

**RAPPORT  
ANNUEL 2019**

**07  
UNE TRAJECTOIRE  
EUROPÉENNE MAÎTRISÉE**

**19  
DES PERFORMANCES  
RESPONSABLES**

**32  
UN PATRIMOINE RENOUVELÉ**

*Pf***o**



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

# Sommaire



**04**  
LE MOT DU PRÉSIDENT

**07**  
UNE TRAJECTOIRE EUROPÉENNE  
MAÎTRISÉE

**08**  
FAITS MARQUANTS

**10**  
ANALYSE CROISÉE

**12**  
TRANSPARENCE ET EXEMPLARITÉ

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

**19**  
PERFORMANCES  
RESPONSABLES

**22**  
ORGANES DE DIRECTION  
ET DE CONTRÔLE

**23**  
RAPPORT  
DE GESTION

**24**  
ACTUALITÉ  
ET ENVIRONNEMENT  
ÉCONOMIQUE

**29**  
LE POINT DE VUE  
D'UN ASSOCIÉ

**30**  
LES PERFORMANCES  
FINANCIÈRES

**32**  
PFO POURSUIT  
LA TRANSFORMATION  
DE SON PATRIMOINE

**36**  
FOCUS  
ACQUISITIONS

**39**  
FOCUS  
RESTRUCTURATIONS

**41**  
LE POINT DE VUE  
D'UNE LOCATAIRE

**42**  
LES PERFORMANCES  
IMMOBILIÈRES

**44**  
RAPPORT  
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

**45**  
RAPPORTS DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

**48**  
DOCUMENT DE SYNTHÈSE

**52**  
PROJET DE RÉOLUTIONS

**53**  
ANNEXE COMPTABLE

**63**  
INVENTAIRE DÉTAILLÉ  
DES PLACEMENTS IMMOBILIERS



# Le mot du président

ÉRIC COSSERAT PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



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

### *Une dynamique 2019 porteuse*

Les SCPI gérées par PERIAL Asset Management - PFO, PFO<sub>2</sub> et PF Grand Paris - ont ainsi collecté 535 M€ brut l'année dernière, 34% de plus qu'en 2018. Nous avons pu investir plus de 433 M€ dans les métropoles européennes et françaises, et procéder à près de 100 M€ d'arbitrages d'immeubles qui ne contribuaient plus de manière optimale à la performance des fonds.

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

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

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

### *Préserver la performance des SCPI*

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

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

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

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

### *Des SCPI résilientes*

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

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

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

# Pfo

## Une trajectoire européenne maîtrisée

**Diversifier son patrimoine sur des marchés européens établis et profiter de revenus locatifs sécurisés sur le long terme.** Créée en 1998, PFO a traversé depuis 20 ans les cycles immobiliers et financiers en proposant une performance durable à ses associés. Ces résultats sont le fruit d'un travail de fond, d'une gestion dynamique menée sur le long terme s'adaptant à l'évolution des marchés. SCPI diversifiée sur les plans typologique et géographique, PFO s'oriente désormais vers l'Europe pour s'inscrire, grâce à sa stratégie long terme, dans les 20 prochaines années.

### 22%

DU PATRIMOINE DE PFO  
INVESTI EN ZONE EURO,  
HORS FRANCE

AU 31/12/2019

# LES FAITS MARQUANTS 2019



**745 M€** DE CAPITALISATION | **RENDEMENT\* 2019**  
**4,92%**

**TRI\*\* 5 ANS** | **+2,1%** | **AUGMENTATION DU PRIX DE LA PART LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2019, PASSANT DE 946€ À 966€**

**22%** DU PATRIMOINE INVESTI EN EUROPE



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



VICTOIRE DE BRONZE : PERIAL AM  
pour sa SCPI PFO

PREMIÈRE ACQUISITION EN ESPAGNE EN 2019 : UN **HÔTEL TRAVELODGE** SITUÉ À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE L'AÉROPORT DE VALENCE

**+1,1%** VALEUR D'EXPERTISE À PÉRIMÈTRE CONSTANT AU 31/12/2019 | **5,1 ANS** DE WALB (DURÉE FERME DES BAUX) FIN 2019

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

\*\*Le **TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)** est un indicateur qui renseigne sur la performance globale : il prend en compte les revenus distribués et l'évolution du prix de la part. Il correspond au taux de rentabilité annualisé sur une période donnée.

# Analyse croisée

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



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

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

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

D'une façon générale, on observe un renforcement de la métropolisation. Les nouveaux usages et de nouvelles générations d'utilisateurs poussent les entreprises à se

rapprocher des cœurs de ville ; quitte à s'acquitter de loyers sensiblement plus élevés pour des sites qui offrent à leurs collaborateurs un accès facilité en transports en commun et une mixité d'offres culturelles, de restauration ou de loisirs.

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

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

établis, solides et des marchés immobiliers profonds et bien structurés

**Yann Guivarc'h** : A noter que les nouvelles tendances évoquées plus haut - métropolisation, évolution des usages, nouvelles modalités de travail - ont poussé PERIAL AM à adopter pour ses SCPI une nouvelle grille de lecture des actifs. Désormais, c'est davantage le coût par poste que le coût de la surface au m<sup>2</sup> qui importe. Cette (r)évolution impacte tous les investisseurs et tous les bailleurs de façon structurelle, mais chez PERIAL AM, elle fait clairement évoluer notre gestion. L'objectif est désormais de valoriser nos capacités, via certains travaux techniques et réglementaires, pour mieux exploiter nos sites.

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

sés hors de France en Europe.

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

## Plus spécifiquement, PFO ?

**Yann Videcoq** : Pour PFO, nous avons poursuivi le recentrage de notre stratégie, engagé depuis deux ans, en privilégiant l'achat d'actifs avec des baux de longue durée pour sécuriser un revenu à long terme. Grâce à nos investissements dans les grandes métropoles européennes qui donnent accès à des baux de 20 ans, voire 25, la durée moyenne ferme des baux pour PFO est passée, depuis 2017, de 18 mois à plus de 5 ans.

**Yann Guivarc'h** : PFO, qui a fêté ses 20 ans en 2019, poursuit également son travail de diversification du patrimoine, tant d'un point de vue géographique (60% des investissements ont été réalisés chez nos voisins européens) que via la typologie des nouveaux actifs. En effet, les investissements s'élargissent désormais à l'hôtellerie ou aux rési-

dences étudiantes et seniors dont l'exploitation dépend d'autres cycles économiques que l'immobilier de bureaux.

**Yann Videcoq** : Les chiffres 2019 traduisent bien une montée en puissance maîtrisée de PFO. Le TOF s'établit à 89,6% tandis que le

Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance, les critères ESG. La note obtenue permet de valider ou non l'acquisition et de mettre en place des plans d'actions pour définir des objectifs et une trajectoire d'amélioration de l'actif.

## PFO RENFORCE JOUR APRÈS JOUR SA DIMENSION EUROPÉENNE

dividende distribué et le prix de la part ont augmenté parallèlement de 2%. Enfin, les valeurs d'expertise du patrimoine ont progressé, à périmètre constant, de 1,1%.

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

**Yann Videcoq** : Cette approche se traduit très concrètement, pour l'ensemble de nos SCPI, dans la sélection des nouvelles acquisitions. Désormais, chaque actif convoité est passé au crible via une grille de 60 critères

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



# Transparence et exemplarité



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

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

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

La gérance de votre SCPI est assurée par PERIAL AM, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007 et au titre de la directive, dite « AIFM », 2011/61/UE en date du 22 juillet 2014.

## Dispositif de contrôle interne de PERIAL AM

PERIAL AM est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par

le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a également la charge de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations, aux organes de Direction de PERIAL AM et notamment à la Secrétaire Générale à laquelle il est directement rattaché.

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

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion ;

- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
  - du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des Conseils de Surveillance pour la protection des investisseurs.
- Le dispositif de contrôle interne de PERIAL AM repose sur trois niveaux :**
1. les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles ;
  2. les contrôles permanents de second niveau placés sous la responsabilité du Contrôle Interne ;
  3. les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau exercés de manière indépendante.

## Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des Associés, PERIAL AM a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle

interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Votre SCPI mandate divers gestionnaires, au nombre desquels figure PERIAL Property Management pour la gestion technique des immeubles. PERIAL 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 de votre SCPI voire, de manière exceptionnelle, acheter ou vendre des actifs aux SCPI. Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts, applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du

groupe PERIAL, l'exercice 2019 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par PFO des honoraires d'un montant de 268 986,54 € 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 PF Grand Paris en cas de vacance.

## Des Associés informés

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de vos SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents et au travers de différents supports (bulletin semestriel d'information, PF News chaque trimestre, rapport annuel, site internet).

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

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

## Un contrôle comptable et financier des SCPI

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

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

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

### 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 pour chacune des SCPI gérées. Ce déploiement sera réalisé de manière progressive en intégrant les attentes et intérêts de ses parties prenantes sur le long terme.

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

### Respects des obligations issues de la Directive AIFM

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

### Procédure de gestion du risque de liquidité

PERIAL AM a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepar-

tie, 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.

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

### Une politique de rémunération transparente

PERIAL attache une réelle importance au respect de l'ensemble des dispositions en

matière de rémunération figurant dans la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

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

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

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

Des informations plus précises sur la politique de rémunération de PERIAL sont disponibles auprès de la société de gestion. [www.perial.com/contact/](http://www.perial.com/contact/)

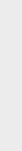


Hoofddorp (Pays-Bas) - Bluewater

LE POINT DE VUE DE

# M. René Paillusson

CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE - PANTHÈRE PATRIMOINE



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

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

*Quels critères ont motivé votre choix ?*

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

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

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

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

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

plus particulièrement de PFO<sub>2</sub> - leader sur ce marché émergent - devient pour beaucoup un critère de choix décisif.

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

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

INTERVIEW DU 27 MARS 2020



# Performances responsables



## *Une réglementation qui conforte la stratégie verte du groupe*

Après des mois de consultation dont PERIAL Asset Management a été partie prenante, le Décret Tertiaire paru le **23 juillet 2019** vient préciser les modalités d'application d'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale d'au moins **40 % en 2030**.

Le Décret Tertiaire oblige conjointement bailleurs et preneurs de bâtiments intégrant plus de **1 000 m<sup>2</sup>** de surfaces à usage tertiaire à **engager des actions d'efficacité énergétique** à l'échelle de chaque actif. Pour atteindre les seuils de réduction fixés par la loi, trois leviers peuvent être activés :

- optimisation de l'exploitation (par exemple, pilotage de l'éclairage, notamment en fonction de l'occupation du bâtiment) ;

- travaux (amélioration des équipements techniques et du bâti) ;
- sensibilisation des occupants (transformation des comportements).

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

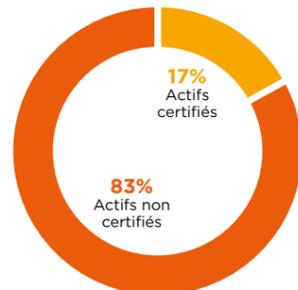
Le décret est entré en vigueur le **1<sup>er</sup> octobre 2019** ; l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire vient préciser certaines dispositions.

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

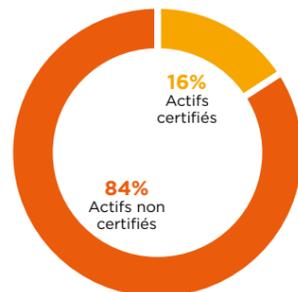
PERIAL Asset Management saisit ces opportunités pour **aligner en permanence sa méthodologie de gestion de l'énergie**, notamment certifiée ISO 50 001 dans le cadre de la gestion immobilière de la SCPI PFO<sub>2</sub>, **avec les dispositions détaillées du Décret Tertiaire** et de ses arrêtés d'application, pour l'appliquer à la gestion de tous ses fonds.

## Une stratégie de certification de nos actifs emblématiques

Pour PFO, l'intégralité des immeubles bureaux détenus par la SCPI d'une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, est prise en compte. Par actifs certifiés nous entendons les immeubles certifiés en construction rénovation ET/OU en exploitation. Sur cette base la répartition de certification par fonds en % de la valeur vénale :



2019



2018

### ACTIFS CERTIFIÉS 2019 VERSUS 2018

Les politiques de cessions de petits actifs et d'investissement d'actifs "Best in Class" couplé avec une évolution à la hausse des valeurs d'expertise justifie ces évolutions.

## Renouvellement de notre stratégie d'achat d'énergie

PERIAL Asset Management centralise depuis 2015 l'achat d'électricité pour l'ensemble des parties communes et des lots vacants de votre SCPI, suite à la sortie des marchés régulés.

1. La consommation moyenne d'électricité en 2016 pour un foyer français est de 4 679 kWh. Par français cela représente environ 2300 kWh (environ 7000 kWh si on compte l'industrie).

2. Pour en savoir plus : <https://www.groupe-perial.com/actualites/perial-explique-sa-strategie-dinvestissement-responsable>

### CRITÈRES ESG PRIS EN COMPTE DANS L'ANALYSE (LISTE NON EXHAUSTIVE)

ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enveloppe du bâtiment</li> <li>• Chauffage, ventilation, climatisation</li> <li>• Biodiversité</li> </ul>
SOCIAL / SOCIÉTAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite)</li> <li>• Service à proximité du site</li> <li>• Santé et confort des occupants</li> </ul>
GOVERNANCE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur d'activité des locataires et controverses</li> <li>• Engagement avec les parties prenantes (ex. annexe environnementale)</li> <li>• Chaîne de sous-traitance</li> </ul>

Un nouvel appel d'offres a été mené en septembre 2019 afin de contractualiser de nouveau pour une durée de deux ans l'ensemble des points de livraison d'électricité (parties communes et lots vacants) représentant près de 50 GWh, soit une consommation d'électricité équivalente à plus de 10 600 foyers<sup>1</sup>.

#### OBJECTIFS

- **Sécuriser le prix de l'énergie** alimentant les immeubles
- **Centraliser la donnée énergétique** et en accroître sa maîtrise
- Associer pour chaque alimentation une **garantie d'origine renouvelable** qui contribue à l'atteinte de nos objectifs carbone fixés dans notre Plan Climat 2030 à l'échelle du Groupe.

#### RÉSULTATS

- Une économie financière sur le **prévisionnel global** de près de **3,5%**
- Une augmentation du pourcentage de flexibilité de notre contrat en cohérence avec la politique d'investissement du groupe

Ce gain **bénéficie directement aux occupants des immeubles** mais permet également de diminuer le coût des charges en cas de locaux vacants et par conséquent de **préserver le rendement du fonds**.

