Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

PfO2

Rapport annuel 2020

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

CESSON-SÉVIGNÉ (35)
ÉNERGIE C

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Sommaire

4 Éditorial
6 Faits marquants
8 Analyse croisée
12 Transparence et exemplarité
16 PERIAL Positive 2030
22 Actualité & environnement économique
27 Organes de direction et de contrôle
29 Rapport de gestion
30 Performances financières
37 Focus acquisitions
38 Performances immobilières
40 Rapports
44 Document de synthèse
48 Projet de résolutions
50 Annexe comptable
59 Inventaire détaillé des placements immobiliers

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Résilience… Alors que les économies mondiales ont subi en 2020 un choc sans équivalent dans l'histoire contemporaine, les SCPI ont une nouvelle fois démontré leur capacité à amortir les impacts. Certes, le rendement moyen du marché supérieur à 4% masque des disparités. Les SCPI de bureaux ou diversifiées ont globalement bien résisté, alors que les fonds investis dans les secteurs plus touchés par la crise de la Covid-19, comme l'hôtellerie ou les commerces, ont été plus impactés. Néanmoins, dans le paysage actuel de l'épargne, les rendements et les valeurs d'expertises affichées par les SCPI fin 2020 prouvent leur solidité : elles restent une valeur refuge.

Les 4 SCPI gérées par PERIAL Asset Management affichent toutes des résultats supérieurs à la moyenne du marché, qui confirment la qualité de notre gestion. Nos performances 2020 reflètent l'engagement total de nos équipes qui ont su rapidement s'adapter aux périodes de confinements et de déconfinement et travailler avec efficacité. La pertinence des solutions d'accompagnements mises en œuvre auprès de nos locataires en témoigne. Les occupants de nos immeubles sont à la source des dividendes que nous vous distribuons. Nos taux d'occupations sont ainsi restés stables, le taux de recouvrement moyen des loyers atteint un niveau supérieur à 94% sur l'année 2020 et la valeur d'expertise du patrimoine de chaque SCPI s'est maintenue ou valorisée. Parallèlement, l'augmentation du seuil d'endettement des SCPI doit nous permettre de prolonger cette dynamique vertueuse. Nous pourrons continuer à bénéficier de l'effet de levier du crédit pour réaliser nos acquisitions, tout en conservant un niveau d'endettement maîtrisé sur nos fonds. Nous travaillons également à améliorer encore la liquidité de vos SCPI. C'est le sens des résolutions à titre extraordinaire que nous vous proposons de voter lors des Assemblées Générales qui se tiendront, cette année encore, à huis clos. C'est donc à nouveau à distance, au cours de Webinars organisés au mois de juin, que nous pourrons échanger sur nos stratégies de gestion des SCPI.

Plus que jamais, notre mission consiste à bâtir des patrimoines de qualité composés d'immeubles modernes, entretenus, bien localisés et occupés par des locataires solides. C'est une démarche vertueuse et la

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

L'éditorial

crise a conforté nos convictions : nos équipes portent une attention renforcée aux critères Environnementaux Sociétaux et de Gouvernance (ESG). PERIAL Positive 2030, présenté l'année dernière, précise en ce sens nos ambitions, structurées autour de trois axes : le Climat, pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et lutter contre le changement climatique, la Communauté, pour développer les conditions du « bien-vivre ensemble » et le Territoire, pour rendre nos immeubles dans les métropoles toujours plus inclusifs et attractifs. Alors que nous sommes collectivement confrontés à d'immenses enjeux, PERIAL AM entend avoir un impact positif et concret sur nos sociétés, au travers de ses immeubles et de ses SCPI.

L'obtention du récent label ISR par la SCPI PFO2 s'inscrit naturellement dans cette démarche. Créée en 2009, la première SCPI à vocation environnementale du marché est aussi, à l'heure où nous rédigeons ces lignes, la plus importante en nombre d'immeubles gérés à bénéficier du label. C'est une fierté.
A moyen terme, l'ensemble de notre gamme a vocation à être labélisée ISR. Les investissements diversifiés que nous réalisons, dans les grandes métropoles européennes pour PFO ou en Ile-de-France pour PF Grand Paris, traduisent cette exigence. Depuis la pré-acquisition jusqu'à leurs arbitrages, les immeubles que nous achetons et que nous gérons sont passés au crible d'une grille exigeante de 60 critères ESG que nous cherchons en permanence à améliorer.
Pour notre nouvelle SCPI PERIAL Hospitalité Europe, nous insistons particulièrement sur les critères Sociaux en investissant dans des secteurs portés par des tendances démographiques européennes fortes : vieillissement de la population, hausse du nombre d'étudiants, besoins de mobilités… Ce lancement en 2020 traduit notre confiance en l'avenir, et sa réussite – plus de 60 M€ collectés depuis le mois d'octobre dernier – est un signe fort du marché. Les performances extra-financières d'aujourd'hui feront les performances financières de demain.

Enfin, alors que le télétravail s'est largement développé en 2020, les Baromètres de l'Epargne Immobilière que nous avons réalisés avec l'institut IPSOS en juin puis octobre 2020 ont confirmé nos premières analyses de terrain : la majorité des salariés souhaite que le télétravail se développe en complémentarité avec le travail en présentiel. Le bureau reste plus que jamais au cœur de l'organisation du travail. Il doit désormais être un véritable lieu de création et d'échange, flexible, connecté aux solutions de mobilité douce et ouvert sur le quartier, sur la ville sur le territoire. Le Groupe PERIAL a emménagé en 2020 dans son nouveau siège, situé dans le 17e arrondissement de Paris : La Factorie by PERIAL a été conçue pour favoriser l'innovation et la collaboration. Imaginé comme un laboratoire des nouveaux usages, nos équipes y inventent chaque jour l'immobilier responsable de demain.

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Faits marquants

Dès sa création en 2009, PFO2 s'est affirmée comme l'une des 1ères SCPI du marché à intégrer une démarche environnementale au cœur de sa stratégie de gestion.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Rendement* :
4,50 %

TRI origine :**
5,27 %

* 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, le TRI Origine de PFO_2 porte sur 11 ans, entre 2009 à 2020.

244 M€
investis en 2020
pour l'acquisition de 7 immeubles en France et en Europe

Label ISR

PFO_2 est labelisée ISR
depuis décembre 2020

SCPI TRANSPARENTES
VICTOIRES des SCPI 2020
Le Particulier
VICTOIRE D'OR : **PERIAL AM**
pour son information aux épargnants

Eco-responsable
TOP D'OR 2020
SCPI
toutsurmes finances.com

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Analyse croisée

DE **LOÏC HERVÉ**, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT,
YANN VIDECOQ, DIRECTEUR FUND MANAGEMENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT
ET **ANNE-CLAIRE BARBERI**, RESPONSABLE RSE ET INNOVATION DU GROUPE PERIAL.

Quel regard portez-vous sur cette année 2020 si particulière ?

Yann Videcoq : Soyons clairs. L'inquiétude était bien réelle en début d'année 2020, mais force est de constater que le marché immobilier s'est maintenu. Les investissements se sont reportés sur les catégories d'immeubles de qualité, bien situés et bien loués et, finalement, le volume des transactions a tout de même atteint 30 Mds€. Ce résultat se situe au-delà de la moyenne des cinq dernières années. L'année 2020 a donc été une année très dynamique. Pour les SCPI plus spécifiquement, même avec une baisse de 15% par rapport à 2019, la collecte 2020 entre dans le top 3 des meilleurs exercices.

Nos SCPI ont été résilientes en 2020

Loïc Hervé : Au vu du contexte, et avec un peu de recul, nous éprouvons un vrai sentiment de fierté pour le travail réalisé par l'ensemble des équipes de PERIAL Asset Management et, plus largement, de l'ensemble du Groupe. En effet, rien n'était simple et il a fallu la mobilisation totale de chacun, ainsi que le maintien d'un lien fort avec nos clients locataires pour parvenir aux résultats que nos SCPI affichent pour l'année 2020.

Anne-Claire Barberi : J'ajouterai qu'au-delà de la crise de la Covid-19 qui nous a beaucoup mobilisés, 2020 restera aussi pour PERIAL Asset Management une année marquante en termes de structuration de notre politique RSE à l'échelle du Groupe et déclinée à l'échelle des fonds de PERIAL AM par le renforcement de notre stratégie Environnementale Sociale et de Gouvernance, ESG.

Dans ce contexte, comment se sont comportées les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ? Et PFO2 en particulier ?

Loïc Hervé : Globalement, nos SCPI ont plutôt fait preuve de stabilité. Les taux d'occupation réels de leurs actifs n'ont pas baissé et la relocation des petites et moyennes surfaces – qui représente l'essentiel de leurs patrimoines – a même été plutôt dynamique. Côté encaissements, nous avons travaillé à la bonne adéquation entre la double nécessité de préserver les cash-flows des fonds et d'accompagner au maximum nos locataires, pour leur permettre un redémarrage sans heurts. Grâce à cette approche sur mesure, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management affichent des taux de recouvre-

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

LOÏC HERVÉ, YANN VIDECOQ & ANNE-CLAIRE BARBERI.

ment supérieurs à 95% en 2020, taux qui ne cessent de progresser grâce aux échéanciers de paiement accordés pour le restant. Enfin, côté collecte, nous avons atteint cette année les 500 M€. Cumulés avec les effets de cession et de dettes, ils ont permis de réaliser plus de 850 M€ de nouveaux investissements signés ou sécurisés.

Deux fonds labélisés ISR

Yann Videcoq : Finalement, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont atteint les objectifs de performances que nous avions fixés et leurs valeurs d'expertises restent en ligne avec celles de 2019, augmentant même pour PF Grand Paris. On peut, à ce titre, saluer l'ensemble des mesures de soutien prises par la majorité des gouvernements européens qui ont globalement permis de réduire l'impact de la crise sanitaire sur les économies et sur les entreprises.

Plus spécifiquement, PFO2 avec ses plus de 2,5 Md€ d'actifs - qui en font l'une des 10 plus grosses SCPI du marché – a fait preuve d'une bonne résistance et réalise une année solide. Pour nos Associés, le niveau de dividende s'établit à 4,5%, malgré la crise, affichant une très légère baisse de 2% par rapport à celui de 2019. C'est aussi l'une des premières SCPI à avoir obtenu le label ISR en 2020, ce qui vient valider un travail de plus de 10 ans sur la qualité de son patrimoine.

Loïc Hervé : On notera que la crise redonne du lustre aux placements dans les SCPI et démontre une fois encore la modernité de ce type de produit. La mutualisation des risques via de grands portefeuilles en fait une classe d'actifs extrêmement résiliente et les performances globales du marché en 2020 restent élevées dans un contexte si particulier.

Cette crise a-t-elle profondément modifié la stratégie de gestion de PERIAL Asset Management ?

Anne-Claire Barberi : A défaut de la modifier, elle a probablement accéléré l'émergence d'un certain nombre de sujets. Comme évoqué plus tôt, nous avons mis à profit cette année pour structurer notre politique RSE et renforcer notre stratégie ESG au niveau des fonds. Désormais, 100% de notre gamme de SCPI intègrent les critères ESG. Quel que soit l'immeuble acheté ou géré, son profil est passé au crible de 60 critères extra-financiers permettant de noter chaque actif, note actualisée chaque année.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE EST DONC PLUS QUE JAMAIS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DE NOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION.

AMSTERDAM (PAYS-BAS)
ADAM SMITH

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

L'investissement responsable est donc plus que jamais au cœur de la stratégie de notre Société de Gestion. En témoignent encore deux évènements qui ont marqué notre année 2020. D'une part, la labellisation ISR de deux fonds PERIAL AM dont la SCPI PFO2. Et d'autre part, le lancement d'une nouvelle SCPI baptisée PF Hospitalité Europe. Elle vise à répondre aux besoins sociétaux émergents partout en Europe via des investissements dans des résidences services, séniors, étudiantes, de santé ou d'accueil de la petite enfance.
Enfin, pour être à la hauteur de nos ambitions, nous avons aussi digitalisé nos méthodologies de travail et créé de nouveaux outils, à l'image de notre nouvelle plateforme digitale réalisée en partenariat avec REST Solution qui nous permet de centraliser toutes les données ESG de nos immeubles et d'effectuer un suivi précis à leur échelle, comme à celle des SCPI ou de la société de gestion.

Loïc Hervé : Dans la droite ligne de son esprit pionnier PERIAL Asset Management adopte donc aujourd'hui une approche toujours plus vertueuse, pour l'ensemble de ses fonds. Parallèlement, fidèles à une conviction forgée depuis 3 ans, nous avons entrepris des plans d'arbitrage pour nous séparer d'actifs à l'avenir incertain et concrétiser, via les nouvelles acquisitions, notre vision des bureaux de demain. Des bureaux de qualité, flexibles, bien connectés aux transports en commun et de préférence situés dans les centres urbains des grandes métropoles françaises et européennes.

Yann Videcoq : En effet, nous avons la conviction que le bureau se transforme mais reste le cœur de l'organisation du travail. Nous souhaitons donc proposer à nos locataires des immeubles adaptés au flex-office, modernes, offrant de nombreux services et qui deviennent des lieux de partage et d'échanges pour les utilisateurs. Malgré l'engouement pour le télétravail, il ressort en effet du baromètre de l'épargne immobilière que nous réalisons avec l'institut IPSOS* que le bureau reste le lieu de travail plébiscité par les salariés.

PFO2 reste la SCPI responsable de référence

Anne-Claire Barberi : Globalement, PERIAL Asset Management est convaincu de l'apport d'une dimension extra-financière à sa stratégie de gestion des fonds. Loin d'être un frein à la performance, elle est au contraire créatrice de valeur financière.

En 2021, quelles sont les perspectives pour PFO2 ?

Loïc Hervé : Grâce à la labellisation ISR, nous ajoutons à la démarche environnementale initiale une dimension sociétale et de gouvernance. PFO2 devrait donc connaitre encore une progression significative et nous avons bon espoir que son patrimoine atteigne rapidement les 3 Md€ de capitalisation. Une taille qui est clairement un élément de sécurisation pour les investissements de nos Associés

Yann Videcoq : Comme pour toutes nos SCPI, notre credo pour les années qui viennent est de sélectionner des actifs sécurisés avec des baux longs dans les métropoles européennes les plus dynamiques. Par sa taille et ses capacités d'investissement, PFO2 a de belles perspectives pour les années à venir.

