	115 000 000	10 000 000	229 700 000	354 700 000

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	2018	2017
Emprunts immobiliers	329 700 000	300 944 000
Autres emprunts	25 000 000	-

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	Durée
Janvier 17	BAYERN LB	Portefeuille Unity Allemagne	64 700 000	1,790 %	7 ans
Septembre 17	LCL	MILAN	30 000 000	1,203 %	5 ans
Septembre 17	LCL	AMSTERDAM	30 000 000	1,203 %	5 ans
Octobre 17	LCL	MONTPELLIER	14 000 000	1,697 %	7 ans
Novembre 17	LCL	The WAVE TR 1	41 000 000	1,661 %	8 ans
Mars 18	LCL	APICIL	50 000 000	1,272%	5 ans
TOTAL			229 700 000		

Détail des emprunts à taux variables

Date	Organisme prêteur	Immeuble financé	Montant	Taux	Durée
mai-18	LCL	The Wave Tr 2 Remb	50 000 000	E3M+0,6%	3 mois
mai-18	Crédit Agricole	Besoins généraux	15 000 000	E3M+0,6%	1 mois
nov-18	Crédit Agricole	Greenwich	50 000 000	E3M+0,7%	3 mois
déc-18	PALATINE	Besoins généraux	10 000 000	E3M+1%	3 mois
TOTAL			125 000 000		

Dettes d'exploitation

	2018	2017
Comptes locataires créditeurs	659 097	7 926 976
Locataires provisions sur charges reçues	25 093 391	19 156 290
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	3 894 470	5 802 906
TOTAL	29 646 958	32 886 172

Dettes diverses

	2018	2017
Dettes fiscales et sociales	5 138 258	2 437 096
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	3 720 102	9 424 633
Associés dividendes à payer	26 481 647	24 396 324
Créditeurs divers	7 279 154	4 656 697
TOTAL	42 619 160	40 914 750

* Dont 376 133€ de séquestres liés aux acquisitions Nanterre, Guyancourt, Rouen et Lyon (cf. contrepartie en débiteurs divers).

CAPITAUX PROPRES

Capital souscrit

Le capital s'élève à **1 645 233 900 €** dont 973 258 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de **145 988 700 €**.

Prix de la part inchangé depuis juin 2016 à 194 €.

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

Capital retraits des parts

Le montant des retraits s'élève à **99 320 400 €** à fin décembre 2018 dont 270 292 parts en retrait sur l'exercice pour **40 543 800 €**. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission /prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/18	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/18
Prime d'émission brute	342 615 479	42 823 352	385 438 831
Prime d'émission retrait des parts	-9 125 693	-7 435 733	-16 561 426
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-38 004		-38 004
- frais d'acquisition des immeubles	-91 248 659	-8 052 813	-99 301 472
- commissions de souscription	-187 515 545	-19 260 776	-206 776 321
Total des prélèvements	-278 802 209	-27 313 588	-306 115 797
Prime d'émission nette	54 687 577	8 074 031	62 761 608

ANNEXE COMPTABLE

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2018, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une plus-value nette globale de 3 988 079 € sur l'exercice.

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession *	Impôt	+ Value	- Value*
PUTEAUX - The Curve	41 758 306	44 714 970		2 956 664	-
VENISSIEUX Bât 12 - PMV	2 424 000	2 992 275		568 275	-
VENISSIEUX Bât 35 - PMV	4 363 200	4 826 250		463 050	-
	48 545 506	52 533 495	-	3 987 989	-

Moins value nette de l'exercice	3 987 989
Moins-Value / Sorties immobilisations	-8 127 857
Reprise PGE / Cession immeubles	28 000
Variation sur les Capitaux Propres de l'année	-4 111 868

*prix de cession net de commissions de négociation et d'arbitrage

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 20 juin 2018 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2017 d'un montant de 75 848 870 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 75 711 586 € et d'affecter le solde soit 137 284 € sur le report à nouveau.