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

## Une démarche d'investissement responsable créatrice de valeurs

PERIAL a formalisé en 2019 une **démarche d'investissement responsable** propre au Groupe, une étape supplémentaire franchie après s'être engagée **en 2016 auprès de l'ASPIM** "en faveur du développement de la gestion ISR" puis d'avoir adhéré aux **Principes de l'Investissement Responsable (PRI)** de l'ONU en 2017.

Cette démarche d'investissement responsable se décline à l'échelle de l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management, tout en prenant en compte les stratégies de gestion de chacun. Un socle commun de critères ESG, définis selon les meilleures pratiques du secteur et **en capitalisant sur plus de dix ans de gestion de fonds PFO<sub>2</sub>** permet d'analyser la performance de chaque actif dès la phase de pré-acquisition et de la piloter tout au long de sa période de détention<sup>2</sup>.

#### POURQUOI UNE DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE ?

La démarche d'investissement responsable définie par PERIAL AM vise plusieurs objectifs.

- Analyser la performance d'un actif identifié **en vue d'une acquisition** et assurer que ses caractéristiques (en termes techniques, d'aménagements, de services, de localisation ou encore de locataires et prestataires y intervenant par exemple) sont alignées avec les **engagements de PERIAL AM** et les **stratégies de chaque fonds**.
- Permettre une **approche d'investissement transparente** à la disposition des investisseurs et des épargnants.
- Participer aux **meilleures pratiques de marché** qui permettront à PERIAL Asset Management de répondre aux réglementations à



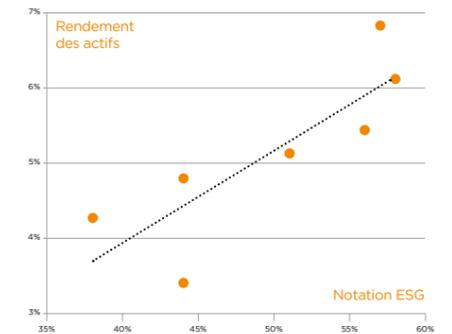
Leipzig (Allemagne) - Hôtel 7 Days Premium

l'échelle nationale et européenne à venir, notamment la taxonomie européenne.

- **Se préparer au label ISR** : PERIAL AM a participé au sein de l'ASPIM à la création du référentiel de labellisation ISR pour les fonds à sous-jacents immobiliers. En effet le label ISR actuel, disponible depuis 2015, n'est initialement accessible qu'aux fonds à valeur mobilière.
- **Objectiver la corrélation positive entre performance ESG et performance financière** d'un actif : les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance participent en effet à la valorisation des actifs.

PERIAL Asset Management est convaincu que les **performances ESG** des actifs participent positivement à leur **performance financière** : notre démarche d'investissement responsable nous amène à **connaître parfaitement chaque actif**, identifiant dès l'état initial les leviers d'amélioration de l'empreinte environnementale et des paramètres de confort et de santé. Cette démarche nous amène également à établir une **relation privilégiée avec les locataires** qui sont ensuite plus à même de suivre des comportements vertueux, ce qui est également une source précieuse de **retours d'expériences** pour les généraliser à **l'échelle du patrimoine des fonds**.

Au-delà de cette approche qualitative, notre démarche d'investissement responsable s'apprécie également de manière quantitative. Il apparaît en effet que la **notation ESG** (selon la grille d'évaluation PERIAL AM) des **actifs acquis en 2019 par les trois SCPI** (hors hôtels) et leur **rendement net initial** sont bien **corrélés positivement** (cf graphique). Évidemment, de nombreux autres facteurs concourent à la performance financière de l'actif, mais il nous semble primordial de démontrer que notre approche d'investissement responsable y participe également.



CORRÉLATION ESG / RENDEMENT DES ACTIFS ACQUIS EN 2019



### Le Plan Climat 2030 est disponible !

Téléchargez-le sur [groupe-perial.com](https://www.groupe-perial.com) : <https://www.groupe-perial.com/actualites/perial-publie-son-plan-climat-2030>  
Retrouvez tous les engagements de la SCPI dans le Plan climat PERIAL sur [groupe-perial.com](https://www.groupe-perial.com)

Émissions de CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> liées aux consommations énergétiques des parties communes et privatives du parc immobilier par rapport à 2015	- 60%
Émissions de CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> livré sur les opérations de rénovation par rapport aux standards du secteur	- 10%
Parties prenantes (locataires, prestataires, ...) engagées dans notre démarche	100%
Immeubles gérés représentés dans la cartographie des risques climatiques	100%

# Organes de direction & de contrôle



## *Société de gestion de portefeuille*

### **PERIAL ASSET MANAGEMENT**

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

### **DIRECTION**

Président  
Monsieur Éric COSSERAT  
Directeur Général  
Monsieur Yann GUIVARC'H

### **INFORMATION**

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

### **CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

## *PFO*

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable  
Siège social : 9 rue Jadin - 75017 Paris  
Visa AMF n°15-23 du 18/08/2015  
385 208 905 RCS PARIS"

## *Dépositaire*

Société CACEIS Bank France

## *Expert immobilier*

Cushman & Wakefield

## *Commissaire aux Comptes*

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

## *Capital maximum statutaire*

600 000 000 euros

## *Conseil de surveillance*

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Michel MALGRAS

### **VICE-PRÉSIDENTE**

ISIS, représentée par  
Madame Dany PONTABRY

### **MEMBRES**

Monsieur Frédéric BODART  
Monsieur Frédéric CEZARD  
Monsieur Bernard DEVOS  
Monsieur Éric SCHWARTZ  
SNRT, représentée par  
Monsieur Dominique CHUPIN  
Monsieur Damien VANHOUTTE  
Monsieur Max WATERLOT

### **RENOUVELLEMENT**

#### **DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

3 postes à pourvoir

#### **MEMBRES DONT LES MANDATS**

##### **PRENNENT FIN**

Monsieur Frédéric BODART  
Monsieur Bernard DEVOS  
Monsieur Max WATERLOT

#### **NOMBRE DE CANDIDATS**

12 (dont ceux dont le mandat prend fin)

### **RÉMUNÉRATION**

#### **DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

15 000 euros annuels (inchangé)

# RAPPORT DE GESTION

Aix-en-Provence (13) - Centre

# Le point sur l'actualité & l'environnement économique

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

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

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

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

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

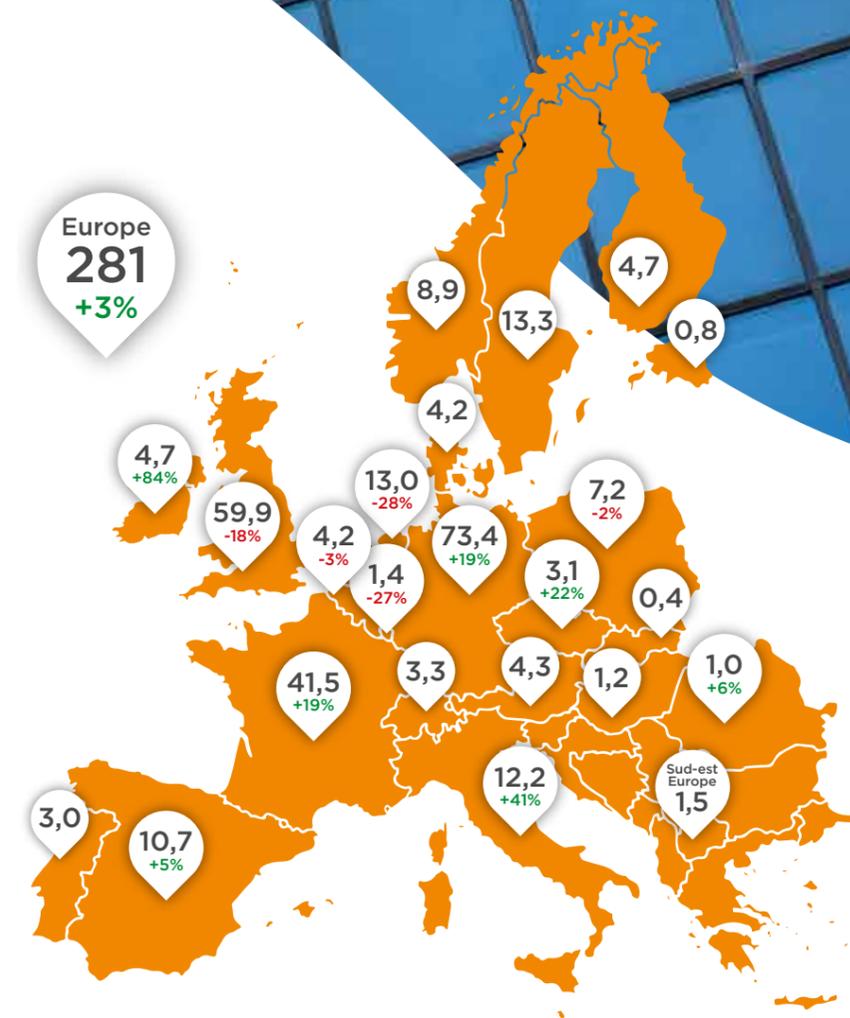
Après une année 2018 record, l'investissement en immobilier d'entreprise continue à croître. En Europe, le montant total des transactions sur ce segment pour 2019 s'élève ainsi à 281 milliards d'euros, soit +3% par rap-

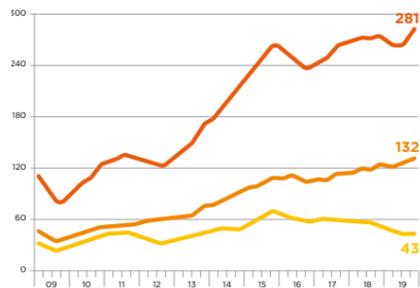
port à l'année dernière. Néanmoins ce chiffre cache des situations très contrastées avec une baisse très forte au Royaume-Uni, touché par les incertitudes sur le Brexit (-18%), et des hausses importantes en Allemagne +19%, ou en France +19%.

Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée

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

Source : BNP Paribas Real Estate



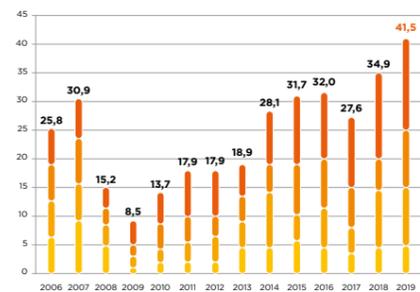


**ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS EN EUROPE PAR SECTEURS**  
(en milliards d'euros)  
● Commerces ● Bureaux ● Total  
Source : BNP Paribas Real Estate

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

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

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

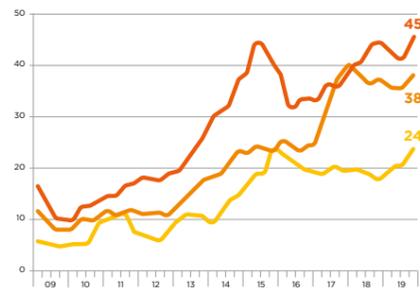


**INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE**  
● T1 ● T2 ● T3 ● T4  
Source : BNP Paribas Real Estate

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

### Des taux de vacance en nette baisse sur les principales métropoles européennes

Les taux de vacance poursuivent leur baisse, en Europe comme en France, pour s'établir



**ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS EN EUROPE PAR SECTEURS**  
(en milliards d'euros)  
● Industrie ● Hôtels ● Autres services  
Source : BNP Paribas Real Estate

à 5,8%, une baisse de 40bps sur 1 an. Cet état de fait est d'autant plus marqué dans les grandes villes européennes que la métropolisation de l'économie en cours y concentre l'essentiel de l'activité économique. S'en suit, dans ces grandes métropoles, un manque d'offre locative qui engendre une hausse des loyers moyens. Dans ces grandes villes le manque d'offre locative engendre une hausse des loyers moyens.

### Un marché locatif très actif

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

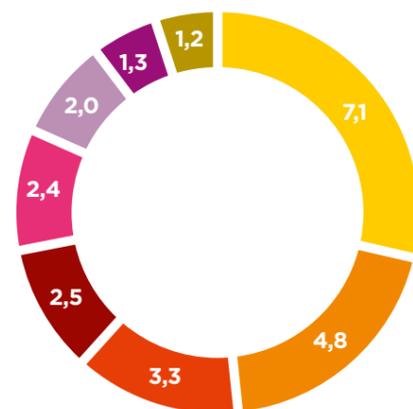
Une pénurie d'espaces disponibles de bonne qualité dans les quartiers d'affaires européens limite le choix des occupants. En France, on observe une baisse des prises à bail de 10 % sur un an, avec un volume de près de 2,3 millions de m<sup>2</sup> commercialisés. Ce repli est principalement dû au créneau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

### Le secteur hôtelier, une tendance bien ancrée chez les investisseurs

La part des investissements correspondant aux actifs hôteliers est en nette augmentation, de +14% par rapport à l'année dernière

qui était déjà un bon cru pour cette classe d'actifs. L'hôtellerie séduit les investisseurs par ses bonnes performances globales et ses baux très longs.

Néanmoins, il est vrai que le secteur du tourisme en Europe est doublement exposé. D'une part, et pour rappel, l'UE capte plus de 50% du tourisme mondial. D'autre part, l'impact négatif de l'épidémie du coronavirus sera bien réel, même s'il ne devrait s'agir que d'un trou d'air passager le temps que durera l'épidémie. Heureusement, la restructuration du marché des exploitants hôteliers ces dernières années a permis de faire émerger des acteurs plus solides qui devraient pouvoir faire face à cette crise.