Anne Claire Barberi : la logique « best in progress » du label ISR et l'exigence de notre démarche et de notre grille ESG déployée sur un parc immobilier de cette importance constitue déjà pour nos équipes un beau défi, celui de créer des impacts extra-financiers positifs. Nous voulons rester la SCPI responsable de référence du marché !

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Transparence et exemplarité

PERIAL ASSET MANAGEMENT INNOVE DEPUIS 55 ANS DANS LA GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS. SES DIFFÉRENTS PRODUITS ET MÉTIERS SONT RÉGULÉS PAR UNE POLITIQUE DE GOUVERNANCE EXIGEANTE ET TRANSPARENTE.

PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses deux filiales, PERIAL Asset Management et PERIAL Développement. La filiale PERIAL Property Management a été cédée à Esset Property Management, filiale du groupe Foncia à la fin de l'année 2020.
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 Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007 et au titre de la directive, dite « AIFM », 2011/61/UE en date du 22 juillet 2014..
PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a 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.

Un dispositif de contrôle de PERIAL AM à 360°

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

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF : **ÉRIC COSSERAT,** PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PERIAL, PRÉSIDENT 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

Le dispositif de contrôle 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 RCCI ;
3. les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau, exercés de manière indépendante apr un prestataire extérieur.

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des Associés, PERIAL AM a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées..
Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2020 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_2 des honoraires d'un montant de 1 231 411 € 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 PFO_2 en cas de vacance.

Les Associés informés tout au long de l'année

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 évènements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents et au travers de différents supports : bulletins semestriels d'information, PF News, rapport annuel, site internet www.perial.com.
PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux au Conseil de Surveillance des SCPI.
La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille le fonctionnement des SCPI.

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

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

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

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

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

PERIAL Asset management certifiée ISO 9001

En outre, PERIAL Asset Management s'est engagée dès 2001 dans une démarche résolument orientée autour de la qualité. Celle-ci vise la satisfaction des Associés des SCPI gérées par PERIAL Asset Management et celle des clients locataires des immeubles composant leurs patrimoines. En 2020 l'AFNOR a de nouveau reconnu à PERIAL AM la certification ISO 9001 norme 2015. Cette norme est fondée sur sept principes de management de la qualité.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

La responsabilité sociétale au cœur des priorités PERIAL AM

PERIAL AM est signataire depuis 2017 des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs. PERIAL AM obtient la note A chaque année depuis (sur une échelle de A+ à E), valorisant le caractère responsable de sa stratégie d'investissement gestion et d'investissement.
Par ailleurs, en 2020, deux fonds gérés par PERIAL Asset Management ont obtenu la nouvelle labélisation ISR : La SCPI PFO2 et la SCI PERIAL Euro carbone.

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 Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de ce placement. Divers ratios ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Le poids des souscripteurs de parts est par ailleurs également suivi par un ratio. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroit, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif de suivi périodique, avec notamment la réalisation de stress-tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles.
A la clôture de l'exercice 2020, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

PERIAL AM attache une réelle importance au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération figurant dans la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).
Aussi, PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la Société de Gestion.
Le comité des rémunérations mis en place a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.
Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour l'exercice 2020 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 Asset Management.
S'ajoute à ce montant, la rémunération allouée aux collaborateurs du groupe PERIAL qui fournissent un support aux équipes de PERIAL Asset Management en matières financière, juridique, de développement durable, technique, fiscale, ressources humaines, marketing et informatique.

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

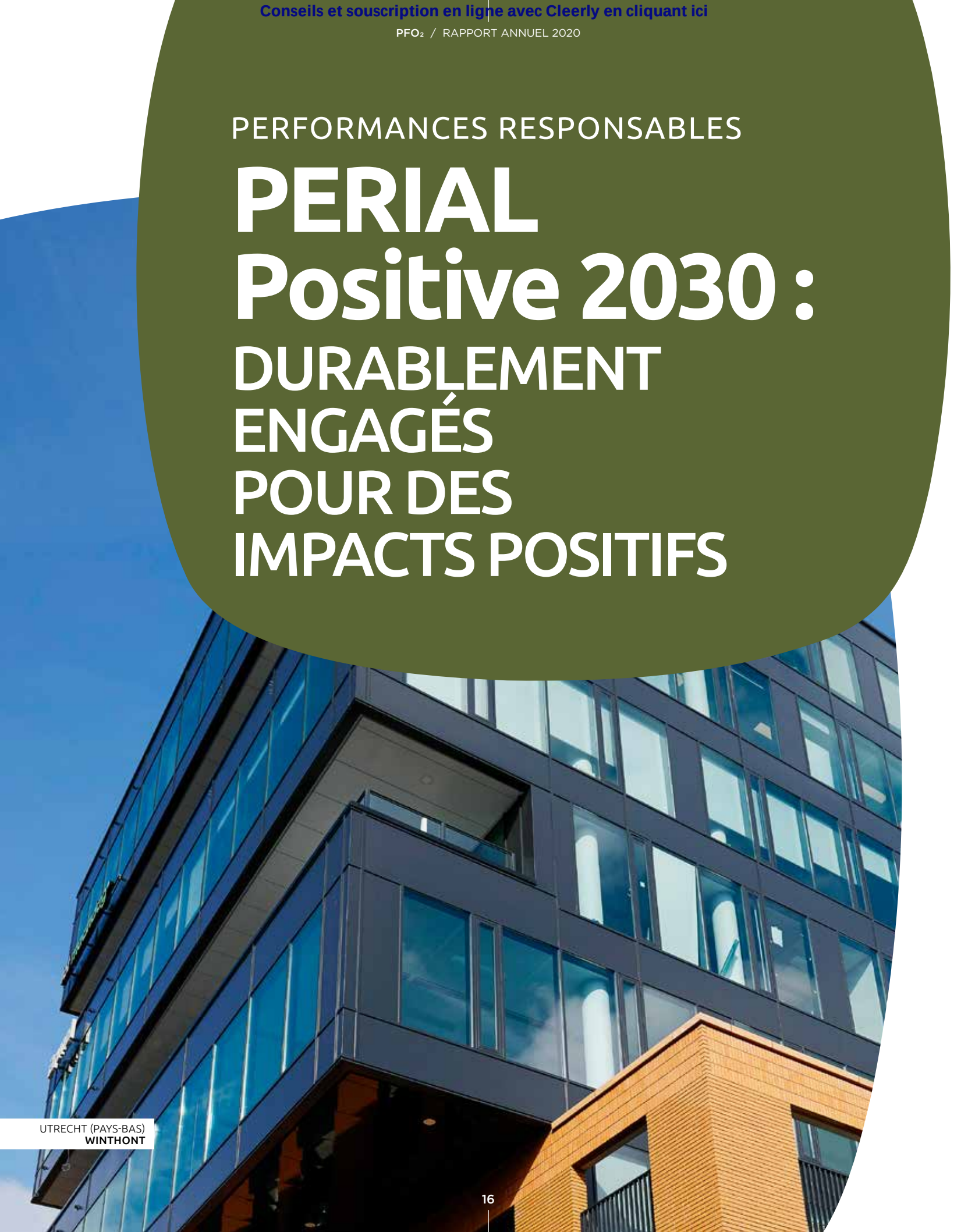
Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

BOULOGNE (92)
LE SAINT-DENIS

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

PERFORMANCES RESPONSABLES

PERIAL Positive 2030 : DURABLEMENT ENGAGÉS POUR DES IMPACTS POSITIFS



UTRECHT (PAYS-BAS)
WINTHONT

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Le Groupe PERIAL a dévoilé fin 2020 son plan PERIAL Positive 2030, renforçant ses engagements, traduisant ses convictions et ambitions à horizon 2030. A l'image du Groupe, PERIAL Asset management vise ainsi un impact positif sur trois piliers majeurs, à la croisée des enjeux environnementaux et sociaux : le climat, la communauté, le territoire.

- Le Climat, pour participer activement à limiter le changement climatique.
- La Communauté, pour développer les conditions pour un bien-vivre ensemble pérenne.
- Le Territoire, pour être un acteur de territoires plus inclusifs.

Ces ambitions, déclinées selon douze thématiques, se transcrivent naturellement dans l'activité de PERIAL AM. Pour plus d'information, consultez la page PERIAL Positive 2030, au lien https://www.perial.com/perial-positive-2030.

PFO₂ obtient le label ISR

PFO₂ fait partie des toutes premières SCPI du marché à avoir obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable), ouvert aux fonds immobiliers au mois d'octobre 2020. Cette labélisation atteste de la cohérence et de la qualité de la stratégie d'amélioration continue – dite best-in-progress du patrimoine de la SCPI mis en place dès sa création, en 2009.

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

- Critères Environnementaux : consommations énergétiques et émissions carbone liées, ressources, biodiversité ;
- Critères Sociaux et sociétaux : accessibilité en transports, services à proximité, accessibilité PMR (Personnes à Mobilité réduite), paramètres de confort et de santé des occupants ;
- Critères de Gouvernance : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience climatique.

UN ENGAGEMENT DURABLE

2008 | **2009** | 2010 | 2011 | 2011 | 2011 | 2011 | 2015 | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | 2021

2009 – Création de **PFO₂**, 1ère SCPI intégrant des objectifs environnementaux dans sa stratégie d'investissement et de gestion

2011 – **PERIAL AM** s'engage auprès de l'ASPIM en faveur du développement de la gestion ISR

PERIAL AM obtient la certification ISO 50 001 pour le système de management de l'énergie de la SCPI PFO₂

2016 – **PERIAL AM** participe au groupe de travail ISR de l'ASPIM pour l'adaptation du label au secteur immobilier

PERIAL AM signe et adhère aux PRI (Principes pour l'Investissement Responsable de l'ONU) et obtient la note A chaque année, récompensant sa stratégie d'investissement et de gestion

2017 – **PERIAL AM** siège au conseil d'administration de l'OID, l'Observatoire de l'Immobilier Durable

2018 – **Le Groupe PERIAL** publie son Plan Climat 2030

Le Groupe PERIAL signe la charte Paris Action Climat et s'engage au niveau Platine

2020 – La **SCPI PFO₂** et la **SCI PERIAL Euro Carbone** sont labélisées ISR, parmi les premiers fonds immobiliers labellisés

Le Groupe PERIAL publie sa stratégie RSE : PERIAL Positive 2030

Le Groupe PERIAL emménage à la Factorie by PERIAL, siège manifeste des ambitions du Groupe, labellisé Fitwel et Cycling Score

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ILS FONT L'ESG • by PERIAL AM •

L'implication de PERIAL AM dans la dynamique ESG est au cœur des échanges que nous avons avec nos clients. Ces derniers veulent aujourd'hui connaitre l'impact de leurs investissements et privilégient de plus en plus les solutions vertueuses.

VICTOR PLÉ
Responsable de la Clientèle Privée

MARSEILLE (13)
LE GAYMARD

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

La stratégie ESG de PFO_2, conditionnée à la disponibilité des données, à l'engagement des parties prenantes et aux impératifs financiers des fonds, vise plusieurs objectifs :

- Gérer un fonds résilient aux évolutions de la société
- Générer des impacts positifs sur le climat, la communauté et le territoire tout en réduisant les impacts négatifs
- Rendre les épargnants et investisseurs acteurs de la transformation vers une société plus vertueuse

Pour plus d'information, consultez la page PERIAL Positive 2030 et la page Stratégie ESG de PFO_2, ainsi que le rapport extra-financier de votre SCPI, disponible sur le site Perial.com : https://www.perial.com/scpi/pfo2/strategie-esg

Un approvisionnement responsable & une gestion sobre de l'énergie

Depuis 2015 et la sortie des marchés régulés, PERIAL AM centralise l'achat d'électricité pour l'ensemble des parties communes et des lots vacants des actifs situés en France. En 2020, c'est plus de 42 GWh de consommation d'électricité effective qui a été couverte par des Garanties d'Origine Renouvelable françaises, fournies par ENGIE.

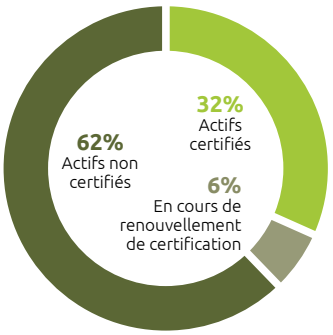
PERIAL AM poursuit en 2021 sa logique d'approvisionnement responsable en contractant avec Gaz Européen, alimentant les mêmes surfaces en biogaz issu de la méthanisation 100% français.

PERIAL Asset Management a obtenu en 2016 la certification ISO 50 001 pour la méthodologie de gestion de l'énergie de la SCPI PFO_2, portant la société de gestion parmi les premières à obtenir cette certification. Cette norme internationale propose la mise en œuvre d'un système de management de l'énergie afin de limiter les consommations énergétiques, dans une logique d'amélioration continue.

L'audit réalisé en octobre 2020 par l'organisme de certification AFNOR a permis à PERIAL Asset Management de renouveler la certification ISO 50 001.

Des labels et des certifications témoins de l'amélioration de la performance environnementale du patrimoine

PERIAL AM, dans le cadre de sa stratégie environnementale, vise à horizon 2030 à labéliser 100% des actifs de bureaux de plus de 5 000 m² selon le référentiel BREEAM In-Use au niveau Very Good a minima.



2020

RÉPARTITION DE LA CERTIFICATION DES ACTIFS DE PFO_2
(Inclut des certifications environnementales obtenues par les bâtiments sur les phases de construction et/ou d'exploitation.)
Bureaux de plus de 5 000 m², répartition en valeur vénale

Focus amélioration du patrimoine

LE GAYMARD - MARSEILLE

L'actif Le Gaymard situé à Marseille (13), acquis en 2011, a vu ses consommations d'énergie diminuer de 47% en l'espace de neuf ans (sur-performant les objectifs initiaux fixés par la SCPI qui consiste à réduire de 40% les consommations d'énergie sous 8 ans).