COMPTE DE RÉSULTAT

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	2018	2017
Charges diverses, fournitures et services	3 881 340	3 948 215
Taxes locatives (TOM...)	1 803 834	1 553 374
Total charges locatives	5 685 174	5 501 589
Travaux entretien courant	3 169 244	2 677 020
Assurances	359 106	256 070
Taxes foncières	9 930 456	8 892 287
Taxes sur les bureaux en IDF	1 896 152	1 488 717
Frais de procédures	15 925	24 187
Charges non locatives diverses		
Commissions et honoraires	991 397	882 341
Total charges immobilières	16 362 280	14 220 621
TOTAL	22 047 455	19 722 210

Autres charges immobilières

	2018	2017
Charges de copropriétés	2 395 032	3 042 556
Honoraires NR (syndic, gestion d'immeubles, huissiers, avocats ,...)	1 195 091	801 063
Impôts locaux	2 657 076	1 439 521
Autres (honoraires syndics non récupérables...)	14 530	14 775
Intérêts d'emprunts	3 779 583	1 428 292
TOTAL	10 041 312	6 726 208

Charges d'exploitation

	2018	2017
Rémunération de la gérance	13 493 822	11 307 984
Commissions de la Société de Gestion	13 493 822	11 307 984
Frais dépositaire	109 572	121 963
Honoraires Commissaire aux Comptes *	48 800	44 800
Honoraires d'expertise des immeubles	77 507	117 900
Honoraires recherche locataire	292 545	377 822
Honoraires divers **	409 493	4 037 183
Frais sur emprunt	304 146	885 369
Publicité et publication	151 483	145 307
Frais de PTT	166 011	92 851
Services bancaires **	115 942	68 079
C.E.T. (CVAE)	1 529 809	1 125 758
Impot société Zone euro	1 712 472	316 973
TVA non récupérable	525 578	409 451
Droits d'enregistrement **	7 707 582	23 651 358
Autres (frais déplacement...)	6 042	4 390
Charges d'exploitation de la société	13 156 981	31 399 204
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	103 812	76 871
Commissions de souscription	16 030 665	15 394 163
Commissions d'arbitrage	881 415	
Diverses charges d'exploitation	17 030 891	15 486 034
TOTAL	43 681 695	58 193 222

*Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.
**dont prélèvements sur prime d'émission de 25 244 892 €

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

	2018	2017
Charges forfaitaires	723 220	499 851
Remises en état facturées (départ locataires)	615 799	707 753
Honoraires de gestion locative	313 286	333 388
Etat des lieux facturés	9 378	10 411
Vente énergie	109 033	43 141
TOTAL	1 770 717	1 594 544

Transfert de charges d'exploitation

	2018	2017
Commissions de souscription*	16 030 665	15 394 163
Frais acquisition immeubles*	8 052 813	27 652 630
Frais relatifs aux emprunts**	280 000	884 751
Commission d'arbitrage***	881 415	
TOTAL	25 244 892	43 931 544

* 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	47 285	
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt		1 121 856
Autres produits financiers		1 121 856
TOTAL	47 285	1 121 856

Charges et produits exceptionnels

Éléments	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		
Indemnités locataires	203	
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndics ...)	74 044	143 676
TOTAL	74 246	143 676

IV - INFORMATIONS DIVERSES (en €)

Produits à recevoir

	2018	2017
Locataires et comptes rattachés *	10 816 552	5 991 839
Autres créances d'exploitation		
Disponibilités		
TOTAL	10 816 552	5 991 839

* Essentiellement lié à des charges à refacturer.