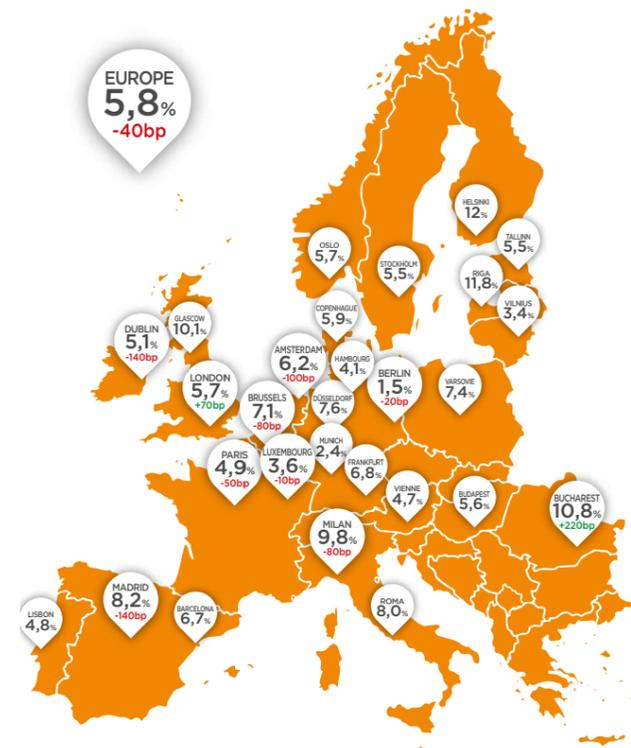
**VOLUME DE TRANSACTION EN HÔTELLERIE EN 2019**  
(en milliards d'euros)  
● Royaume-Uni ● Allemagne ● Italie ● France ● Espagne ● Benelux ● Autriche ● CEE  
Source : BNP Paribas Real Estate

**LE MARCHÉ DES PARTS SCPI**  
(Chiffres IEIF 2019)

**Collecte brute SCPI Immobilier d'Entreprise**  
9,5 milliards d'€  
(+50 % par rapport à 2018)

**Collecte nette SCPI Immobilier d'Entreprise**  
8,5 milliards d'€  
(+70 % par rapport à 2018)

**Capitalisation SCPI Immobilier d'Entreprise**  
61 milliards d'€  
(+18 % par rapport à 2018)





LE POINT DE VUE DE

# M. Hughes M.

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

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

**Hughes M.** : À ce jour, je suis Associé des 3 SCPI existantes : PF Grand Paris, PFO et PFO<sub>2</sub>. Pour ce type d'investissement, je privilégie la diversification des supports et des gestionnaires, à l'image de ce que je fais pour les portefeuilles boursiers. C'est ce principe de bonne gestion qui me fait aussi apprécier les profils différenciés des SCPI PERIAL AM : PF Grand Paris centrée sur l'Île-de-France, PFO qui se développe au niveau européen et PFO<sub>2</sub>, toujours à la pointe des stratégies responsables et durables.

*À quels besoins spécifiques ces investissements répondent-ils ?*

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



transmettre un patrimoine à mes enfants sans nuire à ma tranquillité puisque, il faut l'avouer, je n'ai à m'occuper de rien.

*Votre premier contact avec PERIAL Asset Management ?*

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

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

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

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

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

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

INTERVIEW DU 24 MARS 2020

# LES PERFORMANCES FINANCIÈRES 2019

Nantes (44) - Le Viciani

DIVIDENDE 2019  
47,00 €/part

## RENDEMENT 2019

4,92%

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 20 ANS

7,19%

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

## PRIX DE LA PART

966 €

## ÉPARGNANTS

8 595

## CAPITALISATION

745 423 560 €

## LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2019
Nombre de parts	771 660
Prix de la part au 01/01	946 €
Prix de la part au 31/12	966 €
Prix de retrait au 31/12	874,23 €
Montant annuel des transactions sur le marché	118 154 060 €
Nombre de parts échangées	123 670
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	955,37 €
VPM (Variation du prix moyen de la part)	0,99%

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12



# PFO poursuit la transformation de son patrimoine



**P**FO a continué son renouveau en 2019 en mettant en œuvre sa stratégie originale et différenciante, qui vise à consolider son ouverture sur les grandes métropoles européennes, et en renforçant ses positions sur le secteur de l'hospitalité (Hôtels, santé, restauration...). Les équipes investissement élargissent leurs périmètres de recherche pour saisir les meilleures opportunités de marché et se tournent vers l'immobilier d'exploitation, une classe d'actifs rémunératrice avec des baux de longues durées, ceci permettant également de décorréliser ses investissements du cycle bureaux. L'exposition à de multiples marchés en Europe permet de se positionner sur des cycles économiques différents et de réduire le risque intrinsèque du portefeuille.

Ainsi à fin 2019, la part des actifs situés hors de France représente **22%** contre **17%** en 2018, et la part correspondant au secteur de l'hospitalité compte pour **22%** contre **11%** l'année précédente.

Dans ce contexte de marché sous tension, les épargnants cherchent à diversifier leurs placements à la recherche d'un produit au couple rendement/risque attractif. C'est pourquoi près de **118 M€** ont été collectés sur votre SCPI en 2019 ; une collecte de capitaux qui a été multipliée par deux par rapport à l'an dernier.

Cette année, votre SCPI a investi dans trois actifs avec un rendement immobilier moyen annuel de **5,9%**. Deux de ces acquisitions sont des actifs hôteliers situés dans de grandes métropoles européennes dont la durée résiduelle ferme des baux est de 19 ans en moyenne. **68 M€** ont été investis de la manière suivante : **22 M€** pour un immeuble mixte situé à Aix en Provence ainsi que **22 M€** pour un hôtel Star Inn à Stuttgart en Allemagne; **16 M€** pour un hôtel à Valence en Espagne au travers d'une SCI ; et **8 M€** de décaissement de VEFA pour la livraison d'un Holiday inn à Eindhoven aux Pays-Bas. Le recours à l'endettement nous a permis de mener une politique d'investissement ambitieuse et de bénéficier de l'effet de

levier positif provoqué par un contexte de taux historiquement bas.

Les équipes de PERIAL Asset Management se sont parallèlement mobilisées tout au long de l'année pour atteindre un Taux d'Occupation Financier de **89,6%** à fin 2019.

Dans ces conditions, le résultat comptable par part en jouissance augmente de **1%** et s'établit à **48,56 €** contre **48,12 €** en 2018. Un résultat courant qui a permis une augmentation de la distribution à **47,00 €** par part en jouissance contre **46,10 €** l'année précédente, soit une augmentation de **2%**. Ces bons résultats ont un impact positif sur le report à nouveau qui s'élève à hauteur de **4,98 €** par part en pleine jouissance (39 jours de distribution) contre **3,74 €** en 2018.

## Perspectives 2020

Dans l'année qui vient nous continuerons à investir dans des actifs situés dans les plus

grandes métropoles européennes et disposant d'une sécurité locative élevée. Notre ambition est de pouvoir continuer à augmenter la durée moyenne résiduelle ferme des baux qui est maintenant proche de 5 ans. Nous continuerons également à mettre en œuvre notre stratégie d'arbitrage ambitieuse afin de vendre les actifs qui ne correspondent plus à sa stratégie.

A l'heure où nous écrivons ces lignes la France et le monde sont touchés par le Coronavirus, une crise inédite dont il est très difficile d'anticiper les effets. L'impact principal est lié à l'incertitude sur la collecte des loyers du 2e trimestre. Le portefeuille de commerce et d'hôtel pourrait être plus impacté mais il faut souligner que PFO reste très majoritairement une SCPI investie en immeuble de bureaux, classe d'actifs qui devrait être moins impacté par la crise qui s'annonce. PFO dispose de fondamentaux solides. Elle est tout d'abord sur une très bonne dynamique depuis plusieurs années avec des hausses régulières de ses dividendes. Elle dispose par ailleurs d'un report à nouveau qui pourra lui permettre de compenser d'éventuels baisses de loyer. Enfin la taille de son patrimoine de plus de 700 M€, la granularité de ses revenus, nous semblent être des facteurs importants de résilience face aux incertitudes de la situation à venir.

## Èvènement Post clôture

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

## Situation des placements

### FINANCEMENTS

Deux financements long terme pour un montant total de **21 M€** ont été mis en place

avec Palatine et Hypo Vbg.

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 PFO s'établit à **1,42%**. Au 31 décembre 2019 le niveau d'endettement global de la SCPI est de **14,9%**, 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 2019 ont représenté la somme de 16 020 131 € net vendeur et ont donné lieu à une plus-value de 3 269 360€.

## Situation locative

### QUELQUES CHIFFRES ET INFORMATIONS CLÉS

PFO	
Surface	306 481 m <sup>2</sup>
Nbre immeubles	143
Nbre locataires	363
TOF* au 4T 2019	89,6%

### EXPERTISES

Le patrimoine immobilier de PFO fait l'objet d'une analyse permanente : technique, financière, commerciale et prospective. Elle 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 vos SCPI en termes de distribution et de valorisation. En 2019, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de : **691 727 402 €** (651 819 914 € en 2018). La variation globale des valeurs d'expertise, par rapport à 2018, est de **+6,1%** et de **+1,1%** à périmètre constant. Les hausses constatées concernent principa-

lement les immeubles de bureaux parisiens (**+16,8%** pour Paris et **+2,5%** pour les bureaux) et également les actifs hôteliers (**+2,5%**).

### RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **42 055 248 €** contre **39 355 873 €** en 2018. Les produits de trésorerie se sont élevés à **2 200 135 €** contre **1 456 940 €** en 2018, la hausse s'expliquant principalement par la rémunération d'appels de fonds de VEFA. Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **32 348 026 €** contre **29 253 144 €** en 2018.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :  
Bénéfice de l'exercice : **32 348 026 €**  
Report à nouveau antérieur : **+ 2 274 609 €**  
Soit : **34 622 634 €**

Nous vous proposons :

- De fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit **31 308 524 €**
- D'affecter au report à nouveau le solde de **3 314 110 €**

Le revenu par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **48,56 €** et le dividende à **47,00 €** par part.

Le report à nouveau représente **4,98 €** par part en pleine jouissance, soit **38,6 jours** de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à **4,92%** pour 2019.

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

### PRIX ET MARCHÉ DES PARTS

En 2019, PFO a bénéficié de l'intérêt des investisseurs pour son positionnement différenciant. Elle a ainsi créé **123 670** nouvelles parts pour **118 150 840 €**.

Sur la même période, **16 268 parts** ont fait l'objet d'un retrait.

La valeur de réalisation s'établit à **838,14 €** par part tandis que la valeur de reconstitution atteint **1 011,02 €** par part.

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

## Évolution du capital (en € HT)

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	Nombre de parts au 31 déc	Nombre d'Associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc. <sup>(1)</sup>
2015	240 979 700	36 157 262	370 738	4 501	3 837 041	932,00
2016	310 274 900	100 493 385	477 346	5 560	10 564 973	932,00
2017	400 085 400	131 169 476	615 516	6 934	13 529 766	946,00
2018	431 767 700	47 302 237	664 258	7 650	5 563 052	946,00
2019	501 579 000	104 049 172	771 660	8 595	11 184 094	966,00

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

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 01/01	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération HT de la gérance sur les cessions
2015	6 209	1,87%	0	NS	-
2016	12 816	3,46%	0	NS	-
2017	19 760	4,14%	0	NS	-
2018	13 267	2,16%	0	NS	-
2019	16 268	2,45%	0	NS	-

## Informations sur les délais de paiement (en € HT)

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 J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances*	Total dettes fournisseurs
<b>Échéances au 31/12/2019</b>							
Fournisseurs	2 348 009		54 225		1 347	23 282	2 426 863
Fournisseurs d'immobilisations			920 000			5 576	925 576
<b>Total à payer</b>	<b>2 348 009</b>		<b>974 225</b>		<b>1 347</b>	<b>28 858</b>	<b>3 352 439</b>
<b>Échéances au 31/12/2018</b>							
Fournisseurs	1 576 085		12 795		3 243	7 354	1 599 478
Fournisseurs d'immobilisations			10 372			214 513	224 885
<b>Total à payer</b>	<b>1 576 085</b>		<b>23 167</b>		<b>3 243</b>	<b>221 867</b>	<b>1 824 363</b>

\* Séquestres, Retenues de garanties...

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

Périodes	Total	Par part	Par part en pleine jouissance
Bénéfice au 31/12/2019	32 348 025,54	41,92	48,56
Report à nouveau au 01/01/2019	2 274 608,65	2,95	3,41
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE AU 31/12/2019</b>	<b>34 622 634,19</b>	<b>44,87</b>	<b>51,98</b>
Acomptes sur dividendes au 31/12/2019	31 308 523,82	40,57	47,00
distribut +Values s/cessions imm au 31/12/2019	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2019</b>	<b>3 314 110,37</b>	<b>4,29</b>	<b>4,98</b>
En nombre de jours		33,35	38,64
Dividende / Bénéfice	96,79%		

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

	2015 (€)	% du total des revenus	2016 (€)	% du total des revenus	2017 (€)	% du total des revenus	2018 (€)	% du total des revenus	2019 (€)	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
- Recettes locatives brutes	64,93	96,73	65,80	98,21	61,12	94,70	64,36	95,76	62,75	94,02
- Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,01	0,02	0,46	0,68	2,25	3,49	2,40	3,57	3,30	4,95
- Produits divers *	2,18	3,25	0,74	1,11	1,17	1,81	0,45	0,67	0,69	1,03
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>67,12</b>	<b>100,00</b>	<b>67,00</b>	<b>100,00</b>	<b>64,54</b>	<b>100,00</b>	<b>67,21</b>	<b>100,00</b>	<b>66,74</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
- Commission de gestion	6,51	9,7	6,51	9,72	6,29	9,74	6,45	9,60	6,32	9,47
- Autres frais de gestion	5,44	8,11	2,73	4,08	1,90	2,95	3,05	4,54	3,04	4,55
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	5,49	8,18	6,98	10,42	2,57	3,98	2,32	3,45	1,27	1,90
- Charges locatives non récupérables	5,54	8,25	6,24	9,31	3,50	5,43	4,49	6,68	6,50	9,75
<b>Sous total charges externes</b>	<b>22,98</b>	<b>34,24</b>	<b>23,11</b>	<b>33,53</b>	<b>14,26</b>	<b>22,10</b>	<b>16,31</b>	<b>24,27</b>	<b>17,14</b>	<b>25,68</b>
Amortissements nets										
- Patrimoine	0,40	0,60	0,26	0,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,13	0,08	0,11
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										0
- Travaux	-0,35	-0,52	-1,69	-2,53	1,23	1,91	1,48	2,20	0,89	1,34
- Autres	-1,41	-2,1	0,18	0,27	0,96	1,48	1,21	1,80	0,08	0,12
Sous total charges internes	-1,36	-2,02	-1,25	-1,88	2,19	3,39	2,78	4,13	1,05	1,57
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>21,62</b>	<b>32,21</b>	<b>21,86</b>	<b>32,62</b>	<b>17,69</b>	<b>27,41</b>	<b>19,09</b>	<b>28,40</b>	<b>18,18</b>	<b>27,24</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>45,50</b>	<b>67,79</b>	<b>45,14</b>	<b>67,38</b>	<b>46,85</b>	<b>72,59</b>	<b>48,12</b>	<b>71,60</b>	<b>48,56</b>	<b>72,76</b>
- Variation report à nouveau	-0,50	-0,73	-0,86	-1,27	0,85	1,31	2,02	3,00	1,56	2,34
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire <sup>(3)</sup>	46,00	68,53	46,00	68,66	46,00	71,28	46,10	68,59	47,00	70,42
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	45,99	68,50	45,96	68,60	45,96	71,21	46,01	68,46	46,54	69,73

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. - <sup>(2)</sup> Dotations de l'exercice diminuées des reprises. <sup>(3)</sup> Hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeubles. \* Dont quote part des produits des participations contrôlées soit : 0,29 € /part

## Évolution du prix de la part (en € HT)

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 01/01	832,53*	932,00	932,00	946,00	946,00
Dividende versé au titre de l'année	46,00	46,00	46,00	46,10	47,00
Rentabilité de la part (DVM) en % <sup>(1)</sup>	5,01%	4,94%	4,91%	4,87%	4,92%
Report à nouveau cumulé par part	5,01	3,23	1,70	3,42	4,29

\* Prix acquéreur frais inclus - <sup>(1)</sup> Dividende versé au titre de l'année, rapporté au prix moyen acquéreur constaté sur la même année

## Emploi des fonds (en € HT)

	Total 31/12/18*	Variations 2019	Total 31/12/19
Fonds collectés	601 761 512	104 046 172	705 807 684
+ Cessions d'immeubles	69 462 129	16 020 131	85 482 260
+ Divers (Emprunt)	114 200 000	-9 200 000	105 000 000
- Commission de souscription	67 071 883	13 468 701	80 540 584
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	668 820 048	69 893 293	738 713 341
- Frais d'acquisition (non récupérables)	60 305	0	60 305
- Divers <sup>(1)</sup>	38 710 658	2 593 956	41 304 614
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>10 760 746</b>	<b>24 910 353</b>	<b>35 671 099**</b>

\* Depuis l'origine de la société. - \*\* Hors engagements sur acquisitions d'immeubles. En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de 13 098 100€. - <sup>(1)</sup> Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles.