Les leviers actionnés afin de réaliser cette performance peuvent se distinguer en trois catégories :

- La sensibilisation et l'échange avec les locataires, avec lesquels ont été partagés les objectifs du fonds ;
- L'amélioration de l'exploitation et du pilotage, par exemple en optimisant les plages horaires des équipements ou en améliorant le suivi par les prestataires intervenant sur site, ce dont atteste la labellisation BREEAM-in-Use Very Good de l'actif ;
- La mise en œuvre de travaux d'amélioration, conformément aux recommandations d'un audit énergétique réalisé sur l'immeuble.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Une gestion responsable & exigeante

LES PERFORMANCES FINANCIÈRES ET EXTRA-FINANCIÈRES ne sont plus décorrélées, et répondent à une vraie demande des locataires d'une part et des investisseurs d'autre part pour des investissements plus responsables.

La stratégie d'amélioration des critères Environnementaux Sociétaux et de Gouvernance (ESG) des immeubles gérés par PERIAL AM s'inscrit dans une démarche plus globale du Groupe PERIAL. En effet, notre programme PERIAL Positive 2030 structure nos engagements en matière de RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) et fixe une feuille de route et des objectifs ambitieux à horizon 2030 pour l'ensemble des activités du Groupe.

ANNE-CLAIRE BARBERI
RESPONSABLE
RSE ET INNOVATION
DU GROUPE PERIAL

Aujourd'hui, la dimension extra-financière des actifs est systématiquement prise en compte sur 100% de la gamme de produits gérés par PERIAL AM. Parmi ces produits, deux d'entre eux, la SCPI PFO_2 et la SCI PERIAL Euro Carbone, sont labélisés ISR, valorisant la dimension responsable de leurs stratégies d'investissement et de gestion.

Notre démarche d'investissement responsable est exigeante et nous pousse à améliorer sans cesse nos processus d'investissement et de gestion des actifs d'une année sur l'autre, dans une approche dite « best in progress ». Elle répond à nos convictions, de plus en plus partagées par les acteurs du marché. Il est en effet aujourd'hui démontré que les entreprises qui intègrent les enjeux RSE au cœur de leur stratégie font preuve d'une meilleure résilience, notamment en période de crise.

La démarche Best In Progress : Les immeubles sont valorisés par des actions d'amélioration de la performance ESG Environnementale, Sociétale et de Gouvernance. Cette valorisation se traduit principalement par des leviers relatifs à l'usage des actifs, à leur maintenance et à leur exploitation, et se fait en étroite collaboration avec les locataires et les intervenants techniques. PERIAL Asset Management adopte ainsi une démarche « Best in Progress » : la société de gestion recherche l'amélioration permanente des performances ESG de ses immeubles plutôt que l'acquisition d'immeubles déjà performants.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

PERIAL ESG score : Une grille créée par PERIAL AM regroupant **60 critères ESG** pour noter chaque immeuble et le suivre en continu.

8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

1. La Performance énergétique
2. Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
3. La Biodiversité
4. Les Labélisations & Certifications
5. La Mobilité
6. Les Services à proximité des immeubles
7. La Gestion de la Chaîne d'Approvisionnement
8. La Résilience

1966

Gestion immobilière, collecte des loyers

CRÉATION DE PF1, UNE DES PREMIÈRES SCPI

2009

Objectifs de réduction de consommation à 8 ans

- 40% de consommation énergétique (ou atteinte d'un seuil de 200 kWhEP/m²/an)
- 30% de consommation d'eau (ou atteinte d'un seuil de 45L/j/personne)

CRÉATION DE PFO₂

2020

Création du PERIAL ESG score

Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance pour piloter les immeubles depuis l'acquisition jusqu'à la cession, en passant par la gestion

CRÉATION DE PERIAL ESG SCORE

2030

Programme PERIAL Positive 2030

Des objectifs de performance fixés sur 12 thématiques, déclinées sur trois piliers : Climat, Communauté et Territoire

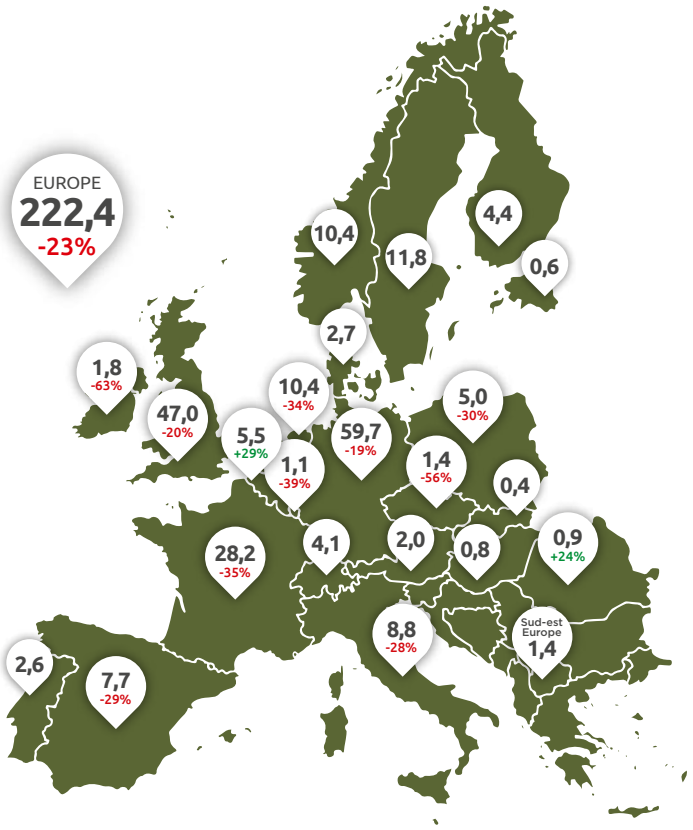
DÉFINITION D'OBJECTIFS DE PERFORMANCE POUR TOUS LES FONDS PERIAL AM

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Le point sur l'actualité & l'environnement économique

PUTEAUX (92)
VILLAGE 2

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

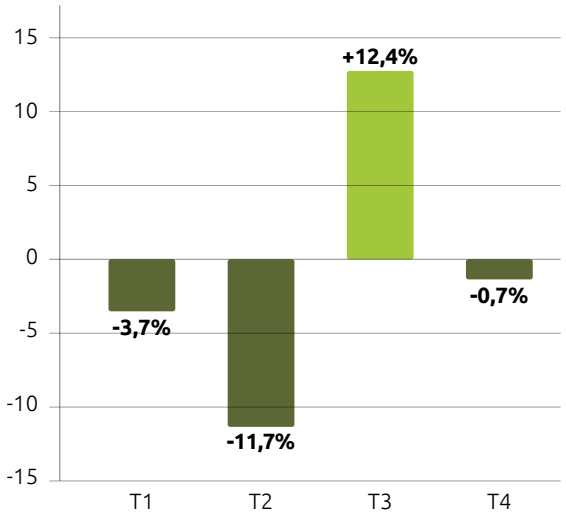


INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (en Mds €, 2019/2020)
Source BNP Paribas Real Estate

Une crise sanitaire aux répercussions inédites

L'émergence de la pandémie de la Covid-19 au début de l'année 2020 a pris le monde par surprise. Sur l'ensemble de l'année 2020, le produit intérieur brut (PIB) a chuté de 6,8% en zone euro ; un chiffre annuel qui masque une courbe annuelle en forme de W, mettant en évidence l'impact des périodes de confinements.

La première vague de l'épidémie de la Covid-19 a été éprouvante (-11,7%), mais les constats d'un rebond au 3e trimestre 2020 et d'un recul moins fort pendant le 2e confinement montrent que l'économie a su s'adapter à la situation. La plupart des pays européens ont lancé leurs programmes de vaccination contre la Covid-19 dans un espoir d'un retour à la normale pour la deuxième partie de l'année 2021. L'enjeu majeur aujourd'hui de l'ensemble des Etats mondiaux est d'assurer une relance de la confiance et un redressement de l'activité.



TAUX DE CROISSANCE DU PIB DE LA ZONE EURO EN 2020
PAR RAPPORT AU TRIMESTRE PRÉCÉDENT EN % DE VARIATION
Source Eurostat

L'investissement en Immobilier d'entreprise en baisse de 23% en Europe

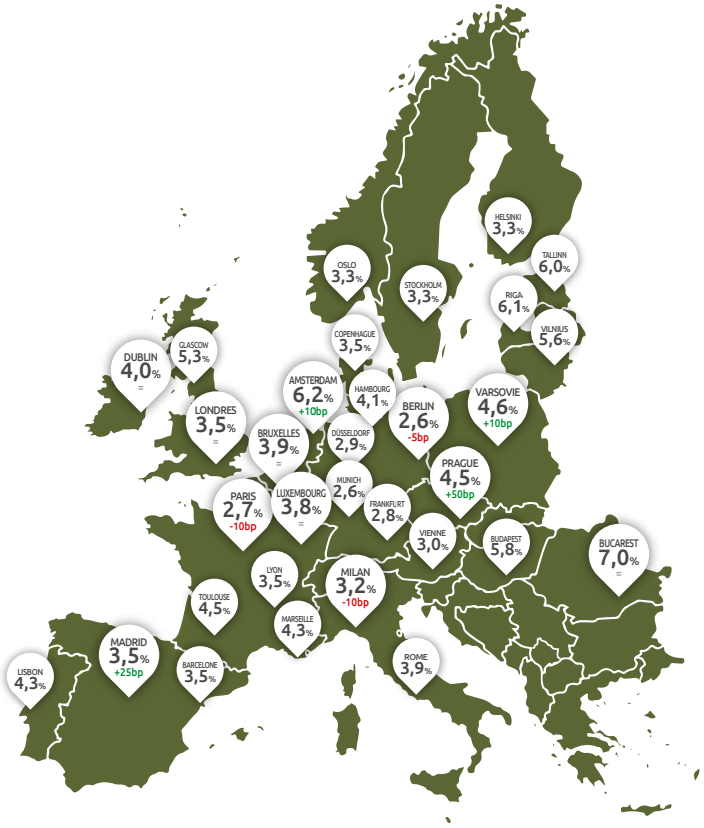
Après une année record en 2019, l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe s'est élevé à 222,4 milliards d'euros en 2020, soit une baisse de 3% par rapport à l'année dernière. Si la baisse est marquée il s'agit d'un niveau supérieur à la moyenne des 5 dernières années.

La répartition de ces volumes investis n'a pas été constante tout au long de l'année. Le premier trimestre a été très dynamique, dans la continuité de 2019 avec près de 70 milliards d'euros investis. Après l'apparition de la pandémie de la Covid-19, le marché a connu donc un réel ralentissement traduisant la prudence du marché face à cette situation inédite. La stratégie des investisseurs s'est alors focalisée sur l'acquisitions des actifs les plus sécurisés dans les meilleures localisations.

Je suis vigilante à ce que les outils et les process que nous déployons respectent les principes du label Numérique Responsable, qui favorise l'émergence de pratiques éthiques et responsables au cœur de l'entreprise.

LAETITIA POUSSIN
Responsable du contrôle de gestion

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



VACANCE DE BUREAUX EN EUROPE (Var. T4 2020/ T4 2019)
Source BNP Paribas Real Estate

ILS FONT L'ESG • by PERIAL AM •

Impossible aujourd'hui d'imaginer la création d'un fonds ou d'un nouveau service sans prendre en compte les critères ESG. Ces notions sont intégrées très en amont, dès la démarche prospective. Et c'est naturel car ces problématiques correspondent aux attentes de nos clients Associés et locataires, mais aussi aux nôtres, celles des collaborateurs de PERIAL AM.

JULIE PUECH
Responsable Developpement Produits

Les taux de rendement des bureaux Prime se compressent encore sur certains marchés

La tendance à la baisse des rendements bureaux « prime » en cours pendant plusieurs années s'est globalement arrêtée sur la plupart des marchés. Certains marchés européens ont tout de même connu une nouvelle compression sur les emplacements les plus qualitatifs comme Paris et Berlin, alors que d'autres ont enregistré des corrections plus ou moins significatives, principalement sur les marchés secondaires.
Les loyers Bureaux « prime » restent également stables avec une exception pour Paris qui continuent d'augmenter (+2%).

Une demande placée en baisse sur les principales métropoles européennes

Avec 7,36 millions d'euros, la demande placée ressort en nette baisse de 41% sur la totalité des principaux marchés européens. Celle-ci a été lourdement impactée par les mesures de confinement sur 2020 et les entreprises ont été dans l'obligation de retarder leurs prises de décisions. Un niveau au plus bas depuis 2009. Néanmoins la situation est très contrastée suivant la taille des prises à bail. Ainsi si les grandes entreprises ont presque figé leurs décisions pour les mois à venir créant un arrêt significatif des transactions supérieures à 5000 m². A l'inverse les PME / PMI ont continué à avoir une activité locative soutenue sur les surfaces de taille intermédiaire qui représente l'essentiel des stocks des SCPI.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Le marché des parts SCPI

(Chiffres IEIF 2020)

DVM 2020
4,18%
(4,40% en 2019)

Collecte nette SCPI Immobilier d'Entreprise
6 milliards €
(-30% par rapport à 2019)

VPM* 2020
1,12%
(1,20% en 2019)

Capitalisation SCPI Immobilier d'Entreprise
71,2 milliards €
(65,2 Mds par rapport à 2019)

** Variation Prix Moyen de la Part*

Taux de vacance
6,8%
+ 110 bps / 2019

Des taux de vacance qui restent maîtrisés dans les principales métropoles européennes

La crise a débuté en 2020 dans un contexte de marché où les taux de vacance étaient historiquement faibles, avec des fondamentaux solides et un pipeline limité de développement d'actifs immobiliers.

Ainsi, le taux de vacance a augmenté de 110bps pour s'établir à 6,8% à la fin de l'année 2020. Néanmoins ce taux permet de maintenir les loyers à leur niveau de 2019. Ainsi l'année 2020 n'a pas connu de modification significative sur le niveau des loyers dans les grandes métropoles européennes.