Charges à payer

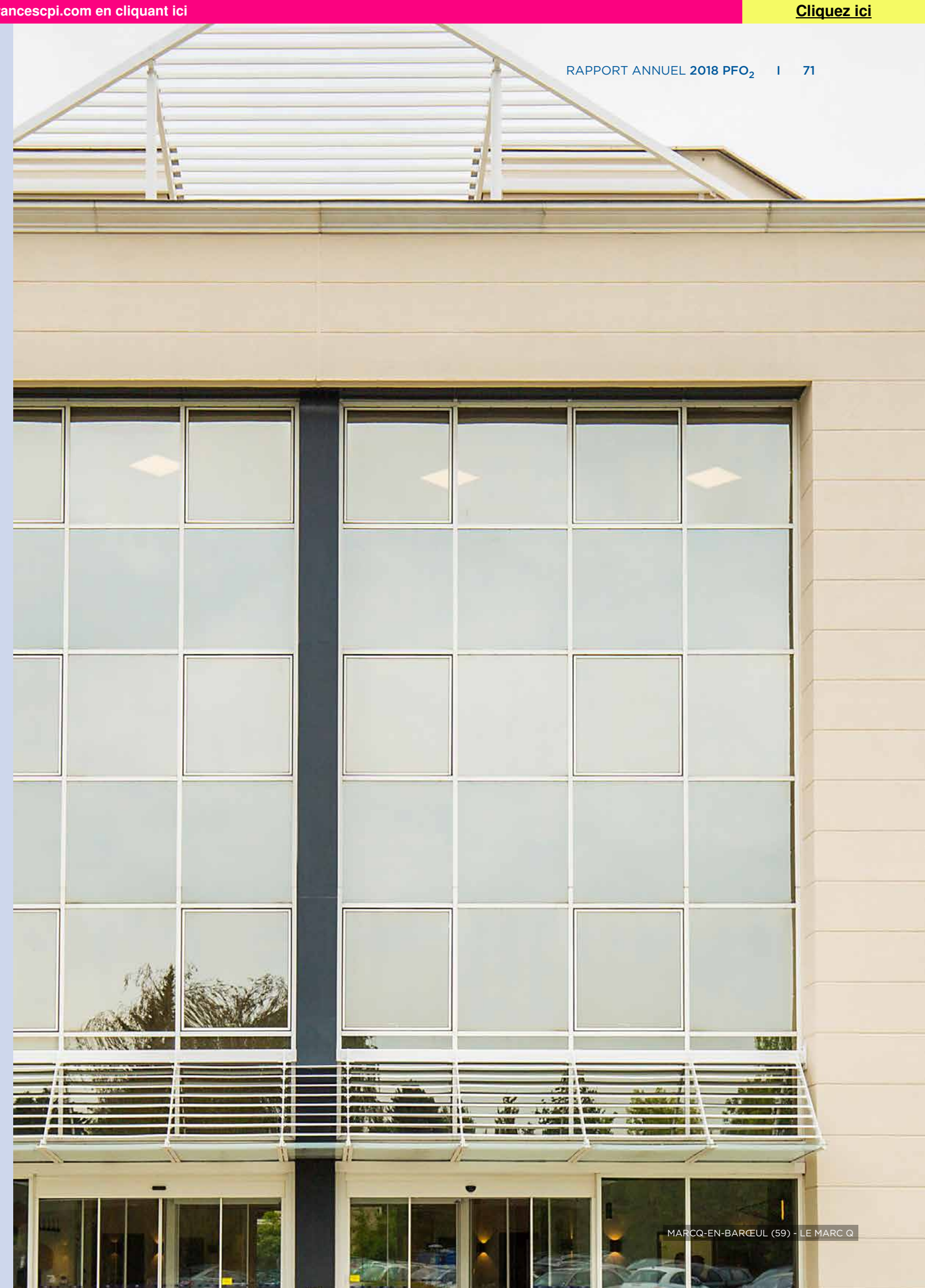
	2018	2017
Intérêts courus sur emprunts	162 683	215 295
Services bancaires	58 841	84 853
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 334 416	2 946 632
Charges immobilières	5 117 801	3 767 946
Frais d'Assemblée Générale	194 138	142 089
Divers	28 600	29 972
CVAE	248 017	140 227
IS Europe	570 892	316 973
TVA non récupérable	61 858	230 761
TOTAL	7 777 247	7 874 748



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Libellé	Année acquisition	Surface m ²	Prix de revient 31/12/2017	Immeubles 31/12/2018	Agencements 31/12/2018	Prix de revient 31/12/2018
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	1 822 023 €	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	60 501 000 €	60 508 935 €	- €	60 508 935 €
TERRAIN						
RÉGIONS						
NANTES/TERRAINACONST	2014	0 m ²	571 856 €	603 120 €	77 889 €	681 009 €
TOTAL		804 930 m²	1 868 774 415 €	2 003 278 015 €	14 179 926 €	2 017 457 941 €

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.





PERIAL

ASSET MANAGEMENT

S.A. au capital de 495 840 €
9, rue Jadin - 75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00 - Fax : +33 (0)1 42 25 55 00
www.perial.com

Agrément AMF N° GP 070000034

Certification ISO 900111 00 - N°2001/15764C