# Focus acquisitions 2019



## AIX-EN-PROVENCE (13) **CENTRAIX**

Mot du gérant :

« Cet investissement dégage un rendement net initial de plus de 6 %, et illustre la capacité de notre équipe investissement à identifier des actifs de qualité en région, dotés d'un très bon rapport rendement/risque. »

DATE D'ACQUISITION Avril 2019

PRIX D'ACQUISITION 22,3 M€

DESCRIPTION Immeuble à usage mixte : bureaux, commerces, formation  
Immeuble classé « ERP 2° catégorie »

SURFACE 9 350 m<sup>2</sup>

LOCATAIRES 10 locataires dont Super U, le Centre National de la Fonction Publique Territoriale, un centre de formation dédié aux métiers du numérique et le département des Bouches-du-Rhône



## VALENCE (ESPAGNE) **HÔTEL TRAVELODGE**

Mot du gérant :

« Avec cette 1ère acquisition en Espagne, PERIAL AM poursuit ses développements en zone euro et renforce sa stratégie de diversification dans l'hôtellerie. Cette classe d'actifs bénéficie d'une conjoncture très favorable et offre des flux long terme, sécurisés sur des durées supérieures à 15 ans. Les résidences gérées (hôtelières, seniors, étudiantes, médicalisées) complètent notre cible de diversification. »

DATE D'ACQUISITION Juin 2019

PRIX D'ACQUISITION 15,5 M€

DESCRIPTION Hôtel économique 2\* de 116 chambres  
41 places de parking

SURFACE 5 286,48 m<sup>2</sup>

LOCATAIRES Groupe Travelodge, la plus grande marque d'hôtels indépendants du Royaume-Uni, Irlande et Espagne



## STUTTART (ALLEMAGNE) **HOTEL STAR INN**

Mot du gérant :

« Grâce à cette acquisition en Allemagne, PERIAL Asset Management, pour le compte de la SCPI qu'elle gère, poursuit sa stratégie de diversification en zone euro et renforce son développement dans l'hôtellerie. Cette classe d'actifs bénéficie d'une conjoncture très favorable et offre des flux long terme sur des durées supérieures à 20 ans. »

DATE D'ACQUISITION Octobre 2019

PRIX D'ACQUISITION 21,8 M€

DESCRIPTION Hôtel 3\* de 159 chambres

SURFACE 4 861 m<sup>2</sup>

LOCATAIRES Star Inn Hotels GmbH master franchisé du Groupe Choice Hotels, 7° groupe hôtelier mondial en nombre de chambres. Le Groupe Star Inn exploite 20 hôtels en Allemagne et en Autriche

# Focus restructuration 2019

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

## Les chiffres

En 2019, environ 845 214 € HT au titre de travaux pour entretien, et près de 3 918 482 € HT de travaux d'investissement, ont été engagés sur PFO.

Comment comprendre ces chiffres ? Le premier qualifie le montant des charges dépensées en 2019 afin de maintenir le patrimoine (environ 0,09 % de la valeur d'expertise des actifs du fonds).

Le second comprend les investissements réalisés en 2019 sur l'ensemble des actifs de PFO et valorisent ainsi son patrimoine (environ 0,7% de la valeur d'expertise des actifs du fonds)

## Focus restructuration 2019

### DAR ARMOR

Cet actif, situé au 1 impasse Charles Trénet à Saint Herblain, a été acquis en 2017 par PFO. Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux d'une surface totale d'environ 5 821 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la commercialisation des surfaces vacantes, un projet ambitieux a permis de rénover ces dernières tout en assurant la parfaite divisibilité de l'immeuble.

La création d'un escalier extérieur a été la réponse technique aux souhaits du locataire de prendre à bail les 2 635 m<sup>2</sup> de bureaux avec un capacitaire en adéquation avec les pratiques du marché.

L'exigence du nouveau locataire a eu un rôle

de catalyseur dans un projet qualifié dorénavant de référence pour PFO.

Les objectifs environnementaux de PERIAL AM ont été partagés et ont provoqué une véritable résonance auprès de ce locataire de premier ordre.

Avec agilité, les différents services de PERIAL AM ont su accompagner les besoins du locataire, par la réalisation de travaux de qualité dans le cadre de la valorisation de cet actif.

### CHIFFRES CLÉS

Budget de travaux	≈ 600 k€ HT
Surface du projet	2 635 m <sup>2</sup>
Début des travaux	août 2019
Fin des travaux	Novembre 2019



Leipzig (Allemagne) - Hôtel 7 Days Premium

LE POINT DE VUE DE

# Mme Valérie Fourthies

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que pensez-vous de l'engagement de PERIAL Asset Management en matière de développement durable ?**

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



**Quelles sont vos perspectives de collaboration avec PERIAL ?**

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

INTERVIEW RÉALISÉE LE 30 MARS 2020

Rouen (76) - Le Polaris

# 3

## ACQUISITIONS D'IMMEUBLES

dont 2 hôtels  
avec des durées  
fermes de baux  
de 17 et 20 ans.

REVENUS LOCATIFS (EN M €)



IMMEUBLES

143

LOCATAIRES

363

SURFACE

306 481 M<sup>2</sup>

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

89,6%

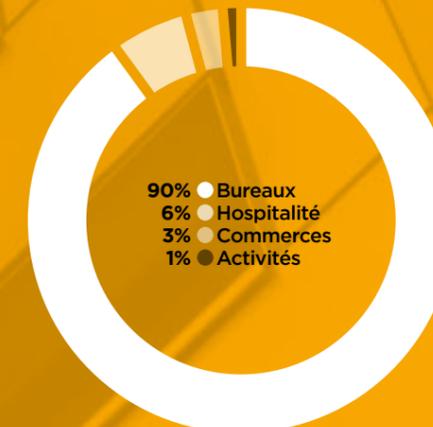
VALEUR D'EXPERTISE

691 727 402 €

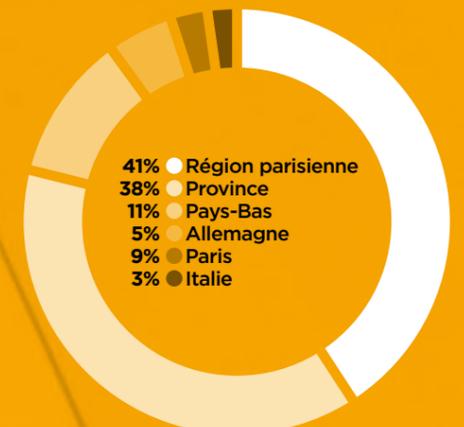
# LES PERFORMANCES IMMOBILIÈRES 2019

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## Mesdames, Messieurs, cher(e)s Associé(e)s de PFO

Le Conseil de Surveillance vous présente le rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019, conformément aux statuts et dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'exercice écoulé, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les informations utiles pour nous permettre de suivre l'évolution et l'activité de notre SCPI, afin d'assurer notre mission dans de bonnes conditions.

### Le Patrimoine social

En 2019, la collecte est de 118 M€ contre 59 M€ en 2018.

En 2018, la société de gestion avait anticipé les investissements qui ont été correctement absorbés par cette très bonne collecte.

Les investissements hors VEFA représentent 60 M€.

L'effet de levier par le crédit a été utilisé, l'endettement de votre SCPI est de 14,90% alors qu'il était de 17,50% fin 2018.

La valeur d'expertise 2019 de votre SCPI est de 691 727 402 €, en progression de 1,1%.

Le patrimoine est constitué de 143 immeubles occupés par 363 locataires. Ce patrimoine est constitué à 58% d'actifs de bureaux, 19% de commerces et 23% d'actifs acycliques (crèches, écoles de commerce, restaurants d'entreprise, hôtels, etc).

Le taux moyen d'occupation financière s'établit à 89,88% en 2019 contre 92,34% en 2018.

### Situation locative et résultat

La distribution du dividende a progressé de 2%, passant de 46,10 € par part à 47 € par part, avec une augmentation du report à nouveau qui passe de 30 jours à 39 jours par part en pleine jouissance.

Le résultat distribuable passe de 49,84€ par part à 51,98€ en progression de 4,29% par rapport à 2018.

La valeur de réalisation s'établit à 646 755 957,51 €. La valeur de reconstitution est de 780 165 867,46 € soit 1 011,02 € par part dans la limite des +/- 10% du prix de souscription de 966 € par part.

### Conclusion

En 2019, notre SCPI a progressé et profité pleinement du recours au

crédit engagé en 2018. Les investissements européens avec des baux long terme apportent une meilleure sérénité sur les revenus (progression des réserves, progression du résultat distribuable, du dividende), autant de feux verts qui laissent augurer d'une bonne année 2020.

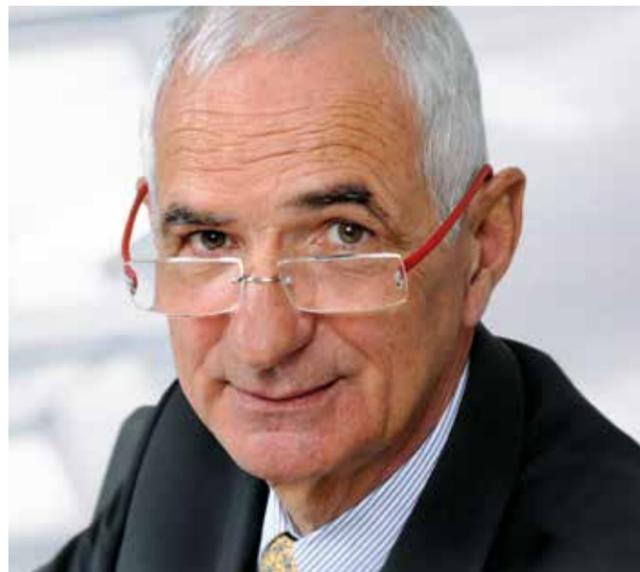
Nous comptons sur l'efficacité de la société de gestion et de ses équipes pour atteindre ces objectifs.

La société de gestion, en parfaite transparence, a apporté toutes les informations et réponses souhaitées par les membres du Conseil de Surveillance.

Nous avons également profité des éclaircissements apportés par le Commissaire aux comptes que nous remercions. Le Conseil de Surveillance, 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, émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation du résultat et à l'adoption des projets de résolution qui vous sont soumis.

Comme chaque année, 3 postes du Conseil de Surveillance sont à renouveler. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

**MICHEL MALGRAS**  
PRÉSIDENT  
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



## À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PFO

### 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 PFO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 4 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

### Fondement de l'opinion

#### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

#### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations

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

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

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

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

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

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

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

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

### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion PERIAL ASSET MANAGEMENT.

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

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

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

En outre :

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

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

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

Fait à Paris, le 30 avril 2020

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

## À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PFO

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

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

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

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

### **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**

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

### **Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale**

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

### **Avec PERIAL Asset Management, votre société de gestion**

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

- Une commission de gestion annuelle égale à 10 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refacturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.  
À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de 4 211 893 € hors taxes au cours de l'exercice 2019.

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

Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à 11 184 094 € hors taxes pour l'exercice 2019.

- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lorsque l'intervention de la société PERIAL ASSET MANAGEMENT est sollicitée par le vendeur.

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

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

Pour les cessions réalisées en 2019, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à 410 773 € hors taxes.

- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés.

Pour 2019, le montant facturé par votre société de gestion s'élève à 88 423 € hors taxes.