Nos convictions et évolution de la stratégie

Une amélioration de l'activité est espérée en 2021 et les secteurs d'activité les plus touchés devraient à commencer à se redresser pour retrouver leur rythme de croisière. Néanmoins l'incertitude est toujours présente compte-tenu de la pandémie en cours. L'impact du télétravail continuera à se faire sentir sur la demande locative néanmoins notre conviction forte est que le bureau reste et restera au cœur de l'organisation du travail : un bureau de plus en plus flexible, lieu de partage et de créativité situé à proximité des transports en commun, et aux fortes performances environnementales. Nous restons actifs sur les marchés car des opportunités d'investissement pourraient être à saisir avec le retour progressif à la normale.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ILS FONT L'ESG • by PERIAL AM •

La RSE et les critères ESG sont un fil conducteur dans notre action de gestion d'actifs qui sous-tend toutes nos interactions avec l'ensemble de nos parties prenantes : locataires, collectivités et partenaires property managers. Nous sommes collectivement conscients de notre responsabilité et des opportunités d'impacter positivement nos activités.

DIMITRI MAILLARD
Directeur de la Gestion des Actifs Immobiliers

SURESNES (92)
HORIZON DÉFENSE

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Organes de direction & de contrôle

Société de gestion de portefeuille

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

DIRECTION
Président
Monsieur Éric COSSERAT
Directeur Général Délégué
Loïc HERVÉ

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES
SECA FOREZ

COMMISSAIRES AUX COMPTE SUPPLEANTS
LAURENT BECUWE

PFO2

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

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert immobilier

Cushman & Wakefield Valuation

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Bernard LABOUESSE

Capital maximum statutaire

2 100 000 000 euros

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT
Monsieur Damien VANHOUTTE

VICE PRÉSIDENT
Monsieur Michel MALGRAS

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

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
3 postes à pourvoir

MEMBRES DONT LES MANDATS PRENNENT FIN
Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
SOGECAP, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER
Monsieur Max WATERLOT

NOMBRE DE CANDIDATS
14 candidats (dont ceux dont le mandat prend fin)

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

NANTES (44)
KANOA

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Rapport de gestion

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Performances financières

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Dividendes 2020
8,82€ /part

TRI origine**
5,27%

TDVM* 2020
4,50%

Prix de la part
196,00€

23 547
Associés au 31/12/2020

2 499 M€
capitalisation au 31/12/2020

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	2020
Nombre de parts	12 748 209
Prix de la part au 01/01	196 €
Prix de la part au 31/12	196 €
Prix de retrait au 31/12	179,34 €
Montant annuel des transactions sur le marché	277 660 460 €
Nombre de parts échangées	1 416 635
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	196,00 €
VPM (Variation du prix moyen de la part)	0,5%

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART
Prix acquéreur frais inclus au 31/12

* Le **DVM** 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, le TRI Origine de PF Grand Paris porte sur 54 ans, de 1998 à 2020.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Vie de la SCPI

AMSTERDAM (PAYS-BAS)
ADAM SMITH

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Forte de ses fondamentaux solides, PFO₂ a atteint près de 2,5 Milliards de capitalisation fin 2020. La performance environnementale reste évidemment au cœur de la stratégie du fonds et c'est donc tout naturellement qu'elle a été l'une des premières SCPI du marché à obtenir le Label ISR au mois de décembre 2020. Elle est aujourd'hui perçue comme une référence et reste un leader incontestable en termes de développement durable du fait de son positionnement et de sa taille.

La résilience de votre SCPI a pu s'apprécier auprès des investisseurs comme le démontre la très bonne collecte réalisée, 278M€, et ce malgré le contexte sanitaire particulier et les incertitudes qui l'accompagnent. La bonne performance de votre produit se traduit par le maintien d'un taux de distribution de 4,50%, soit une performance supérieure à la moyenne des SCPI de 4,18% sur la même période.

Ces résultats révèlent la capacité de notre société de gestion à maintenir le cap dans une année particulièrement chahutée, tout en délivrant une performance toujours conforme à vos attentes.

Au total ce sont plus de 300 M€ (VEFA incluses à 100%) qui ont été investis en 2020 pour une collecte nette représentant 226M€ et un recours à de nouveaux prêts limités à 55,8M€ (hors SCI RCom) sur l'année. Les acquisitions se sont portées sur 7 actifs de bureaux (dont 3 en VEFA) loués à des locataires de premier plan pour un rendement moyen de 4,82%. PFO₂ a continué de s'européaniser en réalisant plus de la moitié de ses investissements de l'année en Espagne ou aux Pays-Bas. Votre SCPI n'a pas pour autant négligé son marché domestique où elle a poursuivi ses acquisitions et saisi les opportunités qui s'offraient à elle pour environ 130,7 M€. A noter qu'aucun arbitrage n'a eu lieu sur 2020.

La situation locative fait apparaitre un taux d'occupation financier de 88,8% au 31 décembre 2020.

Votre SCPI a généré en 2020 un résultat comptable par part en jouissance de 8,44€, auquel nous avons ajouté 38 cts de report à nouveau afin de vous verser un dividende de 8,82€ par part, à comparer aux 9€ distribués en 2019.

Situation des Placements

FINANCEMENTS

Afin de profiter des effets bénéfiques de l'endettement, nous avons mis en place deux financements long terme pour un montant total de 55,8M€ répartis sur deux organismes bancaires différents : Bayern LB et LBP.

L'objectif est tout au long de l'année de pouvoir réaliser des acquisitions en anticipant au maximum la collecte et ainsi créer de la valeur pour les porteurs de parts. Le taux moyen des emprunts contractés par PFO₂ s'établit à 1,4%.

Au 31 décembre 2020, le niveau d'endettement global de la SCPI est limité à 18,5%.

Situation Locative

QUELQUES CHIFFRES ET INFORMATIONS CLÉES

	PFO₂
Surface en m²	938 770 m²
Nombre immeubles	221
Nombre baux	580
TOF au 4T 2020	88,8%

EXPERTISES

Le patrimoine immobilier de PFO₂ fait l'objet d'une analyse permanente : technique, financière, commerciale et prospective. Cette analyse permet de planifier les arbitrages à effectuer, et de décider de la stratégie d'investissement

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 louée.*

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

des fonds. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse, doivent assurer l'avenir de votre SCPI en termes de distribution et de valorisation.
En 2020, la valeur d'expertise globale du patrimoine réalisée par un expert indépendant, nette de tous droits et charges, est de :
2 505 906 514 € (Vs **2 296 802 985** € en 2019) pour PFO_2.
La variation globale des valeurs d'expertise, par rapport à 2019, est de +9% pour PFO_2 et de -0,8% à périmètre constant.
La plus–value globale sur le patrimoine s'inscrit à **81 727 923 €.**

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Le résultat de l'activité immobilière ressort à **122 053 730 €** contre **116 138 710 €** en 2019
Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à **- 26 136 506 €** contre **- 21 363 229,86 €** en 2019.
Les produits de trésorerie se sont élevés à **452 813,12 €** contre **165 717,63 €** en 2019.
Le résultat financier s'établit à **132 350 €** contre **- 605 864 €** en 2019.
Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **97 716 118 €** contre **94 748 810 €** en 2019.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice :	**97 716 118,00 €**
Report à nouveau antérieur :	**+ 11 609 302 €**
Soit :	**= 109 325 420 €**

Nous vous proposons :
Un dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit **102 121 667 €.**

Le revenu par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **8,44€** et le dividende à **8,82€** par part après avoir puisé **0,38€ par part** dans le report à nouveau disponible.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à **4,50%** pour 2020.
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 2020, PFO_2 a encore une fois su bénéficier de l'intérêt des investisseurs comme le démontre le nombre de parts créées : **1 416 635** nouvelles parts pour **277 660 460 M€**
Sur la même période, **285 726 parts** ont fait l'objet d'un retrait.
La valeur de réalisation s'établit à **164,62 €** par part (-1,8% par rapport à 2019) quand la valeur de reconstitution atteint **197,58€** par part. (-1,6% par rapport à 2019).

ILS FONT L'ESG • by PERIAL AM •

« Il y a désormais beaucoup d'échanges autour de L'ESG avec nos partenaires : trois lettres qui résument une stratégie globale de PERIAL AM que nous nous devons d'expliquer, de détailler. Cette pédagogie au quotidien, c'est ma façon d'agir pour un avenir durable. »

CHRISTOPHE DE COURTIVRON
Directeur des Partenariats CGP

Composition du Patrimoine PFO_2

PFO2	BUREAUX	COMMERCE	ACTIVITE	ENSEIGNEMENT	TERRAIN	TOTAL
PARIS	0,2%	0,0%	0,0%	2,6%	0,0%	**2,8%**
RÉGION PARISIENNE	40,5%	1,8%	0,2%	0,0%	0,0%	**42,5%**
PROVINCE	32,4%	3,1%	0,5%	0,0%	0,0%	**35,9%**
ETRANGER	18,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**18,8%**
Total	**91,8%**	**4,9%**	**0,7%**	**2,6%**	**0,0%**	**100%**

Investissements réalisés en 2020

IMMEUBLE	HT	TVA	FRAIS - DROITS	HONO	TVA	TTC
MARSEILLE TOTEM	66 500 000,00		4 609 946,00			71 109 946,00
CESSON SEVIGNÉ	29 890 000,00	5 978 000,00	98 950,00	25 018,83	5 003,77	35 996 972,60
BARCELONE / BOLIVIA	5 052 500,00	1 061 025,00	621 659,12	100 000,00	21 000,00	6 856 184,12
BARCELONE 22@TBS	7 000 000,00	1 470 000,00	111 200,00	153 250,00	32 182,50	8 766 632,50
PAPENDORP DELOITTE	26 775 000,00	0,00	1 708 086,38	374 850,00	78 718,50	28 936 654,88
LA HAYE / POST OFFICE	76 500 000,00	0,00	4 600 296,08	0,00	0,00	81 100 296,08
Total	**211 717 500,00**	**8 509 025,00**	**11 750 137,58**	**653 118,83**	**136 904,77**	**232 766 686,18**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Évolution du capital (en €)

DATE DE CRÉATION : 29/06/2009 NOMINAL DE LA PART : 150 €

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉC.	MONTANT DES CAPITAUX SOUSCRITS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉC.	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉC.	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉC. (1)
2016	1 323 359 400	258 430 342	8 822 396	19 483	22 846 055	194,00
2017	1 440 468 600	153 981 613	9 603 124	20 660	15 394 163	194,00
2018	1 545 913 500	140 832 519	10 306 090	21 046	16 030 665	194,00
2019	1 742 595 000	259 381 457	11 617 300	22 081	25 336 157	196,00
2020	1 912 231 350	226 418 359	12 748 209	23 547	23 588 811	196,00

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CESSIONS OU RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CESSIONS OU RETRAITS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS OU RETRAITS (EN € HT)
2015	61 817	1,10%	0	NS	0
2016	79 688	1,06%	0	NS	0
2017	152 843	1,73%	0	NS	0
2018	270 292	2,81%	0	NS	0
2019	218 410	2,12%	0	NS	0
2020	285 726	2,46%	0	NS	0

Informations sur les délais de paiement (euros)

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison

	ÉCHÉANCES J1	ÉCHÉANCES J+30*	ÉCHÉANCES ENTRE J+31 ET J+60	ÉCHÉANCES ENTRE J+61 ET J+90	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+90	HORS ÉCHÉANCES*	TOTAL DETTES FOUR-NISSEURS
Échéances au 31/12/2020							
Fournisseurs	5 897 096				639 026	26 080	6 562 202
Fournisseurs d'immobilisations	137 628					6 072 135	6 209 763
Total à payer	**6 034 724**	**-**	**-**	**-**	**639 026**	**6 098 215**	**12 771 965**
Échéances au 31/12/2019							
Fournisseurs	6 868 582	198 281			**7 367**	**3 758**	7 077 988
Fournisseurs d'immobilisations					**351 758**	**1 843 470**	2 195 228
Total à payer	**6 868 582**	**198 281**	**-**	**-**	**359 126**	**1 847 228**	**9 273 216**

** Séquestres, Retenues de garanties …*

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2020

PÉRIODES	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2020	97 716 118	7,67	8,44
Report à nouveau au 01/01/2020	11 609 302	0,91	1,00
Résultat distribuable au 31/12/2020	**109 325 420**	**8,58**	**9,44**
Acomptes sur dividendes au 31/12/2020	102 121 667	8,01	8,82
Report à nouveau au 31/12/2020	**7 203 753**	**0,57**	**0,62**
En nombres de jours		22,92	25,23
Dividende / Bénéfice	104,51%		

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Evolution par part des résultats financiers pour une part en pleine jouissance (en euros H.T.)

	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes	11,14	98,01	11,25	97,28	12,49	97,52	12,23	96,23	11,57	96,20
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,05	0,40	0,11	0,99	0,12	0,92	0,02	0,13	0,29	2,40
Produits divers*	0,18	1,59	0,20	1,73	0,20	1,56	0,46	3,64	0,17	1,40
TOTAL	**11,37**	**100,00**	**11,56**	**100,00**	**12,81**	**100,00**	**12,71**	**100,00**	**12,03**	**100,00**
Charges [1]										
Commission de gestion	1,29	11,36	1,28	11,11	1,41	11,04	1,37	10,78	1,25	10,36
Autres frais de gestion	0,25	2,20	0,36	2,90	0,54	4,15	0,54	4,23	0,62	5,12
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,71	6,23	0,34	2,91	0,17	1,33	0,15	1,21	0,34	2,89
Charges locatives non récupérables	0,43	3,74	0,76	6,79	1,05	8,21	1,12	8,82	0,96	7,97
Sous-total charges externes	**2,68**	**23,53**	**2,74**	**23,71**	**3,17**	**24,73**	**3,18**	**25,04**	**3,17**	**26,34**
Amortissements nets										
- patrimoine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- autres	0,00	0,00	0,02	0,17	0,05	0,49	0,03	0,20	0,02	0,20
Provisions nettes [2]										
- pour travaux	0,03	0,27	0,16	1,37	0,30	2,32	0,25	1,97	0,03	0,26
- autres	-0,02	-0,16	0,03	0,24	0,07	0,52	0,12	0,98	0,37	3,08
Sous-total charges internes	**0,01**	**0,11**	**0,21**	**1,78**	**0,42**	**3,33**	**0,40**	**3,15**	**0,42**	**3,54**
TOTAL CHARGES	**2,69**	**23,64**	**2,95**	**25,49**	**3,58**	**28,06**	**3,58**	**28,19**	**3,59**	**29,88**
Résultat courant	**8,68**	**76,36**	**8,61**	**74,51**	**9,23**	**71,94**	**9,13**	**71,81**	**8,44**	**70,12**
Variation report à nouveau	-0,07	-0,70	0,02	0,14	0,47	3,63	0,13	1,00	-0,38	-3,16
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	8,76	77,04	8,60	74,38	8,75	68,31	9,00	70,81	8,82	73,32
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	8,74	76,87	8,56	74,05	8,72	68,07	8,99	70,73	8,81	73,23

[1] sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - [2] dotations de l'exercice diminuées des reprises
**dont quote part des produits des participations contrôlées soit ; 0.25€ /part*

Évolution du capital (en €)

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 01/01	191,00	194,00	194,00	194,00	196,00
Dividende versé au titre de l'année	8,76	8,60	8,75	9,00	8,82
Rentabilité de la part (DVM) en %[1]	4,55%	4,43%	4,51%	4,61%	4,50%
Report à nouveau cumulé par part	0,48	0,61	1,00	1,00	0,57

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

Évolution du capital (en €)

	TOTAL 31/12/2019 *	VARIATIONS 2020	TOTAL 31/12/2020
Fonds collectés	2 174 172 362	226 418 359	2 400 590 721
+ Cessions d'immeubles	89 116 269	0	89 116 269
+ Divers (Emprunt)	384 940 000	25 688 000	410 628 000
- Commission de souscription	237 216 225	28 318 534	265 534 758
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	2 288 446 252	240 987 789	2 529 434 040
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0	0	0
- Divers ***	109 052 086	11 791 663	120 843 749
= Somme restant à investir	13 514 068	-28 991 626	** -15 477 558

** Depuis l'origine de la société - **Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles. En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de – 172 284 K€.*
**** Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles*

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Focus acquisitions

Immeuble Énergie C

RENNES – CESSON (35)

- Acquisition 35,9 M€
- 9120 m²
- 232 places de parking
- Immeuble livré en décembre 2019, labélisé HQE
- Entièrement loué à Orange Business Services, il héberge le siège cyber sécurité Bretagne pour une durée de 9 ans ferme. Il fait partie du campus Orange qui regroupe près de 900 chercheurs et techniciens.
- Localisé au centre de Cesson-Sévigné, un secteur dynamique, plébiscité par les utilisateurs en recherche d'actifs de qualité, à proximité de Rennes, et aux valeurs locatives attractives

« Avec cette acquisition, PFO2 poursuit sa stratégie d'investissement en région au sein des marchés les plus porteurs disposant de potentiels de réversion locative.
Nous sommes convaincus de l'attractivité pérenne de cette localisation offrant aux utilisateurs un environnement mixte de qualité, et au pied du métro. Cet ensemble immobilier est par ailleurs doté d'une identité architecturale remarquable, signée Marian Rubió. »

LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Immeuble Deloitte

UTRECHT (PAYS BAS)

- Acquisition 28,8 M€
- 7127 m²
- 154 places de parking
- Papendorp est un des principaux marchés d'Utrecht qui accueille des sociétés internationales telles que Mazars, KPMG, Accenture et BDO
- Performance énergétique certifié Energy label A
- Immeuble entièrement loué à Deloitte

« A travers cette nouvelle acquisition, Perial AM poursuit sa stratégie de diversification au sein des principaux marchés immobiliers tertiaires de la zone Euro. Cet immeuble s'inscrit parfaitement dans la stratégie de PFO2 axée sur la performance énergétique de ses actifs, au sein de marchés établis et profonds. Utrecht est une ville dynamique du Randstad et dispose d'une situation géographique stratégique entre Amsterdam et Rotterdam. »

LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Performances immobilières

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

221
immeubles

580
baux

938 770 m²

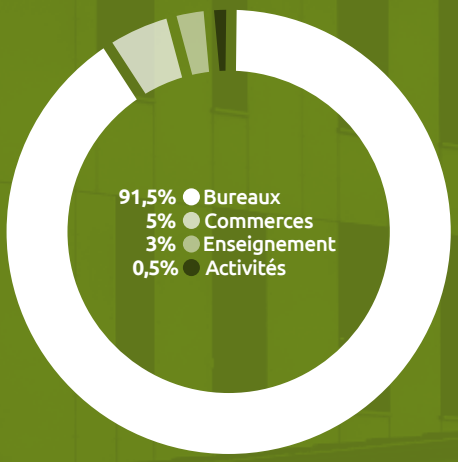
Valeur d'expertise
2,5 milliards €
(2,3 milliards € en 2019)

Taux d'occupation Financier
88,8 %

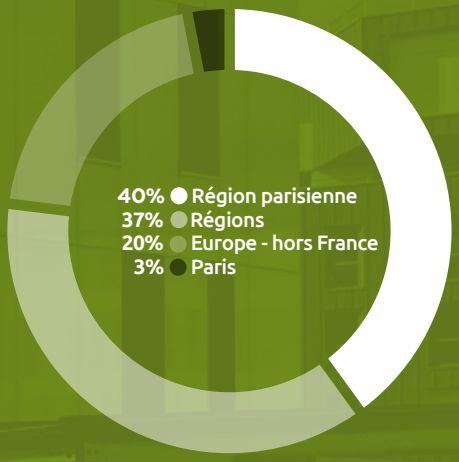
Taux d'occupation Réel
94,4 %

Durée résiduelle moyenne des baux
3,4 ans

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PFO2,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PFO2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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 ManagementT.

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 2 avril 2021

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PFO_2,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI PFO_2 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 deja approuvees par l'assemblee generale
Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec PERIAL Asset Management, votre société de gestion

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

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximum égal à 8,5 % 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 **23 588 810 € hors taxes** pour l'exercice 2020.
- Une commission de gestion égale à 11.5 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refacturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.
  À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **14 440 370 € hors taxes** au cours de l'exercice 2020.
- Une commission de cession de parts égale à 8.5 % hors taxes du prix versé par l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société PERIAL Asset Management.
  Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.
- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé.
  Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice 2020 sur votre patrimoine.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés.
  Pour 2020, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à **147 930 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 2 avril 2021

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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

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

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020 conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent la SCPI.
Au cours de l'année, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications utiles nous permettant de suivre l'actualité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions.
Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le Commissaire aux comptes, nous avons pu examiner la situation locative et le marché des parts. Cela nous a permis de largement débattre sur les sujets relatifs à la mission qui nous est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

Le patrimoine social

Malgré un contexte sanitaire particulier, notre SCPI PFO₂ a investi légèrement plus en 2020 que l'année précédente. Elle a eu recours à de nouveaux emprunts pour 75 M€, ce qui en plus de la collecte a permis d'investir 300 M€ sur l'année écoulée.
Grâce à un niveau d'endettement limité à 18,5 %, notre SCPI a bénéficié d'un effet de levier temporaire qui améliore la capacité de distribution.
La moitié des investissements a été réalisée en Espagne et aux Pays-Bas. Aucun arbitrage n'a été exercé au cours de l'exercice.
Au 31.12.2020, notre SCPI capitalise 2 498 648 964 € pour une valeur immobilière hors droits de 2 505 906 513 € expertisée par la société Cushman et Wakefield.
Les valeurs d'expertise et de reconstitution à périmètre constant sont relativement stables (respectivement -0,8 % et + 0,57 %).

Le revenu

Fin 2020, le taux d'occupation financier s'élève à 88,8 % en légère hausse par rapport au 31.12.2019.
Le dividende distribué, s'élevant à 8,82 € par part, a été généré par un résultat comptable de 8,44 € auquel s'ajoute un prélèvement de 0,38 € sur le report à nouveau qui s'établit désormais à 0,62 €, soit 25 jours de distribution.
Le résultat comptable, plus faible que l'an dernier, tient compte de provisions pour créances douteuses prudemment évaluées en rapport à quelques retards de loyers encore incertains.
Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est de 4,5 % en 2020, supérieur à la moyenne des SCPI qui se situe à 4,18 % sur la même période.

Conclusion

Notre SCPI a traversé l'année 2020 sans trop subir les aléas de la crise sanitaire ambiante.
Les solides fondamentaux qui la caractérisent ont été un atout majeur pour réussir ce challenge. Saluons les bons choix qu'a réalisé la Société de Gestion. Elle a ancré PFO₂ dans la préoccupation environnementale qui lui a valu le label ISR dès 2020 et lui a donné une dimension européenne qui porte ses fruits.
Nous comptons sur le savoir-faire de la Société de gestion pour pérenniser les bonnes performances de notre SCPI, même dans un contexte difficile. Cela suppose de bons investissements qui anticipent une collecte récurrente et une rigoureuse gestion locative en proximité avec de bons locataires.
Nous remercions l'ensemble des équipes de la Société de Gestion pour les efforts déployés dans la gestion de notre SCPI et pour les informations dont nous avons régulièrement bénéficié au cours de nos réunions, puis dans les rapports établis pour cette Assemblée Générale.
Merci également à notre Commissaire aux comptes pour les investigations qu'il mène tout au long de l'année et les commentaires dont il nous fait part.
Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes et, notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.
Au cours de l'Assemblée Générale, nous procèderons au renouvellement de 3 membres du Conseil de surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour leur engagement en cas d'élection, à représenter l'ensemble des Associés auprès de la Société de Gestion.

DAMIEN VANHOUTTE
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

État du patrimoine (en euros)

		31/12/20		31/12/19	
		Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitides…)	+	165 642 098,32		78 642 098,32	
Amortissements droits réels	-	300 210,29		217 448,39	
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+	5 130 468,00		5 130 468,00	
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	123 162,39		84 541,88	
Terrains et constructions locatives	+	2 201 558 174,92	2 464 280 200,00	2 057 277 008,80	2 262 131 283,44
Immobilisations en cours	+	6 648 111,52		11 084 383,44	
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	11 785 740,11		11 428 575,52	
Provisions pour risques et charges	-				
Titres Financiers contrôlés					
Immobilisation financières contrôlées	+	45 623 110,25	41 626 313,73	35 096 710,25	34 671 701,10
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (Placements immobiliers)		**2 412 392 850,22**	**2 505 906 513,73**	**2 175 500 103,02**	**2 296 802 984,54**
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	16 411 363,63	16 411 363,63	4 786 952,49	4 786 952,49
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-				
TOTAL II (Immobilisations financières)		**16 411 363,63**	**16 411 363,63**	**4 786 952,49**	**4 786 952,49**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+		-		-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	+	66 292,80	66 292,80	65 603,88	65 603,88
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-				
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	33 313 484,19	33 313 484,19	17 992 746,15	17 992 746,15
Autres créances	+	62 082 890,98	62 082 890,98	66 289 581,96	66 289 581,96
Provisions pour dépréciation des créances	-	6 512 529,97	6 512 529,97	2 036 411,72	2 036 411,72
Valeurs de placement et disponibilité					
Valeurs mobilières de placements	+				
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	45 443 399,90	45 443 399,90	54 671 194,26	54 671 194,26
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		**134 393 537,90**	**134 393 537,90**	**136 982 714,53**	**136 982 714,53**
Provisions pour risques et charges	-	582 826,40	582 826,40	766 000,00	766 000,00
Dettes					
Dettes financières	-	432 192 451,70	432 192 451,70	406 014 314,79	406 014 314,79
Dettes d'exploitation	-	58 676 363,60	58 676 363,60	36 789 778,35	36 789 778,35
Dettes diverses	-	67 197 695,65	67 197 695,65	45 701 832,02	45 701 832,02
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		**- 558 649 337,35**	**- 558 649 337,35**	**- 489 271 925,16**	**- 489 271 925,16**
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	297 529,76	297 529,76	1 714 013,22	1 714 013,22
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	844 439,96	844 439,96	672 336,64	672 336,64
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+				
TOTAL V (Comptes de régularisation)		**546 910,20**	**546 910,20**	**- 1 041 676,58**	**- 1 041 676,58**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**2 005 095 324,60**		**1 826 956 168,30**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			**2 098 608 988,11**		**1 948 259 049,82**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	1 874 676 900,00		212 495 250,00	2 087 172 150,00
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	- 132 081 900,00		- 42 858 900,00	- 174 940 800,00
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	454 429 349,30		65 165 210,00	519 594 559,30
Primes d'émission en cour de souscription				
Primes d'émission retrait de parts	- 22 851 987,18		- 8 383 200,84	- 31 235 188,02
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 346 570 301,07		- 40 231 579,16	- 386 801 880,23
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé surle résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 12 255 195,12		- 3 642 074,36	- 15 897 269,48
Réserves				
Report à nouveau	10 287 007,86	1 322 294,51		11 609 302,37
Résultat de l'exercice	94 748 810,40	- 94 748 810,40	97 716 117,54	97 716 117,54
Acompte sur distribution	- 93 426 515,89	93 426 515,89	- 102 121 666,88	- 102 121 666,88
TOTAL GENERAL	**1 826 956 168,30**	**-**	**178 139 156,30**	**2 005 095 324,60**

HORS BILAN AU 31/12/2020

	2020	2019
DETTES GARANTIES		
Engagements donnés :		
Engagements d'achats d'immeubles *	113 323 608	29 890 000
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		
Engagements sur immeubles acquis en VEFA **	43 483 174	-
Garanties données :		
Hypothèques liées aux emprunts***	112 336 000	64 700 000
Promesses d'affectation hypothècaires 1er rang ***	115 500 000	200 788 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang	132 426 800	
Total	**517 069 582**	**295 378 000**

	2020	2019
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues des locataires	14 886 200	7 437 552
Garanties bancaires ****		**-**
Ligne CT Credit Agricole 2 ans 50 M€	50 000 000	
Ligne CT Credit Agricole 3 ans 50 M€	5 000 000	
Facilité de caisse Palatine 25 M€ -> Ligne CT Palatine 2 ans 35 M€	35 000 000	
Facilité de caisse banque Palatine *****		25 000 000
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Total	**104 886 200**	**32 437 552**