Fait à Paris, le 30 avril 2020

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

## État du patrimoine (en € HT)

	31/12/19		31/12/18	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	+	10 960 310,20	692 185 651,99	10 960 310,20
Amortissements droits réels	-			651 819 913,86
Concessions	+			
Amortissement concessions	-			
Constructions sur sol d'autrui	+			
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-			
Terrains et constructions locatives	+	624 614 672,82		578 441 016,72
Immobilisations en cours	+	7 003,85		6 814 972,50
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	-	3 085 095,56		2 753 925,88
Provisions pour risques et charges	-			
<b>Titres Financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	+	12 015,00	- 458 250,32	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			
Provisions pour risques et charges	+			
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>		<b>632 508 906,31</b>	<b>691 727 401,67</b>	<b>593 462 373,54</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+	17 999 103,37	17 999 103,37	18 621 048,61
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	1 430 407,52	1 430 407,52	1 250 111,19
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	16 301 405,32	16 301 405,32	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	577 582,11	577 582,11	
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-			
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>		<b>33 447 683,28</b>	<b>33 447 683,28</b>	<b>17 370 937,42</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	+			
Associés capital souscrit non appelé	+			
Immobilisations incorporelles	+			
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	95 842,21	95 842,21	90 086,58
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-			
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+	10 921 245,84	10 921 245,84	7 748 540,15
Autres créances	+	20 359 379,95	20 359 379,95	15 632 014,19
Provisions pour dépréciation des créances	-	1 491 557,22	1 491 557,22	907 416,78
<b>Valeurs de placement et disponibilité</b>				
Valeurs mobilières de placements	+			
Fonds de remboursement	+			
Autres disponibilités	+	37 602 609,07	37 602 609,07	11 641 383,60
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>		<b>67 487 519,85</b>	<b>67 487 519,85</b>	<b>34 204 607,74</b>
Provisions pour risques et charges	-	281 157,00	281 157,00	808 528,00
Dettes				
Dettes financières	-	111 501 631,17	111 501 631,17	120 958 473,98
Dettes d'exploitation	-	18 150 170,45	18 150 170,45	13 990 786,61
Dettes diverses	-	16 141 567,18	16 141 567,18	12 394 369,00
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>		<b>- 146 074 525,80</b>	<b>- 146 074 525,80</b>	<b>- 148 152 157,59</b>

## État du patrimoine (suite)

	31/12/19		31/12/18	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	29 650,87	29 650,87	215 341,35
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	197 529,38	197 529,38	76 984,64
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+			
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>		<b>167 878,51</b>	<b>167 878,51</b>	<b>- 138 356,71</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>587 537 462,15</b>		<b>496 747 404,40</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>646 755 957,51</b>		<b>555 104 944,72</b>

## Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2019
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	464 913 800,00		80 385 500,00	545 299 300,00
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	- 33 146 100,00		- 10 574 200,00	- 43 720 300,00
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	180 200 465,83		37 765 340,00	217 965 805,83
Primes d'émission en cours de souscription				
Primes d'émission retrait de parts	- 10 206 654,38		- 3 530 467,54	- 13 737 121,92
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 103 413 896,91		- 15 982 302,39	- 119 396 199,30
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	-			-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-			-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 3 874 818,79		1 686 685,96	- 2 188 132,83
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	1 047 020,35	1 227 588,30		2 274 608,65
Résultat de l'exercice	29 253 143,50	- 29 253 143,50	32 348 025,54	32 348 025,54
Acompte sur distribution	- 28 025 555,20	28 025 555,20	- 31 308 523,82	- 31 308 523,82
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>496 747 404,40</b>	<b>-</b>	<b>90 790 057,75</b>	<b>587 537 462,15</b>

## Compte de Résultat

		31/12/19	31/12/18
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
<b>Produits de l'activité immobilière</b>			
Loyers	+	41 799 780,18	39 125 391,39
Charges facturées	+	9 312 791,80	8 124 519,55
Produits des participations contrôlées	+	190 396,00	-
Produits annexes	+	255 468,04	230 481,83
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	1 697 492,68	1 555 260,00
Transferts de charges immobilières	+	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>53 255 928,70</b>	<b>49 035 652,77</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	9 312 791,80	8 124 519,55
Travaux de gros entretiens	-	608 105,76	348 890,71
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	237 109,41	263 841,75
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	2 291 162,36	2 453 325,88
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Autres charges immobilières	-	3 572 457,52	2 732 366,29
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>16 021 626,85</b>	<b>13 922 944,18</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>		<b>37 234 301,85</b>	<b>35 112 708,59</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	706 636,00	68 294,35
Transferts de charges d'exploitation	+	14 279 188,12	13 172 377,08
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	145 126,19	169 983,12
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>15 130 950,31</b>	<b>13 410 654,55</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Commissions de la société de gestion	-	4 211 892,54	3 922 359,62
Charges d'exploitation de la société	-	4 666 919,78	8 750 606,17
Diverses charges d'exploitation	-	11 634 597,18	6 275 911,94
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	50 175,26	53 015,36
Dotations aux provisions d'exploitation	-	179 265,00	541 115,00
Dépréciation des créances douteuses	-	729 266,64	431 475,06
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>21 472 116,40</b>	<b>19 974 483,15</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>		<b>- 6 341 166,09</b>	<b>- 6 563 828,60</b>
<b>Produits financiers</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	+	1 167 224,10	1 154 015,66
Produits d'intérêts des comptes courants	+	111 009,32	-
Autres produits financiers	+	921 902,00	302 923,84
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>2 200 135,42</b>	<b>1 456 939,50</b>
<b>Charges financières</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	300 066,99	311 567,65
Dépréciations	-	180 296,33	465 649,26
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>480 363,32</b>	<b>777 216,91</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I - II</b>		<b>1 719 772,10</b>	<b>679 722,59</b>

## Compte de Résultat (suite)

		31/12/19	31/12/18
<b>Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels	+	15 363,40	43 314,10
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>15 363,40</b>	<b>43 314,10</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles	-	280 245,72	18 773,18
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>280 245,72</b>	<b>18 773,18</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D - I + II</b>		<b>- 264 882,32</b>	<b>24 540,92</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>		<b>32 348 025,54</b>	<b>29 253 143,50</b>

## Engagements Hors-Bilan au 31/12/2019

	2019	2018
<b>DETTES GARANTIES</b>		
<b>Engagements donnés :</b>		
Engagements d'achats d'immeubles*	22 573 000	20 282 654
Engagements sur compléments de prix d'acquisitions		
Engagement sur immeuble acquis en VEFA**	0	9 145 028
<b>Garanties données ***</b>		
Hypothèques liées aux emprunts***	56 408 000	33 880 000
<b>TOTAL</b>	<b>78 981 000</b>	<b>29 427 682</b>
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
Cautions reçues des locataires	17 242 412	16 469 452
Garanties bancaires		
<b>Lignes de crédit court terme &amp; facilités de caisse ****:</b>		
Emprunt CT Crédit Agricole 50 M€	50 000 000	50 000 000
Emprunt CT HSBC 20 M€	20 000 000	20 000 000
Facilité de caisse Palatine 20 M€	20 000 000	20 000 000
Garanties reçues		
Aval, cautions		
<b>TOTAL</b>	<b>107 242 412</b>	<b>106 469 452</b>

\* Engagement d'achat d'immeubles : B&B Saint Denis : 11 099 560 € et Meudon : 11 473 440 €

\*\*VEFA : concerne l'opération en VEFA d'Eindhoven aux Pays-Bas

\*\*\*Garanties liées aux emprunts (hypothèques...)

\*\*\*\* Montants tirés fin d'exercice 2018 : Emprunt CT Crédit Agricole 50 M€ : 50 000 000 € - Emprunt CT HSBC 20 M€ : 20 000 000 €  
Montants tirés fin d'exercice 2019 : Emprunt CT Crédit Agricole 50 M€ : 20 000 000 € - Emprunt CT HSBC 20 M€ : 20 000 000 €

## Résolutions à titre ordinaire

### PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après pris connaissance 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 2019 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de **32 348 026 euros**,
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes, et
- donne quitus à la société de gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 32 348 026 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice **32 348 026 €**
- report à nouveau antérieur **2 274 609 €**

Formant un bénéfice distribuable de :

**34 622 634€**

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **31 308 524 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- d'affecter le solde au report à nouveau : **3 314 110 €**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, à 47 euros.

### TROISIÈME RÉOLUTION

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

### QUATRIÈME RÉOLUTION

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

- valeur de réalisation **646 755 957,51 €**
- valeur de reconstitution **780 165 867,46 €**

### CINQUIÈME RÉOLUTION

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

### SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du Conseil de Surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les 3 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- BODART Frédéric,
- BONGIOVANNI Fabrice,
- DEVOS Bernard,
- GARRIOT Patrick,
- GENDRONNEAU Marc,
- Groupe Strategeco International
- BENVENISTE Pascal,
- HOLO Régis,
- JOURDAIN Jean-Luc,
- LESDOS Laurent,
- MAURICE Patrick,
- PITOIS Jean,
- WATERLOT Max.

### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le mandat de la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France, expert en évaluation arrivait à expiration lors de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat pour une durée de 5 ans. Son mandat prendra fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## Résolutions à titre extraordinaire

### HUITIÈME RÉOLUTION

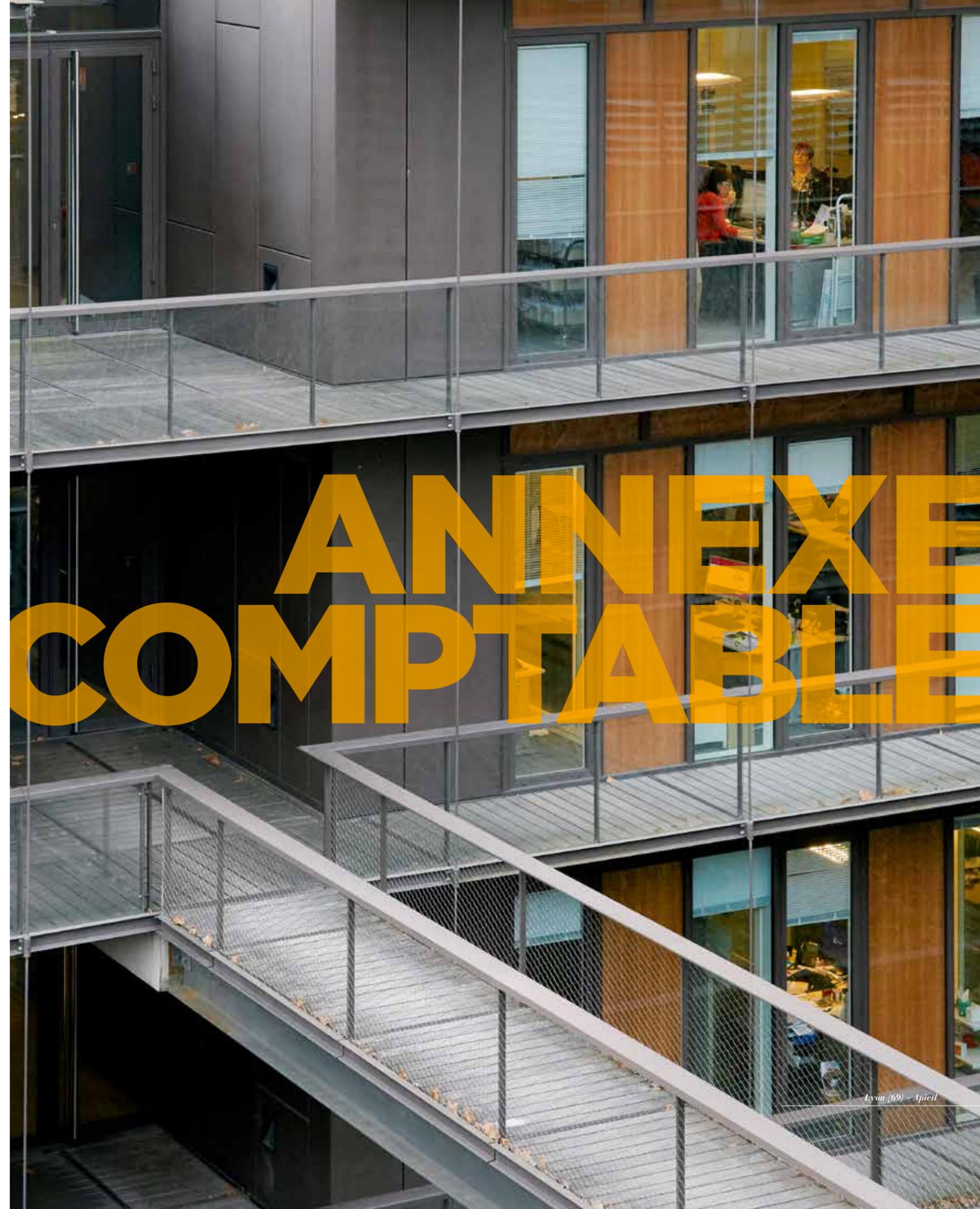
L'Assemblée Générale décide, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, d'augmenter le montant du capital statuaire maximum actuellement fixé à 600 000 000 euros pour le porter à 800 000 000 euros.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 6 « Capital social maximum » de la manière suivante :

« Le capital social constitue le plafond en-deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à 800 000 000 euros ». Le reste de l'article demeure inchangé.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

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



# PFO

## FAITS SIGNIFICATIFS

Collecte 2019 de 123 670 parts pour un montant de 118 150 840 €.

16 268 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2019 pour un montant de 14 104 668 €.

Acquisition de 2 immeubles sur l'exercice pour un montant TTC de 44 077 702 € dont une acquisition en Allemagne.

Premier investissement en Espagne via une participation dans une SCI.

Poursuite des cessions d'immeubles également en 2019 pour un prix de vente global de 16 020 131 € avec une plus-value nette de 3 269 360 €.

Au 31 décembre 2019 :

- «L'État du patrimoine» de la société PFO fait apparaître une valeur bilantielle totale de 587 537 462 € et une valeur estimée totale de 646 755 958 €.

- Le bénéfice s'établit à 32 348 026 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 47,00 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 104 046 172 €.
- La valeur nominale des parts est de 650 € et la prime d'émission de 316 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 771 660 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les nouvelles dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.

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

Les documents de synthèse comprennent l'«État du patrimoine», le tableau de variation

des capitaux propres», un «Etat hors bilan», le «Compte de résultat» et l'«Annexe».

L'État du patrimoine se présente en listes, il comporte deux colonnes :

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

### Changement de méthode comptable

Non applicable sur l'exercice.

### Principales règles d'évaluation

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

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

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

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

### VALEURS VÉNALES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	635 594 002	823,67
Valeur vénale / expertise	691 727 402	896,41
Valeur de réalisation	646 755 958	838,14
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>780 165 867</b>	<b>1 011,02</b>

\* Droits de mutation calculés par l'expert immobilier à un taux moyen de 6,43% sur 2019 contre 6,53% en 2018.

La société CUSHMAN & WAKEFIELD a procédé sur cet exercice à 5 révisions quinquennales, 113 actualisations, 13 expertises et 2 acquisitions ont été conservées à leurs prix d'acquisition.

### 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.

### GESTION LOCATIVE

Conformément à l'article 18 des statuts, la so-

ciété de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI, de 10% HT des produits locatifs, et des produits financiers nets et assimilés de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

### COMMISSION DE PILOTAGE

#### DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

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

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

### PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

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

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

## TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

## Placements immobiliers

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS 2019		VALEURS 2018	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
<b>Droits réels</b>	10 960 310	10 960 310	10 960 310	10 960 310
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	w357 287 327	413 465 000	347 928 997	399 510 000
Locaux industriels et entrepôts				
Locaux commerciaux	187 165 754	186 615 000	186 934 678	190 067 541
Locaux d'activités	4 298 472	5 465 000	4 277 872	5 475 000
Restaurant	2 305 500	2 150 000	2 305 500	2 150 000
Enseignement	2 850 000	2 650 000	2 850 000	2 650 000
EHPAD	25 530 000	26 550 000	25 530 000	25 815 000
Hôtel	45 090 740	44 238 338	8 527 090	8 292 090
Parking Ssol	86 880	85 000	86 880	85 000
<b>Immobilisations en cours</b>				
Locaux commerciaux	7 004	7 004	6 814 973	6 814 973
<b>Participations contrôlées</b>				
SCI PFO Hôtel Espagne	12 015	-458 250		
<b>TOTAL</b>	<b>635 594 002</b>	<b>691 727 402</b>	<b>596 216 300</b>	<b>651 819 914</b>

L'inventaire détaillé des placements immobiliers figure en page 15 du présent document.