** Engagement d'achat d'immeubles : Promesse signé le 18/12/2020 immeuble VILLAGE 4 pour 79 601 511€ - Promesse signé le 18/12/2020 immeuble VILLAGE 6 pour 33 722 097€*
***VEFA : UGE030 - BARCELONE BOLIVIA / UGE033 - TOULOUSE BUSINESS SCHOOL / UGN036 - POST OFFICE LA HAYE*
**** Hyothèques liées aux emprunts :*
**** Promesses d'affectations hypothécaire :*

Banque	Actif financé	Immeuble hypothéqué	Hypothèque	Promesse affectation	IPPD 1er rang	Hypothèque 3e rang	
BAYERN LB	Unity				71 170 000 €		
LCL	Montpellier	Montpellier		15 400 000 €			
LCL	The Wave Tranche 1	Fontenay rue carnot		45 100 000 €			
LCL	Apicil	Patio Seine, Mont Bonnot		27 500 000 €			
CADIF	Apicil	Patio Seine, Mont Bonnot		27 500 000 €			
31/12/18			**- €**	**115 500 000 €**	**71 170 000 €**	**- €**	**186 670 000 €**
BAYERN LB	Amsterdam Westerpark	Amsterdam Westerpark	45 136 000 €				
BERLIN HYP	Adam Smith	Adam Smith	67 200 000 €				
31/12/19			**112 336 000 €**	**115 500 000 €**	**71 170 000 €**	**- €**	**299 006 000 €**
LBP	Rennes Cesson	2020			19 456 800 €		
BAYERN LB	Totem Marseille	2020			41 800 000 €		
31/12/19			**112 336 000 €**	**115 500 000 €**	**132 426 800 €**	**- €**	**360 262 800 €**

*****Garanties bancaires : Ligne CT Credit Agricole 2 ans 50 M€ : 50 000 000 € - Ligne CT Credit Agricole 3 ans 50 M€ : 5 000 000 € - Facilité de caisse Palatine 25 M€ -> Ligne CT Palatine 2 ans 35 M€ : 35 000 000 € - *****Facilité de caisse utilisée*

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Compte de Résultat

		31/12/20	31/12/19	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS					
Produits de l'activité immobilière					
Loyers	+	133 976 942,35	126 977 669,39	6 999	6%
Charges facturées	+	27 352 833,88	30 646 609,17	-3 294	-11%
Produits des participations contrôlées	+	2 935 785,56	2 503 412,21	432	17%
Produits annexes	+	334 054,05	1 727 111,17	-1 393	-81%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	816 725,06	5 964 597,43	-5 148	-86%
Transferts de charges immobilières	+				
TOTAL I : Produits immobiliers		**165 416 340,90**	**167 819 399,37**	**-2 403**	**-1%**
Charges de l'activité immobilière					
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	27 352 833,88	30 646 609,17	-3 294	-11%
Travaux de gros entretiens	-	1 192 415,59	680 694,94	512	75%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	2 827 326,49	922 052,48	1 905	207%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	1 173 889,65	8 564 483,22	-7 391	-86%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-	0%
Autres charges immobilières	-	10 775 890,72	10 866 849,51	-91	-1%
Dépréciation des titres de participation contrôlés		40 254,47	-	40	
TOTAL II : Charges immobilières		**43 362 610,80**	**51 680 689,32**	**-8 318**	**-16%**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		**122 053 730,10**	**116 138 710,05**	**5 915**	**5%**
Produits d'exploitation					
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+	199 000,00	-	199	
Transferts de charges d'exploitation	+	35 818 356,19	36 271 824,00	-453	-1%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	880 834,76	231 323,76	650	
TOTAL I : Produits d'exploitation		**36 898 190,95**	**36 503 147,76**	**196**	**1%**
Charges d'exploitation					
Commissions de la société de gestion	-	14 440 369,97	14 227 506,82	213	1%
Charges d'exploitation de la société	-	19 216 019,52	15 791 209,56	3 425	22%
Diverses charges d'exploitation	-	23 739 749,83	26 063 015,38	-2 323	-9%
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	265 779,09	258 561,83	7	3%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	15 826,40	481 000,00	-465	-97%
Dépréciation des créances douteuses	-	5 356 953,01	1 045 084,03	4 312	413%
TOTAL II : Charges d'exploitation		**63 034 697,82**	**57 866 377,62**	**5 168**	**9%**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		**- 26 136 506,87**	**- 21 363 229,86**	**-4 773**	**22%**
Produits financiers					
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-	0%
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-	0%
Autres produits financiers	+	452 813,12	165 717,63	287	173%
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-		
TOTAL I : Produits financiers		**452 813,12**	**165 717,63**	**287**	**173%**
Charges financières					
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-	0%
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	0%
Autres charges financières	-	320 462,37	771 582,24	-451	-58%
Dépréciations	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges financières		**320 462,37**	**771 582,24**	**-451**	**-58%**
Résultat financier C = I - II		**132 350,75**	**- 605 864,61**	**738**	**-122%**
Produits exceptionnels					
Produits exceptionnels	+	1 676 725,96	579 220,99	1 098	189%
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-	0%
TOTAL I : Produits exceptionnels		**1 676 725,96**	**579 220,99**	**1 098**	**189%**
Charges exceptionnelles					
Charges exceptionnelles	-	10 182,40	26,17	10	38809%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges exceptionnelles		**10 182,40**	**26,17**	**10**	**38809%**
Résultat exceptionnel D - I + II		**1 666 543,56**	**579 194,82**	**1 087**	**188%**
Résultat net (A + B + C + D)		**97 716 117,54**	**94 748 810,40**	**2 967**	**3%**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

CESSON-SÉVIGNÉ (35)
ÉNERGIE C

ILS FONT L'ESG • by PERIAL

Au-delà de travailler à la labélisation ISR d'un fonds, diffuser la culture ESG au sein de l'entreprise représente un enjeu majeur. La prise en compte des questions environnementales, sociales et de gouvernance doit imprégner chacune de nos actions, c'est une condition sine qua non de réussite.

ARIYO SOULEYMANE
Chargée de RSE et d'Innovation

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Résolutions à titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir 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 2020 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de 97 716 118,00 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 2020.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 97 716 118,00 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice **97 716 118,00 €**
- report à nouveau antérieur **11 609 303,00 €**

Formant un bénéfice distribuable de : **109 325 420,00 €**

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **102 121 667,00 €**

correspondant au montant total des acomptes déjà versés.

- d'affecter le solde au report à nouveau : **7 203 753,00 €**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 à 8,82 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du commissaire aux comptes concluant à l'absence de nouvelles conventions réglementées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 telles que visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la Société fixées au 31 décembre 2020 :

- valeur de réalisation **2 098 608 988,00 €**
- valeur de reconstitution **2 518 842 936,00 €**
- valeur comptable **2 016 881 064,00 €**

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant de 15 000 euros inchangé la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice 2021 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du Conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 3 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- BOULVERT Pierre-Yves ;
- GENDRONNEAU Marc ;
- Groupe STRATEGECO – Pascal BENVENISTE ;
- JACQUEMIN Valérie ;
- JOURDAIN Jean-Luc ;
- LE GALL Thierry ;
- MENHIR AEDIFICIUM – Lucien TULLIO ;
- ROSNOBLET Gabriel ;
- SCHWARTZ Eric ;
- SC COPASE – Pascal MADERT ;
- Société ISIS – Dany PONTABRY ;
- SOGECAP – Alexandre POMMIER ;
- VIAROUGE Thierry ;
- WATERLOT Max.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le mandat de la société B&M Conseils représentée par M. Bruno MECHAIN, commissaire aux comptes titulaire arrivait à expiration lors de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat de commissaire aux comptes titulaire, pour six exercices.

Son mandat prendra fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir constaté que le mandat de M. LABOUESSE, commissaire aux comptes suppléant arrivait à expiration lors de la présente assemblée, décide de ne pas renouveler son mandat de commissaire aux comptes suppléant, et décide de nommer, en remplacement :

- KPMG, représenté par M. Nicolas DUVAL-ARNOULD, en qualité de commissaire aux comptes suppléant, pour six exercices.

Son mandat prendra fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Résolutions à titre extraordinaire

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la Société de Gestion, d'insérer deux alinéas à l'article 7 des Statuts qui sera ainsi complété comme suit :

*« **Article 7 – Clause de variabilité du capital***

[…]

7.1. Suspension de la variabilité

La Société de Gestion pourra suspendre la variabilité du capital donc cesser d'émettre des parts nouvelles lorsque des demandes de retrait représentant 2% des parts de la Société demeurent non satisfaites sur une période continue de 6 mois.

Dans ce cas, les parts pourront être cédées sur le marché secondaire dont le fonctionnement est décrit ci-dessous.

Ces conditions de suspension de la variabilité pourront être modifiées après information des Associés, du dépositaire et la Société et de l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier…).

La prise de cette décision de suspension de la variabilité entraîne:

- *l'annulation des souscriptions et des demandes de retraits de parts existantes,*
- *l'interdiction d'augmenter le capital social effectif,*
- *la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du CMF par la mise en place de la confrontation des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.*

7.2. Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion pourra rétablir la variabilité du capital si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

1. persistance, au terme d'une période de 3 mois, d'un solde positif d'ordres d'achat par rapport aux ordres de ventes émis à un prix supérieur au prix d'exécution,

2. le prix d'exécution frais et droits inclus calculé sur le marché secondaire est d'un montant minimal égal à la valeur de reconstitution diminuée de 10%.

La Société de Gestion devra informer les Associés, le dépositaire de la Société et l'Autorité des Marchés Financiers du rétablissement de la variabilité du capital par tous moyens appropriés.

Ces conditions de retour à la variabilité pourront être modifiées après information des Associés, du dépositaire de la Société et de l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés (bulletin d'information, par voie électronique ou courrier…).

La prise de cette décision de rétablissement de la variabilité entraîne :

- *l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,*

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

- *la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, constatés au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,*
- *l'inscription sur le registre des demandes de retraits de parts,*
- *la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.*

Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire concomitamment l'objet d'une demande de retrait et d'un ordre de vente sur le marché secondaire. Celles-ci sont distinctes et ne peuvent se cumuler. »

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la Société de Gestion, d'insérer un alinéa à l'article 10 des Statuts qui sera ainsi complété comme suit :

Nouvelle version :

*« **Article 10 – Retrait des associés** […]*

Chaque associé de la Société ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours et ne peut passer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande a été totalement servie ou annulée. …] »

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 9 des statuts qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

*« **ARTICLE 9 - TITRES***

Les parts souscrites sont numérotées.

Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des Associés.

Chaque souscripteur qui en aura fait la demande recevra un certificat de propriété incessible représentatif des parts. Chaque part est nominative à l'égard de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, les propriétaires indivis des parts sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres Associés. L'usufruitier et le nu-propriétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun obligatoirement associé.

A défaut de notification d'un représentant ou d'un mandataire commun à la Société de Gestion, cette dernière convoquera :

• L'usufruitier pour le vote des résolutions à caractère ordinaire et,

• Le nu-propriétaire, pour le vote des résolutions à caractère extraordinaire. Celui-ci pourra assister aux assemblées ordinaires sans prendre part au vote sauf pour les résolutions augmentant ses engagements. » [soulignement ajouté]

Nouvelle version :

*« **ARTICLE 9 - TITRES***

Les parts souscrites sont numérotées.

Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des Associés.

Chaque souscripteur qui en aura fait la demande recevra un certificat de propriété incessible représentatif des parts. Chaque part est nominative à l'égard de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, les propriétaires indivis des parts sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres Associés. Si une part est grevée d'un usufruit, l'usufruitier et le nu-propriétaire ont le droit de participer aux décisions collectives.

Le droit de vote appartient :

• À l'usufruitier pour les décisions à caractère ordinaire ;

• Au nu-propriétaire pour les décisions à caractère extraordinaire. » [soulignement ajouté]

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, l'Assemblée générale autorise la société de gestion à assumer des dettes ou à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % de la dernière valeur d'expertise publiée et à modifier corrélativement l'article 15.3 des statuts comme suit :

Version actuelle :

« 15.3 – La Société de Gestion peut également, dans les limites fixées par une décision expresse de l'assemblée générale, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

A ce titre, l'assemblée générale de la Société du 21 juin 2017 a autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 30% du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la Société. » [soulignement ajouté]

Nouvelle version :

« 15.3 – La Société de Gestion peut également, dans les limites fixées par une décision expresse de l'assemblée générale, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

A ce titre, l'assemblée générale de la Société a autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 40% du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la Société. » [soulignement ajouté]

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide de relever le montant du capital statutaire de la Société de 2 100 000 000 € à 3 000 000 000 € et en conséquence, de modifier l'article 6.2 des Statuts « Capital social statutaire » qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

*« **6.2 – Capital social statutaire***

L'assemblée générale mixte du 20 juin 2018 a fixé le capital statutaire à 2 100 000 000 €.

Le capital social statutaire est le plafond ou le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront pas être reçues. Ce montant pourra à tout moment être modifié par décision des Associés réunis en assemblée générale extraordinaire. »

Version après modification :

*« **6.2 – Capital social statutaire***

L'Assemblée Générale Mixte du [date de l'AG] a fixé le capital statutaire à 3 000 000 000 €.

Le capital social statutaire est le plafond ou le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront pas être reçues. Ce montant pourra à tout moment être modifié par décision des Associés réunis en assemblée générale extraordinaire. »

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Annexe comptable

SURESNES (92)
HORIZON DÉFENSE

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

PFO$_2$

I – FAITS SIGNIFICATIFS

- L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.
- Collecte sur l'exercice de 1 416 635 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 277 660 460 €.
- Acquisition de six immeubles en 2020 à hauteur de 232 766 686 € (droits inclus et hors VEFA) dont deux nouveaux investissements en Espagne et deux aux Pays-Bas.
- Prise de participation en 2020 dans la SCI R'COM à hauteur de 60% pour 10 526 400 €.
- Au cours de l'exercice le siège social a été transféré au 34 rue Guersant 75017 Paris le 14 Septembre 2020.

Au 31 décembre 2020 :

- L'État du patrimoine de la société PFO$_2$ fait apparaître une valeur bilantielle totale de 2 005 095 325 € et une valeur estimée totale de 2 098 608 988 €.
- Le bénéfice s'établit à 97 716 118 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 8,82€.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 226 418 359 €.
- La valeur nominale de la part est de 150 € et la prime d'émission de 46,00 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 12 748 209 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux dispositions règlementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.
Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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

L'Etat du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :
Colonne "valeurs bilantielles" présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
Colonne "valeurs estimées" présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d'évaluation

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

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

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

VALEURS ESTIMÉES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

La Société CUSHMAN & WAKEFIELD a procédé sur cet exercice à 184 actualisations, 25 réévaluations quinquennales, 5 premières expertises, un immeuble au prix de revient et 3 VEFA conservées à hauteur des décaissements.

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	2 424 178 590	190,16
Valeur vénale /expertise	2 505 906 514	196,57
Valeur de réalisation	2 098 608 988	164,62
Valeur de reconstitution*	**2 518 842 936**	**197,58**

** Droits de mutation calculés par l'expert immobilier avec un taux moyen de 6.52% sur 2020 contre 6.36% en 2019.*

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 tire de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

- Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Montant des avoirs accordés sur l'exercice : 1 306 555 € HT

Montant des avoirs à établir au 31/12/2020 : 978 514 € HT

- Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les créances locataires ont été dépréciées, au cas par cas, pour leur montant H.T. (loyers et charges) après déduction du dépôt de garantie ou de la caution délivrée. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % (majorité des cas) de la créance H.T.

GESTION LOCATIVE

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

COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

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

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

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

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

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

III – TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2020		VALEURS NETTES 2019	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels				
Bureaux	165 642 098	155 120 851	78 424 650	111 150 000
Terrains et constructions locatives				
Activité	16 888 043	19 000 000	16 888 043	18 100 000
Bureaux	1 986 745 821	2 074 535 007	1 850 026 363	1 919 291 900
Commerce	134 177 988	131 475 000	134 146 780	134 730 000
Enseignement	67 704 761	76 753 250	60 513 091	66 675 000
Terrain	748 657	750 000	360 000	711 343
Immobilisations en cours				
Bureaux	4 494 912	4 493 092	11 084 383	11 084 383
Terrain	2 153 200	2 153 200	388 657	388 657
Participations contrôlées	45 623 110	41 626 314	35 096 710	34 671 701
TOTAL	**2 424 178 590**	**2 505 906 714**	**2 186 928 679**	**2 296 802 985**

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

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2020	ACQUISITIONS **	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2020
Usufruit				-
Emphytéose	78 642 098	87 000 000		165 642 098
Servitudes	-			-
Droits du preneur	-			-
Droits de superficie	-			-
Concession	-			-
Autres*	2 069 048			2 069 048
TOTAL	**80 711 146**	**87 000 000**	**-**	**167 711 146**

**Bail long terme sur parkings. ** Réaffectation comptable de l'acquisition de fin 2019 sur l'immeuble « ADAM SMITH » aux Pays-Bas*

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2020	DOTATIONS *	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2020
Usufruit				-
Emphytéose				-
Servitudes				-
Droits du preneur				-
Droits de superficie				-
Concession				-
Autres	217 448	82 762		300 210
TOTAL	**217 448**	**82 762**	**-**	**300 210**

**Amorti sur une durée de 25 ans*

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2020	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31/12/2020
Terrains nus	360 338			360 338
Terrains et constructions	2 056 916 671	234 483 928	90 202 762	2 201 197 837
Construction et sol d'autrui	5 130 468			5 130 468
Immobilisations en cours de construction	11 084 383	6 648 112	11 084 383	6 648 112
Autres	0			0
TOTAL	**2 073 491 861**	**241 132 039**	**101 287 145**	**2 213 336 755**

**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.*
Reclassement de l'immeuble « ADAM SMITH » dans le poste droit réels et construction pour 87 000 000 € (cf. commentaire supra)

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2020	DOTATIONS *	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2020
Construction sur sol d'autrui	84 542	38 621		123 162
TOTAL	**84 542**	**38 621**	**-**	**123 162**

** acquisition 2017 amortie sur 35 ans*

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2020	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2020
Titres de Participations*	35 096 710	10 526 400		45 623 110
Autres				
TOTAL	**35 096 710**	**10 526 400**	**0**	**45 623 110**

***En 2020, prise de participation de 60% dans la SCI R'COM, lors de sa création, en partenariat avec la SCPI PFGP.*

IMMOBILISATION FINANCIÈRES CONTROLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
SCI Village 2	16 858 497	19 135 758
SCI Horizon Défense	18 238 213	15 346 598
SCI R'COM	10 526 400	7 143 958
TOTAL	**45 623 110**	**41 626 314**

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

Les principes comptables appliqués dans les SCI peuvent être différents de ceux applicables aux SCPI : possibilité d'amortir les immeubles, étalement des franchises accordées aux locataires sur la durée ferme des baux...
Pour ces SCI, les immeubles ont fait l'objet d'un amortissement et les franchises sont étalées.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Immobilisations financieres

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT *	CRÉANCES RATTA-CHÉES **	VALEUR COMPTABLE 2020	VALEUR ESTIMÉE 2020	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART RETENUE
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières controlées	SCI Village 2	150 000	628 855	778 855	778 855	-	-	-	50%
	SCI Horizon Défense	2 263 200	1 688 123	3 951 323	3 951 323	-	-	-	60%
	SCI R'COM	10 973 538	707 648	11 681 186	11 681 186				60%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non controlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAUX		**13 386 738**	**3 024 626**	**16 411 364**	**16 411 364**	**0**	**0**	**0**	**-**

** compte courant : à + 1 an*
*** Prise en compte des décisions de distribution de prime d'émission, de la quote part du résultat de l'exercice et des intérêts sur compte courant pour les SCI Horizon Défense et R'COM*

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT PROVISION 01/01/2020	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2020
		ACHATS D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTES D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
DEPENSES N+1	6 511 841		-1 231 748		-816 725	4 463 368
DEPENSES N+2	2 967 523		1 262 413			4 229 937
DEPENSES N+3	1 080 016		1 010 756			2 090 772
DEPENSES N+4	586 835		118 119			704 953
DEPENSES N+5	282 360		14 350			296 710
TOTAL	**11 428 576**	**0**	**1 173 890**	**0**	**-816 725**	**11 785 740**

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

Créances

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2020	2019
Solde locataires débiteurs	17 294 890	5 348 252
dont locataires douteux	14 295 692	3 500 814
Factures à établir	16 018 594	12 644 494
TOTAL	**33 313 484**	**17 992 746**

Soit une base HT de 7 920 111 € après déduction des dépôts de garantie et des cautions provisionnée à hauteur de 6 512 530 €.

AUTRES CRÉANCES

	2020	2019
Créances fiscales et sociales	9 182 545	3 206 277
Associés : opérations en capital	-	6 586 485
Fournisseurs débiteurs	1 132 827	1 258
Débiteurs divers*	9 151 789	21 780 161
Provisions sur charges versées aux syndics	42 615 695	34 715 400
TOTAL	**62 082 856**	**66 289 582**

** Dont 3 425 753 € de séquestres liés aux acquisitions Guyancourt, Rouen et Adam Smith.*

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d'année 2020, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement ni aucun placement en comptes à terme.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Comptes de regularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2020	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2020
Charges à répartir	672 337	316 500	144 397	844 440
TOTAL	**672 337**	**316 500**	**144 397**	**844 440**

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

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2020	2019
Produits afférents aux loyers	297 530	1 714 013
TOTAL	**297 530**	**1 714 013**

Provisions

	MONTANT AU 01/01/2020	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2020
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	2 036 412	5 356 953	880 834	6 512 531
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges **	766 000	15 826	199 000	582 826
TOTAL	**2 802 412**	**5 372 779**	**1 079 834**	**7 095 358**

** Les 10 dotations les plus importantes, principalement supérieures à 100 K€, soit un total de 4 325 K€ représentent 80,76% de la dotation globale.*
*** Principalement un risque de 500 K€ lié à une contestation de loyers lors d'un renouvellement de bail.*

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2020	2019
Emprunts bancaires et intérêts courus	410 819 879	385 185 270
Dépôts de garantie reçues des locataires	21 372 573	20 797 514
Solde créditeurs de banques & agios à payer	-	31 531
TOTAL	**432 192 452**	**406 014 315**

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS	2020	2019
Emprunts immobiliers	365 628 000	309 940 000
Lignes de crédit court terme	45 000 000	75 000 000

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables *				0
Emprunts « in fine »			365 628 000	365 628 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				0
Lignes de crédit court terme **	45 000 000			45 000 000
Total	**45 000 000**	**0**	**365 628 000**	**410 628 000**

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IMMEUBLE FINANCÉ	MONTANT	TAUX	DURÉE
janv-17	BAYERN LB	PORTEFEUILLE UNITY	64 700 000	1,79%	7 ans
sept-17	LCL	MILAN	30 000 000	1,20%	5 ans
sept-17	LCL	AMSTERDAM	30 000 000	1,20%	5 ans
oct-17	LCL	MONTPELLIER	14 000 000	1,70%	7 ans
nov-17	LCL	The WAVE TR 1	41 000 000	1,66%	8 ans
mars-18	LCL	APICIL	50 000 000	1,27%	5 ans
sept-19	BAYERN LB	AMSTERDAM WESTERPARK	32 240 000	1,84%	9 ans
déc-19	BERLIN HYP AG	ADAM SMITH	48 000 000	1,57%	10 ans
janv-20	LA BANQUE POSTALE	RENNES CESSON	17 688 000	1,00%	8 ans
déc-20	BAYERN LB	LE TOTEM MARSEILLE	38 000 000	1,00%	7 ans
		TOTAL	**365 628 000**		

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE *
nov-18	CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	45 000 000	E3M+0,74%	3 mois
		TOTAL	**45 000 000**		

**lignes crédit renouvelables*

DETTES D'EXPLOITATION

	2020	2019
Comptes locataires créditeurs	12 702 463	1 254 629
Avoir à établir locataires *	1 176 217	-
Locataires provisions sur charges reçues	32 451 587	27 230 976
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	12 346 097	8 304 173
TOTAL	**58 676 364**	**36 789 778**

**Liés pandémie Covid-19*

DETTES DIVERSES

	2020	2019
Dettes fiscales et sociales	11 959 832	7 450 735
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	6 209 798	2 195 264
Associés dividendes à payer	29 495 865	25 413 302
Créditeurs divers	19 532 201	10 642 531
TOTAL	**67 197 696**	**45 701 832**

** Dont 3 425 553 € de séquestres (cf. contrepartie en autres créances)*

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 2 087 172 150 € dont 1 416 635 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 212 495 250 €.
Le prix de la part est de 196 €.
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 174 940 800 € à fin décembre 2020 dont 285 726 parts en retrait sur l'exercice pour 42 858 900€.

Aucun fonds remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	TOTAL
Prime d'émission brute	454 429 349	65 165 210	519 594 559
Prime d'émission retrait des parts	-22 851 987	-8 383 201	-31 235 188
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-38 004	0	-38 004
- frais d'acquisition des immeubles	-109 316 073	-11 913 046	-121 229 118
- commissions de souscription	-237 216 225	-28 318 534	-265 534 758
Total des prélèvements	**-346 570 301**	**-40 231 579**	**-386 801 880**
Prime d'émission nette	**85 007 061**	**16 550 430**	**101 557 491**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Aucune cession d'immeubles n'a été réalisée sur l'année 2020.

Moins value nette de l'exercice (régularisation)	- 25 580
Moins-Value / Sorties immobilisations	- 3 616 494
Reprise PGE / Cession immeubles	-
Variation sur les Capitaux Propres de l'année	**- 3 642 074**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le15 juillet 2020 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2019 d'un montant de 94 748 810€ à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 93 426 516 € et d'affecter le solde soit 1 322 294 € sur le report à nouveau.

Compte de résultat

VENTILATION DES REMBOURSEMENTS DE CHARGES

NATURE DES CHARGES	2020	2019
Charges diverses, fournitures et services	5 229 188	8 277 833
Taxes locatives (TOM…)	1 854 733	1 874 292
Total charges locatives	**7 083 921**	**10 152 125**
Travaux entretien courant	3 237 347	5 482 019
Assurances	309 193	370 784
Taxes foncières	13 228 814	10 679 066
Taxes sur les bureaux en IDF	2 657 997	2 441 426
Frais de procédures	55 531	25 896
Commissions et honoraires	780 031	1 495 292
Total charges immobilières	**20 268 912**	**20 494 483**
TOTAL	**27 352 834**	**30 646 609**

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2020	2019
Charges de copropriétés non récupérables (NR)	1 618 134	3 180 428
Honoraires NR (syndic, gestion d'immeubles, huissiers, avocats ,…)	1 902 006	2 014 458
Impôts locaux (Taxes foncières, taxes bureaux…)	2 134 469	1 736 094
Autres (Assurances, honoraires divers,…)	47 385	20 950
Loyer bail à construction	93 161	92 295
Intérêts d'emprunts	4 980 737	3 822 624
TOTAL	**10 775 891**	**10 866 850**

CHARGES D'EXPLOITATION

	2020	2019
Rémunération de la gérance	14 440 370	14 227 507
Commissions de la société de gestion	**14 440 370**	**14 227 507**
Frais dépositaire	138 313	142 645
Honoraires Commissaire aux comptes *	55 510	53 700
Honoraires d'expertise des immeubles	169 767	159 573
Honoraires recherche locataire	609 258	216 417
Honoraires divers **	924 757	924 076
Frais sur emprunt ***	316 500	240 000
Publicité et publication	130 414	154 540
Frais de PTT	130 200	197 445
Services bancaires	325 886	252 647
C.E.T. (CVAE)	1 818 225	2 074 700
Impot société Zone euro	2 936 651	1 351 487
TVA non récupérable	528 998	870 024
Droits d'enregistrement **	11 129 389	9 147 110
Autres (frais déplacement…)	2 152	6 846
Charges d'exploitation de la société	**19 216 020**	**15 791 210**
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	135 939	30 792
Commissions de souscription ****	23 588 811	25 336 157
Commissions d'arbitrage		681 066
Diverses charges d'exploitation	**23 739 750**	**26 063 015**
TOTAL	**57 396 139**	**56 081 732**

** Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - ** Dont prélèvements sur prime d'émission de 11 913 046 € - *** Dont 316 500 € en charges à répartir - **** Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 8,5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.*