## DROITS RÉELS, CONCESSIONS

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2019	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF	MONTANT AU 31/12/2019
Droits Réels	10 960 310			10 960 310
<b>TOTAL</b>	<b>10 960 310</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 960 310</b>

## IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2019	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF	MONTANT AU 31/12/2019
Terrains nus				
Terrains et constructions	578 441 016	60 684 159	14 510 502	624 614 673
Construction et sol d'autrui	0			0
Immobilisations en cours de construction	6 814 973	7 004	6 814 973	7 004
Autres	0		0	0
<b>TOTAL</b>	<b>585 255 989</b>	<b>60 691 163</b>	<b>21 325 475</b>	<b>624 621 676</b>

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2019	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2019
Construction sur sol d'autrui				
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*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.

## PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2019	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2019
Titres de Participations*		12 015		12 015
Autres				
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>12 015</b>	<b>0</b>	<b>12 015</b>

\* Prise de participation de 99,90% dans la SCI PFO Hôtel Espagne lors de sa création.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE
Sci PFO Hotel Espagne	12 015	-458 250
<b>TOTAL</b>	<b>12 015</b>	<b>-458 250</b>

\* La valeur estimée de cette SCI a été déterminée à partir de son actif net réévalué (expertise de l'immeuble par un expert indépendant + ou - les autres éléments d'actif net). Les principes comptables appliqués dans les SCI peuvent être différents de ceux applicables aux SCPI : possibilité d'amortir les immeubles, étalement des franchises accordées aux locataires sur la durée ferme des baux... Pour la SCI PFO Hotel Espagne, il n'a été procédé à aucun amortissement de l'immeuble.

## ETAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 01/01/2019	IMPACT CHANGEMENT DE MÉTHODE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 01/01/2019
				VENTES	PGE	
Provisions pour gros entretiens	2 753 926		2 291 162	262 500	1 697 493	3 085 096
<b>TOTAL</b>	<b>2 753 926</b>	<b>0</b>	<b>2 291 162</b>	<b>262 500</b>	<b>1 697 493</b>	<b>3 085 096</b>

	PROVISION 01/01/2019"	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION AU 31/12/2019
		ACHATS D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
Dépenses N+1	1 959 993		1 417 096	-262 500	-1 697 493	1 417 096
Dépenses N+2	761 333		578 134			1 339 467
Dépenses N+3	30 000		181 961			211 961
Dépenses N+4	600		86 341			86 941
Dépenses N+5	2 000		27 630			29 630
<b>TOTAUX</b>	<b>2 753 926</b>	<b>0</b>	<b>2 291 162</b>	<b>-262 500</b>	<b>-1 697 493</b>	<b>3 085 096</b>

## Immobilisations financières

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT *	CRÉANCES RATTACHÉES **	VALEUR COMPTABLE 2019	VALEUR ESTIMÉE 2019	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART RETENUE
Immobilisations financières non contrôlées	MCF retail High Income	-	-	17 999 103	16 568 696	28 017 600	9 628 491	163 688 881	10,25%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées	Sci PFO Hotel Espagne	16 000 000	301 405	16 301 405	16 301 405	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées	MCF retail High Income	-	577 582	577 582	577 582	-	-	-	-
<b>TOTAUX</b>		<b>16 000 000</b>	<b>878 987</b>	<b>34 878 091</b>	<b>33 447 683</b>	<b>28 017 600</b>	<b>9 628 491</b>	<b>163 688 881</b>	<b>-</b>

\* Compte courant : à + 1 an - \*\* Prise en compte de la quote part du résultat de l'exercice et des produits financiers sur compte courant pour la SCI PFO Hotel Espagne ainsi que des décisions de distribution pour MCF retail High Income.

## DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NON CONTRÔLÉES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NON CONTRÔLÉES	EXERCICE 31/12/2018	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	SITUATION EXERCICE 31/12/2019
MCF retail High Income	1 250 111	180 296		1 430 408
<b>TOTAL</b>	<b>1 250 111</b>	<b>180 296</b>	<b>0</b>	<b>1 430 408</b>

Le total des parts détenus par la SCPI est de 14 357 parts (10,25 % du capital). Ces parts ont été dépréciées à hauteur de 1 430 408 € correspondant à la valeur liquidative communiquée à la fin de l'exercice.

## Autres actifs et passifs d'exploitation

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicis.

## Créances

### LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2019	2018
Solde locataires débiteurs	5 920 379	3 237 373
- dont locataires douteux*	3 031 573	1 649 356
Factures à établir	4 914 821	4 450 798
Provisions sur charges	86 046	60 368
<b>TOTAL</b>	<b>10 921 246</b>	<b>7 748 540</b>

\* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie de 2 090 539 € dépréciée à hauteur de 1 491 557 €.

### AUTRES CRÉANCES

	2019	2018
Créances fiscales et sociales	1 883 780	1 503 914
Associés : opérations en capital	5 049 475	3 000 678
Fournisseurs débiteurs	59 817	8 947
Débiteurs divers	1 185 573	1 025 473
Provisions sur charges versées aux syndicis	12 180 735	10 093 003
Autres créances (subventions à recevoir...)		
<b>TOTAL</b>	<b>20 359 380</b>	<b>15 632 014</b>

## Valeurs de placement et disponibilités

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

## Comptes de régularisation actif et passif

### CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

	MONTANT AU 01/01/19"	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR	MONTANT AU 31/12/2019
Charges à répartir	76 985	170 720	50 175	197 529
<b>TOTAL</b>	<b>76 985</b>	<b>170 720</b>	<b>50 175</b>	<b>197 529</b>

Elles concernent les frais de dossier relatifs aux emprunts étalés sur la durée de ces emprunts.

### PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Éléments	2019	2018
Produits afférents aux loyers	29 651	215 341
<b>TOTAL</b>	<b>29 651</b>	<b>215 341</b>

### CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Éléments	2019	2018
Charges diverses	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Provisions

	MONTANT AU 01/01/19	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2019
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	907 417	729 267	145 126	1 491 557
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges **	808 528	179 265	706 636	281 157
<b>TOTAL</b>	<b>1 715 945</b>	<b>908 532</b>	<b>851 762</b>	<b>1 772 714</b>

\* Principales dotations : 92,5 K€ HELIOCLIM, 153,9 K€ MONTPELLIER Commerces, 63,7 K€ pour BIRAMIS, 44,5 K€ MEDICAL APPOINTMENTS LLC.

Principales reprises : 27,8 K€ SHERPA SANTE, 29,6 K€ AUVITEK EVENT, 15,3 K€ BOUCHERIE OUMI, et 12,5 K€ ENERGY MARITIME.

\*\* Principaux litiges : 150K € CAMPUS ARTEPARC (Servitude), 45 K€ SAVELYS (litige ENGIE), 40,4 K€ HYGIATECH (taxe bureau), 31 K€ MGEN (problème chauffage).

Les reprises de l'exercice concernent essentiellement le litige ESSIA (335K€) pour lequel un protocole a été signé (avoirs sur loyers) sans impact significatif sur le résultat, des provisions reclassées en risques locatifs (161 K€)

## Dettes

### DETTES FINANCIÈRES

	2019	2018	Ventilation des dettes financières par nature d'actifs	
			2019	2018
Emprunts bancaires et intérêts courus	105 047 847	114 225 972		
Dépôts de garantie reçus des locataires	6 442 214	6 687 079	65 000 000	44 200 000
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	11 570	45 423	40 000 000	70 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>111 501 631</b>	<b>120 958 474</b>		

### VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
<b>Emprunt à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables *				0
Emprunts « in fine »		20 000 000	45 000 000	65 000 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables				0
Lignes de crédit court terme **	40 000 000			40 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>40 000 000</b>	<b>20 000 000</b>	<b>45 000 000</b>	<b>105 000 000</b>

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

### DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

Organisme prêteur	Montant	Taux d'emprunt	Durée (année)
LCL	20 000 000	1,272%	5
BAYERISCHE LANDESBANK	24 200 000	2,202%	8
PALATINE	10 000 000	1,630%	6
HYPO VORARLBERG BANK AG	10 800 000	1,100%	10

### DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

Date	Organisme prêteur	Financement	Montant	Taux	Durée*
mars-18	CRÉDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	20 000 000	Euribor 3mois+0,50%	3 mois
déc-18	HSBC	Ligne crédit CT	20 000 000	Euribor 6 mois +0,50%	3 mois
<b>TOTAL</b>			<b>40 000 000</b>		

\* lignes crédit renouvelables

### DETTES D'EXPLOITATION

	2019	2018
Comptes locataires créditeurs	3 318 624	2 383 156
Locataires provisions sur charges reçues	10 328 947	9 212 861
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	4 502 600	2 394 770
<b>TOTAL</b>	<b>18 150 170</b>	<b>13 990 787</b>

### DETTES DIVERSES

	2019	2018
Dettes fiscales et sociales	2 479 862	1 771 931
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	925 576	224 885
Associés dividendes à payer	8 991 070	7 798 937
Créditeurs divers	3 745 060	2 598 617
<b>TOTAL</b>	<b>16 141 567</b>	<b>12 394 369</b>

\*Aucun séquestre lié aux acquisitions.

## Capitaux propres

### CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 501 579 000 € dont 123 670 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 80 385 500 €.

Le prix de la part est à 966 € au 31/12/2019. 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 43 720 300 € à fin décembre 2019 dont 16 268 parts en retrait sur l'exercice pour 10 574 200 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

## PRIME D'ÉMISSION / PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/19	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/19
Prime d'émission brute	180 200 466	37 765 340	217 965 806
Prime d'émission brute-retrait des parts	-10 206 654	-3 530 468	-13 737 122
<b>Prélèvements sur P.E.</b>			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-45 443		-45 443
- frais d'acquisition des immeubles	-36 296 571	-2 513 601	-38 810 172
- commissions de souscription	-67 071 883	-13 468 701	-80 540 585
Total des prélèvements	-103 413 897	-15 982 302	-119 396 199
<b>Prime d'émission nette</b>	<b>66 579 914</b>	<b>18 252 570</b>	<b>84 832 485</b>

## PLUS OU MOINS- VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Les résultats sur cessions et de sorties d'immobilisations au 31 décembre 2019, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une plus-value nette globale de 3 219 317 € dont une plus-value nette de 3 269 360 € sur l'exercice.

Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 3 858 721 €.

Une reprise de la provision pour gros entretien a été effectuée pour 262 500 €.

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION*	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE
VALBONNE LES COLLINES DE SOPHIA	406 324	457 275	0	50 951	0
MARSEILLE PARADIS	80 411	157 319		76 908	0
CLICHY KLOCK	1 118 700	1 217 775		99 075	0
LYON/ GERLAND	1 604 607	2 174 250		569 643	0
MARSEILLE PARADIS	2 720 291	3 677 261		956 971	0
ROUEN/BUFFON	1 392 640	1 522 950		130 310	0
METZ/AMPERE	2 243 159	1 995 338		0	247 821
LYON SEPHORA	3 184 639	4 817 963		1 633 323	0
	<b>12 750 771</b>	<b>16 020 131</b>	<b>0</b>	<b>3 517 181</b>	<b>247 821</b>
<b>Plus-value nette de l'exercice</b>					<b>3 269 360</b>
<b>Sorties d'immobilisations</b>					<b>-1 764 819</b>
<b>Impôt égalitaire</b>					<b>-80 355</b>
<b>Reprise PGE sur cession d'immeubles</b>					<b>262 500</b>
<b>Variation des capitaux propres de l'exercice</b>					<b>1 686 686</b>

\*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 29 juin 2019 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2018 d'un montant de 29 253 143 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 28 025 555 € et le solde au report à nouveau pour 1 227 588 €.

## Compte de résultat

## VENTILATION DES REMBOURSEMENTS DE CHARGES

NATURE DES CHARGES	2019	2018
Charges diverses, fournitures et services	2 189 168	1 532 055
Taxes locatives (TOM...)	777 103	758 654
<b>Total charges locatives</b>	<b>2 966 271</b>	<b>2 290 709</b>
Travaux, entretien courant	1 290 414	1 103 736
Assurances	107 120	107 340
Taxes foncières	3 702 430	3 655 507
Taxes sur les bureaux en IDF	640 553	564 954
Frais de procédures	20 359	17 515
Charges non locatives diverses		
Commissions et honoraires	585 645	384 758
<b>Total charges immobilières</b>	<b>6 346 521</b>	<b>5 833 810</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9 312 792</b>	<b>8 124 520</b>

## AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2019	2018
Charges de copropriétés	956 220	614 943
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers...)	132 828	69 982
Impôts locaux	1 070 149	1 076 520
Loyers bail à construction		
Gestion locative déléguée	125 746	78 059
Intérêts d'emprunts	924 192	555 335
Autres (assurances, honoraires divers, audits énergétiques ...)	363 323	337 527
<b>TOTAL</b>	<b>3 572 458</b>	<b>2 732 366</b>

## CHARGES D'EXPLOITATION

	2019	2018
Rémunération de la gérance	4 211 893	3 922 360
<b>Commissions de la société de gestion</b>	<b>4 211 893</b>	<b>3 922 360</b>
Honoraires Dépositaire	55 302	69 947
Honoraires Commissaire aux comptes*	38 000	37 600
Honoraires expertise immeubles	63 493	105 097
Honoraires de recherche locataires	211 915	158 845
Honoraires divers **	287 612	789 749
Publicité et publication	60 983	52 952
Frais de PTT	72 257	43 092
Services bancaires	60 830	35 519
CET (CVAE)	613 991	511 409
Impôts sur les sociétés Europe	568 576	460 644
TVA non récupérable	216 855	200 731
Droits d'enregistrement**	2 240 260	6 148 497
Frais liés aux emprunts	170 720	130 000
Autres (frais de déplacements ...)	6 127	6 524
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>4 666 921</b>	<b>8 750 606</b>
Rémunération Conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	24 730	88 944
Commission de souscription**	11 184 094	5 563 052
Commissions d'arbitrage	410 773	608 916
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>11 634 597</b>	<b>6 275 912</b>
<b>TOTAL</b>	<b>20 513 410</b>	<b>18 948 878</b>

\* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes

\*\* Dont 13 697 696 € prélevés sur la prime d'émission.

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 9,5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission.

Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

## PRODUITS ANNEXES

	2019	2018
Charges forfaitaires	118 534	132 667
Remises en état facturées (départs locataires)	112 345	64 279
Etat des lieux facturés	0	0
Autres Produits	24 589	33 536
<b>TOTAL</b>	<b>255 468</b>	<b>230 482</b>

## TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

Éléments	2019	2018
Frais acquisition immeubles *	2 513 601	6 870 409
Commissions souscriptions *	11 184 094	5 563 052
Commission sur arbitrage	410 773	608 916
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt	170 720	130 000
<b>TOTAL</b>	<b>14 279 188</b>	<b>13 172 377</b>

\* Intégralement prélevés sur la Prime d'émission.

## CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

Éléments	Charges	Produits
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	180 296	
Autres charges financières	300 067	
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...		
Revenus des participations non contrôlées		1 167 224
Autres produits financiers		921 902
Produits financiers sur compte courant SCI		111 009
<b>TOTAL</b>	<b>480 363</b>	<b>2 200 135</b>

## CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Éléments	Charges	Produits
Indemnités perçues		
Procédures locatives	109 269	
DG et crédits locataires conservés		
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, assurance, ...)	1 652	15 363
Pénalités de retard	169 325	
<b>TOTAL</b>	<b>280 246</b>	<b>15 363</b>

## INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

## PRODUITS À RECEVOIR

	2019	2018
Créances rattachées à des participations	577 582	621 945
Locataires et comptes rattachés*	4 914 821	4 450 798
Autres créances d'exploitation		
Disponibilités		
<b>TOTAL</b>	<b>5 492 403</b>	<b>5 072 744</b>

\*Essentiellement charges à refacturer

## CHARGES À PAYER

	2019	2018
Intérêts courus sur emprunt	47 847	25 972
Services bancaires (frais, intérêts)	11 570	45 423
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 075 735	795 292
Charges immobilières	1 703 538	1 208 345
Frais d'Assemblée Générale	92 920	76 702
Divers	19 718	19 308
CVAE	29 126	138 131
IS Europe	393 770	115 456
TVA non récupérable	51 944	130 496
<b>TOTAL</b>	<b>4 426 170</b>	<b>2 555 125</b>



Houffeldorp (Pays-Bas) - Bluewater

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2019

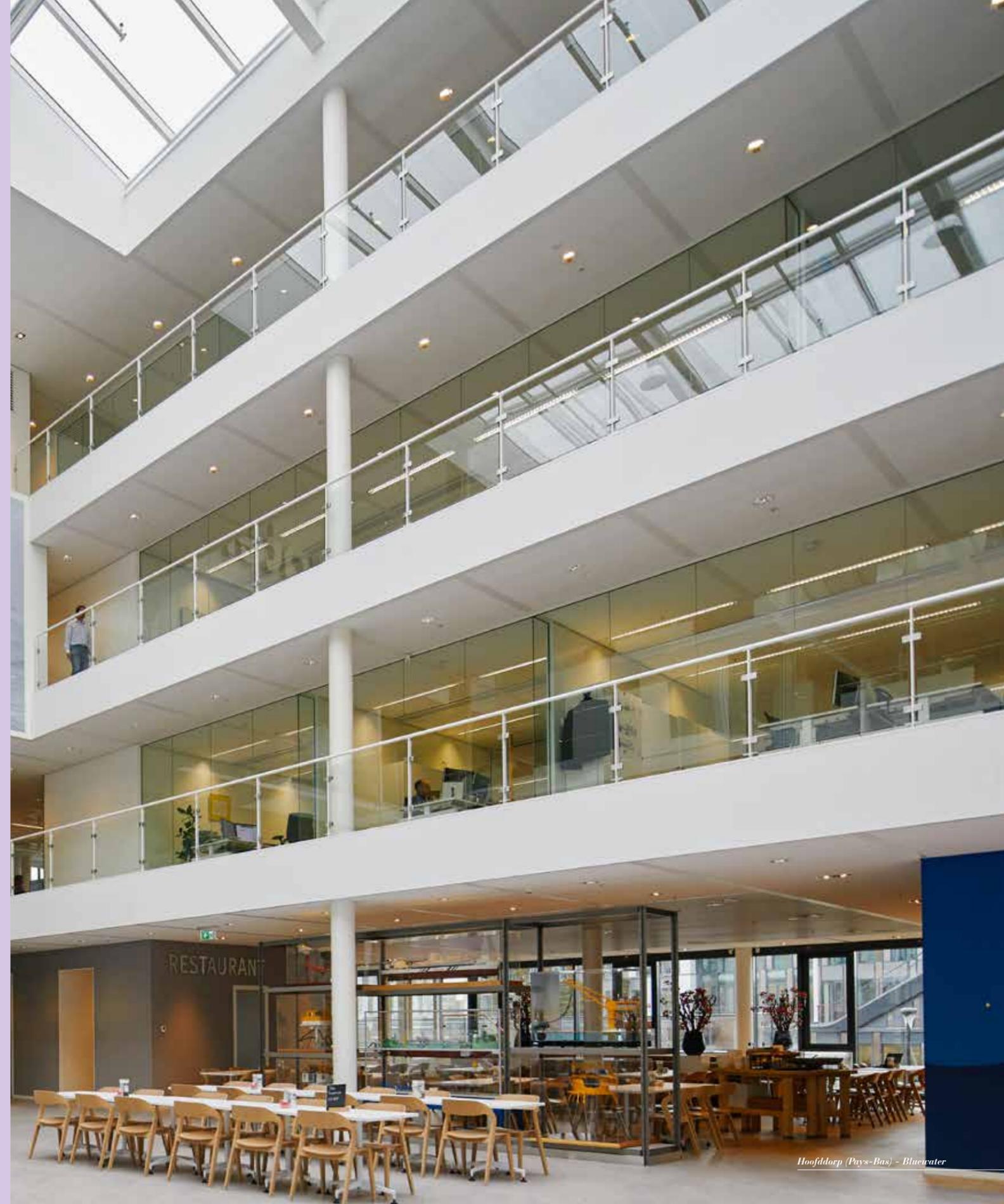
L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne présente pas les valeurs vénales par immeuble en raison des arbitrages en cours ou à venir. Toutefois, la société de gestion mettra ces informations à la disposition des Associés qui en feraient la demande.

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m <sup>2</sup>	Prix de revient 31/12/2018	Immeubles au 31/12/2019	Agencements 31/12/2019	Prix de revient 31/12/2019
<b>BUREAUX</b>						
<b>PARIS</b>						
<b>PARIS / TURIN</b>						
	2008	428 m <sup>2</sup>	2 718 407 €	2 714 182 €	14 087 €	2 728 269 €
<b>RÉGION PARISIENNE</b>						
<b>NANTERRE / CLEMENCEAU</b>						
	1999	305 m <sup>2</sup>	346 822 €	346 822 €	- €	346 822 €
<b>SEVRES / TROYON</b>						
	2000	1 692 m <sup>2</sup>	4 250 502 €	4 182 118 €	68 384 €	4 250 502 €
<b>NANTERRE / GAMBETTA</b>						
	2002	2 051 m <sup>2</sup>	2 777 383 €	2 533 045 €	244 338 €	2 777 383 €
<b>BOULOGNE / TILLEULS</b>						
	2003	554 m <sup>2</sup>	1 336 520 €	1 332 000 €	4 520 €	1 336 520 €
<b>BOULOGNE / GALLIENI</b>						
	2004	722 m <sup>2</sup>	2 120 000 €	2 120 000 €	- €	2 120 000 €
<b>NOISY / MAILLE NORD 2</b>						
	2005	3 775 m <sup>2</sup>	5 751 813 €	5 020 310 €	731 503 €	5 751 813 €
<b>MONTIGNY / CAMPUS</b>						
	2005	2 723 m <sup>2</sup>	3 345 215 €	3 060 000 €	285 215 €	3 345 215 €
<b>ERMONT / ARMAND</b>						
	2005	6 331 m <sup>2</sup>	8 684 772 €	7 765 602 €	919 170 €	8 684 772 €
<b>CERGY / CERVIER</b>						
	2005	3 574 m <sup>2</sup>	4 701 657 €	4 049 976 €	684 123 €	4 734 099 €
<b>CLICHY / MOZART</b>						
	2006	6 907 m <sup>2</sup>	13 045 896 €	12 733 500 €	312 396 €	13 045 896 €
<b>LA GARENNE COLOMBES</b>						
	2006	5 930 m <sup>2</sup>	12 745 070 €	12 521 500 €	223 570 €	12 745 070 €
<b>MONTROUGE / ARISTIDE BRIAND</b>						
	2006	3 047 m <sup>2</sup>	8 944 666 €	8 898 728 €	122 383 €	9 021 111 €
<b>CLICHY / KLOCK</b>						
	2007	71 m <sup>2</sup>	169 846 €	167 951 €	1 896 €	169 846 €
<b>IVRY / MAURICE THOREZ</b>						
	2007	8 040 m <sup>2</sup>	7 754 778 €	7 669 808 €	90 181 €	7 759 989 €
<b>COLOMBES / CHARLES DE GAULLE</b>						
	2006	1 786 m <sup>2</sup>	3 604 500 €	3 604 500 €	- €	3 604 500 €
<b>BOULOGNE BILLANCOURT / ST DENIS</b>						
	2010	1 371 m <sup>2</sup>	5 648 671 €	5 656 051 €	2 664 €	5 658 715 €
<b>BUSSY SAINT GEORGES</b>						
	2015	5 441 m <sup>2</sup>	10 653 677 €	10 673 249 €	3 677 €	10 676 926 €
<b>ISSY LES MOULINEAUX / CENOR</b>						
	2016	551 m <sup>2</sup>	2 090 900 €	2 090 900 €	- €	2 090 900 €
<b>CERGY / CAP CERGY</b>						
	2016	6 329 m <sup>2</sup>	10 537 481 €	10 542 057 €	12 825 €	10 554 882 €
<b>PARIS / YVOIRE</b>						
	2017	5 086 m <sup>2</sup>	24 309 437 €	24 135 658 €	212 186 €	24 347 844 €
<b>RÉGIONS</b>						
<b>AIX / LE TRITIUM BAT A</b>						
	2000	975 m <sup>2</sup>	1 200 514 €	1 111 848 €	89 160 €	1 201 008 €
<b>AIX / LE TRITIUM BAT C</b>						
	2000	1 007 m <sup>2</sup>	1 259 278 €	1 225 152 €	37 936 €	1 263 088 €
<b>TOULOUSE / MESPLE</b>						
	2002	2 006 m <sup>2</sup>	2 205 470 €	2 000 000 €	205 470 €	2 205 470 €
<b>VALBONNE / COLL. SOPHIA</b>						
	2003	832 m <sup>2</sup>	1 388 223 €	974 291 €	7 608 €	1 381 899 €
<b>VALBONNE / L'ATLAS</b>						
	2003	1 875 m <sup>2</sup>	3 301 955 €	3 322 444 €	- €	3 322 444 €
<b>MARSEILLE / LA MONTRE</b>						
	2003	3 374 m <sup>2</sup>	3 294 877 €	3 199 838 €	140 498 €	3 340 335 €
<b>NICE / CALIFORNIE</b>						
	2004	1 999 m <sup>2</sup>	2 806 288 €	2 777 315 €	28 974 €	2 806 288 €
<b>MONTPELLIER / ATALANTE</b>						
	2004	3 523 m <sup>2</sup>	3 307 923 €	3 298 400 €	9 523 €	3 307 923 €
<b>MONTPELLIER / MILLENAIRE</b>						
	2004	843 m <sup>2</sup>	750 000 €	754 815 €	14 383 €	769 198 €
<b>AIX / ALIZES</b>						
	2005	1 033 m <sup>2</sup>	1 370 000 €	1 373 765 €	113 €	1 373 878 €
<b>TOULOUSE / ATRIUM</b>						
	2005	2 968 m <sup>2</sup>	4 415 670 €	4 329 334 €	89 688 €	4 419 022 €
<b>BRON / MARYSE BASTIE</b>						
	2005	1 502 m <sup>2</sup>	1 721 860 €	1 706 645 €	34 599 €	1 741 244 €
<b>NICE / PROVANA</b>						
	2005	1 187 m <sup>2</sup>	1 660 486 €	1 463 650 €	196 836 €	1 660 486 €
<b>VALBONNE / ESPACE SOPHIA</b>						
	2005	2 634 m <sup>2</sup>	3 496 021 €	3 506 045 €	17 980 €	3 524 025 €
<b>AIX / SAINT HILAIRE</b>						
	2006	5 518 m <sup>2</sup>	9 934 208 €	8 158 226 €	1 861 017 €	10 019 242 €
<b>MOUGINS / FOND DE L'ORME</b>						
	2006	7 303 m <sup>2</sup>	9 372 667 €	9 516 414 €	83 284 €	9 599 697 €
<b>BORDEAUX / EXPOBURO</b>						
	2006	244 m <sup>2</sup>	204 000 €	204 000 €	- €	204 000 €
<b>AIX / EUROPARC</b>						
	2006	860 m <sup>2</sup>	1 025 020 €	1 012 816 €	37 020 €	1 049 836 €
<b>MONTPELLIER / J COEUR</b>						
	2007	779 m <sup>2</sup>	1 200 632 €	1 200 632 €	42 537 €	1 243 169 €
<b>MARSEILLE / PRADO</b>						
	2007	1 186 m <sup>2</sup>	3 258 706 €	3 252 000 €	6 706 €	3 258 706 €
<b>VAULX EN VELIN / ZOLA</b>						
	2007	1 543 m <sup>2</sup>	2 110 645 €	2 110 645 €	- €	2 110 645 €
<b>LYON / TONY GARNIER</b>						
	2007	4 798 m <sup>2</sup>	9 716 823 €	8 939 145 €	843 865 €	9 783 009 €
<b>NANTES / BARTHOU</b>						
	2007	2 544 m <sup>2</sup>	6 880 922 €	6 893 275 €	- €	6 893 275 €
<b>NANTES / BOUGUENAIS</b>						
	2007	3 222 m <sup>2</sup>	4 684 611 €	4 675 000 €	9 611 €	4 684 611 €
<b>LILLE / BOULEVARD CARNOT</b>						
	2008	1 388 m <sup>2</sup>	2 547 032 €	2 476 032 €	71 000 €	2 547 032 €
<b>LESQUIN / GUSTAVE DELORY</b>						
	2008	3 630 m <sup>2</sup>	4 198 400 €	4 198 400 €	- €	4 198 400 €

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m <sup>2</sup>	Prix de revient 31/12/2018	Immeubles au 31/12/2019	Agencements 31/12/2019	Prix de revient 31/12/2019
MARSEILLE / ALLÉES TURCAT MÉRY	2008	930 m <sup>2</sup>	1 909 000 €	1 909 000 €	- €	1 909 000 €
COLOMIERS BAT A	2008	2 896 m <sup>2</sup>	5 733 800 €	5 733 800 €	- €	5 733 800 €
AIX / ROCHER SAINT HILAIRE	2012	2 016 m <sup>2</sup>	21 588 €	- €	21 588 €	21 588 €
MARSEILLE / JOLIETTES	2015	1 284 m <sup>2</sup>	6 446 334 €	6 430 102 €	36 874 €	6 466 976 €
NANTES / LE PRISME	2016	3 003 m <sup>2</sup>	8 571 100 €	8 571 100 €	- €	8 571 100 €
WASQUEHAL / CHÂTEAU BLANC	2017	2 542 m <sup>2</sup>	5 392 100 €	5 392 100 €	- €	5 392 100 €
SAINT HERBLAIN / DAR ARMOR	2017	5 821 m <sup>2</sup>	10 793 266 €	10 796 397 €	444 655 €	11 241 052 €
LYON / APICIL	2018	5 159 m <sup>2</sup>	19 275 403 €	19 275 403 €	- €	19 275 403 €
AIX/CENTRAIX	2019	9 489 m <sup>2</sup>	- €	20 787 049 €	- €	20 787 049 €
<b>ÉTRANGER</b>						
ESSEN	2017	7 712 m <sup>2</sup>	25 530 000 €	25 530 000 €	- €	25 530 000 €
MILAN / GALLARATE	2018	23 358 m <sup>2</sup>	21 112 000 €	21 126 000 €	- €	21 126 000 €
HOOFDDORP - BLUEWATER	2018	8 143 m <sup>2</sup>	33 495 000 €	33 504 250 €	- €	33 504 250 €
<b>COMMERCE</b>						
<b>PARIS</b>						
PARIS / LOBINEAU	1999	265 m <sup>2</sup>	731 755 €	731 755 €	- €	731 755 €
<b>RÉGION PARISIENNE</b>						
MONTESSON / BUFFALO	2015	676 m <sup>2</sup>	1 451 641 €	1 451 641 €	- €	1 451 641 €
NOISY-LE-GRAND / BUFFALO	2015	742 m <sup>2</sup>	3 077 989 €	3 077 989 €	- €	3 077 989 €
BOIS D'ARCY	2015	1 259 m <sup>2</sup>	3 853 605 €	3 850 000 €	3 605 €	3 853 605 €
IVRY PATHE / HIPPO	2016	604 m <sup>2</sup>	2 470 179 €	2 470 179 €	- €	2 470 179 €
IVRY PATHE / OKINAWA	2016	556 m <sup>2</sup>	1 693 746 €	1 693 746 €	- €	1 693 746 €
GARCHES / CENOR	2016	560 m <sup>2</sup>	1 030 000 €	1 030 000 €	- €	1 030 000 €
VINCENNES GIRAUDINEAU / CENOR	2016	343 m <sup>2</sup>	2 203 750 €	2 203 750 €	- €	2 203 750 €
CHATENAY MALABRY / COMMERCE	2016	2 803 m <sup>2</sup>	9 475 300 €	9 522 800 €	- €	9 522 800 €
CHILLY MAZARIN / BUFFALO	2016	635 m <sup>2</sup>	2 615 962 €	2 615 962 €	- €	2 615 962 €
RIS ORANGIS / BUFFALO	2016	891 m <sup>2</sup>	1 340 411 €	1 340 411 €	- €	1 340 411 €
CRETEIL / BOX	2017	686 m <sup>2</sup>	1 702 909 €	1 702 909 €	- €	1 702 909 €
STE GENEVIEVE DES BOIS / BOX	2017	1 420 m <sup>2</sup>	3 112 666 €	3 112 666 €	- €	3 112 666 €
VIRY CHATILLON - LEON	2018	547 m <sup>2</sup>	1 639 871 €	1 639 871 €	- €	1 639 871 €
BRETIGNY SUR ORGE - LEON	2018	1 149 m <sup>2</sup>	1 602 434 €	1 602 434 €	- €	1 602 434 €
<b>RÉGIONS</b>						
CORMONTREUIL	2013	825 m <sup>2</sup>	1 097 032 €	1 103 006 €	- €	1 103 006 €
BOURG EN BRESSE	2013	550 m <sup>2</sup>	923 648 €	923 648 €	- €	923 648 €
LANNION	2014	1 008 m <sup>2</sup>	1 250 429 €	1 250 429 €	- €	1 250 429 €
LOUDEAC / KER D'HERVE	2014	1 985 m <sup>2</sup>	2 119 560 €	2 119 560 €	- €	2 119 560 €
MARSEILLE / CHATEAU GOMBERT	2015	611 m <sup>2</sup>	1 888 000 €	1 888 000 €	- €	1 888 000 €
COUDEKERQUE / BUFFALO	2015	585 m <sup>2</sup>	2 192 603 €	2 192 603 €	- €	2 192 603 €
FERNEY-VOLTAIRE / BUFFALO	2015	832 m <sup>2</sup>	2 670 899 €	2 670 899 €	- €	2 670 899 €
GEMENOS / BUFFALO	2015	576 m <sup>2</sup>	2 155 093 €	2 155 093 €	- €	2 155 093 €
RAMONVILLE ST AGNE / BUFFALO	2015	510 m <sup>2</sup>	1 301 604 €	1 301 604 €	- €	1 301 604 €
LILLE LEPELLETIER / CENOR	2016	67 m <sup>2</sup>	736 450 €	736 450 €	- €	736 450 €
LILLE COMINES / CENOR	2016	492 m <sup>2</sup>	1 241 150 €	1 241 150 €	- €	1 241 150 €
LYON / MERMOZ	2016	390 m <sup>2</sup>	1 238 500 €	1 238 500 €	- €	1 238 500 €
BAR LE DUC / BUFFALO	2016	441 m <sup>2</sup>	1 624 902 €	1 624 902 €	- €	1 624 902 €
BEAUCOUZE / BUFFALO	2016	635 m <sup>2</sup>	2 594 392 €	2 594 392 €	- €	2 594 392 €
MISEREY SALINES / BUFFALO	2016	446 m <sup>2</sup>	2 806 113 €	2 806 113 €	- €	2 806 113 €
CHATEAUBRIANT / BUFFALO	2016	400 m <sup>2</sup>	1 291 904 €	1 291 904 €	- €	1 291 904 €
CHAMBERY LA RAVOIRE / BUFFALO	2016	483 m <sup>2</sup>	2 648 820 €	2 648 820 €	- €	2 648 820 €
LILLE RONCQ / BUFFALO	2016	635 m <sup>2</sup>	1 566 872 €	1 566 872 €	- €	1 566 872 €
VANNES / RETAIL PARK	2016	7 145 m <sup>2</sup>	20 353 504 €	20 353 504 €	- €	20 353 504 €
MONTPELLIER / LA MANTILLA	2016	5 490 m <sup>2</sup>	18 097 900 €	18 097 900 €	- €	18 097 900 €
TOURS / AUBERT	2017	599 m <sup>2</sup>	1 161 489 €	1 161 489 €	- €	1 161 489 €
ARRAS / AUBERT	2017	529 m <sup>2</sup>	1 014 441 €	1 014 441 €	- €	1 014 441 €

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m <sup>2</sup>	Prix de revient 31/12/2018	Immeubles au 31/12/2019	Agencements 31/12/2019	Prix de revient 31/12/2019
ORLEANS / AUBERT	2017	734 m <sup>2</sup>	1 423 294 €	1 423 294 €	- €	1 423 294 €
BESANCON / AUBERT	2017	748 m <sup>2</sup>	1 501 497 €	1 501 497 €	- €	1 501 497 €
AVIGNON / AUBERT	2017	794 m <sup>2</sup>	1 530 503 €	1 530 503 €	- €	1 530 503 €
NARBONNE / AUBERT	2017	774 m <sup>2</sup>	1 205 581 €	1 205 581 €	- €	1 205 581 €
CHOISEY DOLE / AUBERT	2017	561 m <sup>2</sup>	908 164 €	908 164 €	- €	908 164 €
BOURG EN BRESSE / AUBERT	2017	968 m <sup>2</sup>	1 638 538 €	1 638 538 €	- €	1 638 538 €
CHALON SUR SAÔNE / AUBERT	2017	943 m <sup>2</sup>	1 640 674 €	1 640 674 €	- €	1 640 674 €
TARBES IBOS / AUBERT	2017	565 m <sup>2</sup>	902 664 €	902 664 €	- €	902 664 €
COUDEKERQUE BRANCHE / AUBERT	2017	780 m <sup>2</sup>	1 223 441 €	1 223 441 €	- €	1 223 441 €
LA SENTINELLE / AUBERT	2017	1 162 m <sup>2</sup>	2 231 944 €	2 231 944 €	- €	2 231 944 €
CHARLEVILLE / AUBERT	2017	839 m <sup>2</sup>	1 270 497 €	1 270 497 €	- €	1 270 497 €
ANGLLET / DIAMANT	2017	590 m <sup>2</sup>	1 263 777 €	1 263 777 €	- €	1 263 777 €
CAEN / DIAMANT	2017	430 m <sup>2</sup>	989 288 €	989 288 €	- €	989 288 €
LE HAVRE / DIAMANT	2017	62 m <sup>2</sup>	747 919 €	747 919 €	- €	747 919 €
LE HAVRE / DIAMANT	2017	61 m <sup>2</sup>	482 529 €	482 529 €	- €	482 529 €
LE MANS	2018	485 m <sup>2</sup>	2 666 960 €	2 666 960 €	- €	2 666 960 €
MONT DE MARSAN / DIAMANT	2017	296 m <sup>2</sup>	1 429 967 €	1 429 967 €	- €	1 429 967 €
MOULINS / DIAMANT	2017	84 m <sup>2</sup>	601 019 €	601 019 €	- €	601 019 €
PERIGUEUX	2018	81 m <sup>2</sup>	640 290 €	640 290 €	- €	640 290 €
ROANNE / DIAMANT	2017	1 611 m <sup>2</sup>	3 716 643 €	3 716 643 €	- €	3 716 643 €
SAINT ETIENNE	2018	181 m <sup>2</sup>	1 207 830 €	1 207 830 €	- €	1 207 830 €
TARBES / DIAMANT	2017	1 590 m <sup>2</sup>	4 076 503 €	4 076 503 €	- €	4 076 503 €
THIONVILLE / DIAMANT	2017	376 m <sup>2</sup>	1 330 208 €	1 330 208 €	- €	1 330 208 €
BEZIERS / BOX	2017	900 m <sup>2</sup>	1 101 103 €	1 101 103 €	- €	1 101 103 €
ROUBAIX / BASIC FIT II	2017	3 678 m <sup>2</sup>	3 182 613 €	3 165 000 €	188 935 €	3 353 935 €
VALENCIENNES / BASIC FIT II	2017	2 250 m <sup>2</sup>	2 600 000 €	2 600 000 €	1 902 €	2 601 902 €
DISTRE / SAUMUR	2017	7 802 m <sup>2</sup>	10 200 000 €	10 200 000 €	- €	10 200 000 €
BRIE COMTE ROBERT	2018	6 659 m <sup>2</sup>	9 205 970 €	9 205 970 €	4 378 €	9 210 348 €
MEYZIEU - LEON	2018	454 m <sup>2</sup>	1 867 225 €	1 867 225 €	- €	1 867 225 €
VILLEFRANCHE S/SAONE - LEON	2018	453 m <sup>2</sup>	1 517 992 €	1 517 992 €	- €	1 517 992 €
MAREUIL LES MEAUX - LEON	2018	557 m <sup>2</sup>	1 644 237 €	1 644 237 €	- €	1 644 237 €
BOBIGNY - LEON	2018	557 m <sup>2</sup>	1 468 954 €	1 468 954 €	- €	1 468 954 €
CAEN MONDEVILLE - LEON	2018	556 m <sup>2</sup>	942 476 €	942 476 €	- €	942 476 €
NOYELLES GODAULT - LEON	2018	547 m <sup>2</sup>	1 225 751 €	1 225 751 €	- €	1 225 751 €
AULNOY-LEZ-VALENCIENNES - LEON	2018	453 m <sup>2</sup>	1 450 285 €	1 450 285 €	- €	1 450 285 €
BARJOUVILLE - LEON	2018	453 m <sup>2</sup>	2 017 227 €	2 017 227 €	- €	2 017 227 €
LES CLAYES SOUS BOIS - LEON	2018	452 m <sup>2</sup>	2 301 156 €	2 301 156 €	- €	2 301 156 €
CHILLY MAZARIN - LEON	2018	1 153 m <sup>2</sup>	1 602 434 €	1 602 434 €	- €	1 602 434 €
<b>ACTIVITÉ</b>						
<b>RÉGIONS</b>						
MANDELIEU / SIAGNE	2005	3 529 m <sup>2</sup>	2 934 522 €	2 932 895 €	1 627 €	2 934 522 €
GRENOBLE / POLYTEC	2013	923 m <sup>2</sup>	1 343 350 €	1 343 350 €	20 600 €	1 363 950 €
<b>ENSEIGNEMENT</b>						
<b>RÉGIONS</b>						
MOUGINS / NATURA 4	2008	1 212 m <sup>2</sup>	2 850 000 €	2 850 000 €	- €	2 850 000 €
<b>RIE</b>						
<b>RÉGIONS</b>						
SAINT PRIEST R2C	2016	747 m <sup>2</sup>	2 305 500 €	2 305 500 €	- €	2 305 500 €

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m <sup>2</sup>	Prix de revient 31/12/2018	Immeubles au 31/12/2019	Agencements 31/12/2019	Prix de revient 31/12/2019
<b>HÔTEL</b>						
<b>ÉTRANGER</b>						
LEIPZIG	2018	4 620 m <sup>2</sup>	12 135 000 €	12 089 342 €	- €	12 089 342 €
EINDHOVEN	2018	7 650 m <sup>2</sup>	14 167 373 €	23 363 060 €	- €	23 363 060 €
STUTT GART STAR INN	2019	4 861 m <sup>2</sup>	- €	20 605 652 €	- €	20 605 652 €
<b>PARKING</b>						
<b>RÉGIONS</b>						
LILLE / LIEGE	2018	0 m <sup>2</sup>	86 880 €	86 880 €	- €	86 880 €
<b>Sous-total immeubles</b>		<b>301 387 m<sup>2</sup></b>	<b>583 887 138 €</b>	<b>627 096 897 €</b>	<b>8 485 089 €</b>	<b>635 581 987 €</b>
<b>SCI</b>						
VALENCE/PFO HOTEL ESPAGNE	2019	3 165 m <sup>2</sup>	N/A	12 015 €	N/A	12 015 €
<b>Sous-total SCI</b>		<b>3 165 m<sup>2</sup></b>	<b>0 €</b>	<b>12 015 €</b>	<b>0 €</b>	<b>12 015 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>304 552 m<sup>2</sup></b>	<b>583 887 138 €</b>	<b>627 108 912 €</b>	<b>8 485 089 €</b>	<b>635 594 002 €</b>



Hoofddorp (Pays-Bas) - Bluewater



S.A.S. au capital de 495 840 €  
9, rue Jadin - 75017 Paris  
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00 - Fax : +33 (0)1 42 25 55 00  
[www.perial.com](http://www.perial.com)  
Agrément AMF N° GP 07000034  
Certification ISO 90011100 - N°2001/15764C