PRODUITS ANNEXES

	2020	2019
Charges forfaitaires *	-329 500	344 765
Remises en état facturées (départ locataires)	300 455	985 409
Honoraires de gestion locative	286 246	292 832
Etat des lieux facturés	2 332	8 301
Vente énergie	74 521	95 805
TOTAL	**334 054**	**1 727 111**

** Régularisation sur l'indivision PFD d'un immeuble vendu antérieurement.*

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

	2020	2019
Commissions de souscription *	23 588 811	25 336 157
Frais acquisition immeubles *	11 913 046	10 014 601
Frais relatifs aux emprunts **	316 500	240 000
Commission d'arbitrage ***	0	681 066
TOTAL	**35 818 356**	**36 271 824**

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Autres charges fiancières (Intérêts sur ligne de crédits court-terme)	320 462	
Autres produits financiers (Rémunération avance VEFA…)		344 059
Intérets comptes courants /participations controlées		108 754
TOTAL	**320 462**	**452 813**

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Indemnités perçues / Remboursement d'assurance…		1 646 880
Procédures locatives		
DG et crédits locataires conservés		
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers…)	10 182	29 846
Pénalités de retard		
TOTAL	**10 182**	**1 676 726**

IV – INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2020	2019
Créances rattachées à des participations	3 024 626	2 523 752
Locataires et comptes rattachés *	16 018 594	12 644 494
Autres créances d'exploitation	-	-
Disponibilités	-	-
TOTAL	**19 043 220**	**15 168 246**

**Essentiellement lié à des charges locatives à refacturer*

CHARGES À PAYER

	2020	2019
Intérêts courus sur emprunts	191 879	245 270
Services bancaires	-	31 531
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	5 783 896	1 226 184
Charges immobilières	7 598 774	6 645 521
Frais d'Assemblée Générale	435 600	260 970
Divers	96 736	29 318
Avoirs à établir locataires	1 174 216	280 903
CVAE	96 651	293 527
IS Europe	3 649 951	1 268 913
Tva non récupérable	-	93 824
TOTAL	**19 027 702**	**10 375 960**

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2020

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 m²	Prix de revient 31/12/2019	Immeubles au 31/12/2020	Agencements 31/12/2020	Prix de revient 31/12/2020
BUREAUX						
PARIS						
PARIS/TRONCHET	29/12/09	355 m²	2 416 787 €	2 344 059 €	72 728 €	2 416 787 €
RÉGION PARISIENNE						
VELIZY / BAT E	29/07/10	2 403 m²	3 657 337 €	3 600 000 €	57 337 €	3 657 337 €
NANTERRE / ARRAS	18/04/11	3 612 m²	21 280 000 €	21 280 000 €		21 280 000 €
SURESNES / PAGES	25/07/11	4 057 m²	8 830 084 €	8 613 435 €	216 649 €	8 830 084 €
SAINT DENIS / ETOILE PLEYEL 1	28/03/12	10 227 m²	28 514 107 €	27 741 365 €	788 332 €	28 529 697 €
GUYANCOURT / LE GERSHWIN	20/09/12	11 943 m²	32 710 117 €	32 658 407 €	88 861 €	32 747 268 €
VELIZY / BAT C	26/09/12	3 100 m²	6 422 105 €	6 392 585 €	27 531 €	6 420 116 €
VELIZY / BAT D	26/09/12	2 779 m²	4 233 958 €	3 913 891 €	332 943 €	4 246 834 €
LEVALLOIS / LE WILSON	10/12/12	10 158 m²	54 028 029 €	52 546 000 €	1 516 216 €	54 062 216 €
SAINT MAURICE / LE DUFY	28/10/14	13 134 m²	43 477 667 €	43 435 000 €	61 709 €	43 496 709 €
IVRY / LE FLAVIA	27/01/15	13 812 m²	71 982 070 €	71 982 070 €		71 982 070 €

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m²	Prix de revient 31/12/2019	Immeubles au 31/12/2020	Agencements 31/12/2020	Prix de revient 31/12/2020
MAUREPAS / CHEVREUSE	26/03/15	2 656 m²	5 275 330 €	5 250 000 €	60 947 €	5 310 947 €
GENNEVILLIERS / ALMA	01/10/15	14 525 m²	54 454 176 €	54 446 864 €	7 312 €	54 454 176 €
CLAMART / LE PANORAMIC	07/12/15	12 295 m²	38 918 146 €	38 881 325 €	86 154 €	38 967 479 €
IVRY / ATRIUM	11/04/16	10 714 m²	41 135 785 €	40 873 883 €	298 981 €	41 172 864 €
ORSAY / PARC	01/01/16	10 329 m²	20 856 173 €	18 405 000 €	2 467 431 €	20 872 431 €
CHOISY-LE-ROI / PATIO SEINE	29/06/16	9 405 m²	40 400 000 €	40 400 000 €		40 400 000 €
CHATENAY-MALABRY / BUREAUX	20/06/16	5 318 m²	17 571 980 €	17 572 406 €	-426 €	17 571 980 €
ELANCOURT / OMEGA PARC BAT1	21/07/16	2 118 m²	5 492 728 €	5 492 728 €		5 492 728 €
ELANCOURT / OMEGA PARC BAT2	21/07/16	2 118 m²	5 030 093 €	5 030 093 €		5 030 093 €
ELANCOURT / OMEGA PARC BAT3	21/07/16	925 m²	2 303 620 €	2 303 620 €		2 303 620 €
ELANCOURT / OMEGA PARC BAT 4	21/07/16	927 m²	2 283 831 €	2 283 831 €		2 283 831 €
ELANCOURT / OMEGA PARC BAT 5	21/07/16	2 078 m²	5 140 185 €	5 116 574 €	23 611 €	5 140 185 €
ISSY LES MX / TECHNOPOLIS	30/05/17	8 875 m²	34 394 603 €	34 377 025 €	66 830 €	34 443 855 €
BOURG LA REINE / LE CENTRALIS	14/09/17	5 337 m²	18 700 282 €	18 700 282 €		18 700 282 €
VAL DE FONTENAY / LE WAVE	15/11/17	18 663 m²	95 764 986 €	95 764 986 €		95 764 986 €
BOURGET / M²	15/12/17	15 830 m²	55 600 000 €	55 600 000 €		55 600 000 €
MEUDON / LES MONTALETS	28/09/18	6 827 m²	34 944 858 €	34 932 990 €	56 476 €	34 989 466 €
SERRIS / GREEWICH	20/12/18	8 079 m²	38 893 988 €	38 893 988 €	680 922 €	39 574 910 €
ANTONY PARC I	27/06/19	11 389 m²	46 082 790 €	46 082 790 €	- €	46 082 790 €
RÉGIONS						
MERIGNAC	16/12/09	1 141 m²	1 423 135 €	1 100 000 €	336 139 €	1 436 139 €
MARCQ EN BAROEUL / MARQUE	12/05/10	5 659 m²	8 816 712 €	8 267 936 €	555 712 €	8 823 648 €
NANTES / EXALIS	18/06/10	1 336 m²	2 380 000 €	2 380 000 €		2 380 000 €
ILLKIRCH / SEBASTIEN BRANT	09/07/10	1 992 m²	3 600 000 €	3 600 000 €		3 600 000 €
VITROLLES / COUPERIGNE	06/12/10	1 374 m²	1 127 902 €	1 104 368 €	37 545 €	1 141 913 €
NIMES / ZAC DE LA GARE	01/04/11	5 363 m²	11 792 000 €	11 782 000 €	10 000 €	11 792 000 €
VILLEURBANNE / DEPRESSENSE	07/06/11	2 293 m²	3 789 309 €	3 778 750 €	10 559 €	3 789 309 €
AVIGNON / AERODROME	08/06/11	3 644 m²	8 388 617 €	8 280 000 €	108 617 €	8 388 617 €
LYON / RUE LORTET	19/09/11	5 533 m²	10 350 278 €	10 300 000 €	50 278 €	10 350 278 €
NICE / AEROPOLE	30/09/11	9 202 m²	26 247 807 €	25 328 837 €	891 499 €	26 220 337 €
DARDILLY / JUBIN	20/10/11	3 957 m²	6 122 285 €	6 070 000 €	67 192 €	6 137 192 €
MARSEILLE / GAYMARD	04/11/11	10 598 m²	38 669 811 €	38 645 000 €	29 446 €	38 674 446 €
VALBONNE / GAIA 3	23/11/11	2 412 m²	5 100 500 €	5 106 268 €		5 106 268 €
SAINTHERBLAIN / LAFREGATE	20/12/11	4 872 m²	4 721 767 €	4 704 051 €	24 615 €	4 728 666 €
BIOT / LES ESPACES RENARD	21/12/11	12 074 m²	23 697 094 €	23 680 600 €	59 143 €	23 739 743 €
ILLKIRCH / LE THALES	31/05/12	3 165 m²	3 556 407 €	3 520 400 €	36 007 €	3 556 407 €
MOUGINS / NATURA2	26/07/12	1 213 m²	3 010 709 €	3 000 000 €	10 709 €	3 010 709 €
SAINT HERBLAIN / LE TERMINAL	26/07/12	2 144 m²	4 258 137 €	4 250 000 €	8 137 €	4 258 137 €
TOULOUSE / ST MARTIN BAT3	26/07/12	2 044 m²	3 702 782 €	3 650 000 €	72 667 €	3 722 667 €
LYON / ADENINE	08/08/12	6 868 m²	17 985 000 €	17 985 000 €	3 045 €	17 988 045 €
ROUEN / MARCO POLO	25/09/12	7 906 m²	19 315 600 €	19 300 000 €	15 600 €	19 315 600 €
TOULOUSE / MESPLE	28/09/12	3 943 m²	6 232 960 €	6 200 000 €	67 752 €	6 267 752 €
TOULOUSE / ST MARTIN DU TOUCH B7	26/07/12	1 852 m²	3 307 780 €	3 300 000 €	7 780 €	3 307 780 €
TOULOUSE / ST MARTIN DU TOUCH B8	24/09/12	1 852 m²	3 357 780 €	3 350 000 €	7 780 €	3 357 780 €
NANTES / VIVIANI	19/10/12	3 769 m²	9 533 976 €	9 533 976 €		9 533 976 €
SAINT PRIEST / MYLAN	26/03/13	9 776 m²	24 151 680 €	24 151 680 €		24 151 680 €
GRENOBLE / POLYTEC	03/04/13	6 138 m²	11 147 116 €	11 125 000 €	80 346 €	11 205 346 €
SAINT PRIEST / ILENA PARK	30/05/13	14 349 m²	24 106 534 €	24 050 000 €	75 516 €	24 125 516 €
NANTES / LE RHUYS	20/12/13	4 755 m²	10 993 333 €	10 990 200 €	8 604 €	10 998 804 €
ROUEN / LE POLARIS	28/03/14	4 238 m²	9 352 415 €	9 325 094 €	27 321 €	9 352 415 €
VILLEURBANNE / LE KRUGER	31/03/14	4 361 m²	12 221 000 €	12 221 000 €		12 221 000 €
VILLEURBANNE / L'ECHO	31/03/14	6 423 m²	18 351 883 €	18 339 000 €	12 883 €	18 351 883 €
NANTES / BAT4	01/07/14	954 m²	1 037 647 €	950 000 €	87 647 €	1 037 647 €
NANTES / BAT8	01/07/14	1 001 m²	850 302 €	850 000 €	302 €	850 302 €
NANTES / BAT10	01/07/14	657 m²	487 026 €	480 000 €	7 026 €	487 026 €
NANTES / BAT12	01/07/14	657 m²	651 035 €	650 000 €	1 035 €	651 035 €
NANTES / BAT14	01/07/14	1 140 m²	1 201 870 €	1 200 000 €	1 870 €	1 201 870 €
NANTES / BAT16	01/07/14	1 247 m²	1 200 000 €	1 200 000 €		1 200 000 €
NANTES / BAT5	01/07/14	1 140 m²	1 450 607 €	1 450 000 €	607 €	1 450 607 €
NANTES / BAT20	01/07/14	891 m²	1 200 000 €	1 200 000 €		1 200 000 €
NANTES / BAT22	01/07/14	891 m²	1 200 000 €	1 200 000 €		1 200 000 €

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m²	Prix de revient 31/12/2019	Immeubles au 31/12/2020	Agencements 31/12/2020	Prix de revient 31/12/2020
NANTES / BAT24	01/07/14	2 049 m²	3 000 000 €	3 000 000 €		3 000 000 €
NANTES / BAT7	01/07/14	2 071 m²	3 000 000 €	3 000 000 €		3 000 000 €
NANTES / BAT26	01/07/14	1 271 m²	2 522 448 €	2 500 000 €	22 448 €	2 522 448 €
NANTES / KANOA	23/07/14	3 633 m²	9 867 928 €	9 780 000 €	87 928 €	9 867 928 €
TOULOUSE / ARC EN CIEL	15/09/14	12 995 m²	31 092 545 €	30 841 836 €	463 337 €	31 305 173 €
SAINT HERBLAIN / LE SUNSET BAT A	07/10/14	2 503 m²	5 447 689 €	5 423 000 €	24 689 €	5 447 689 €
SAINTHERBLAIN / LE SUNSET BAT B	03/12/14	2 281 m²	4 902 744 €	4 860 000 €	42 744 €	4 902 744 €
ROUEN / L'AVALASSE BAT A	26/03/15	3 459 m²	5 000 000 €	5 000 000 €		5 000 000 €
ROUEN / L'AVALASSE BAT B	26/03/15	2 768 m²	4 100 000 €	4 100 000 €		4 100 000 €
LYON / HALLEBORIE 1	04/06/15	4 896 m²	14 798 792 €	13 028 994 €	1 778 410 €	14 807 404 €
MONTPELLIER / BUSINESS PLAZA B1	29/05/15	2 253 m²	4 133 807 €	4 133 807 €		4 133 807 €
MONTPELLIER / BUSINESS PLAZA B2	29/05/15	1 947 m²	3 392 093 €	3 392 093 €		3 392 093 €
SAINTPRIEST / URBAN EAST-EDEN	15/07/15	4 200 m²	9 088 235 €	9 088 235 €		9 088 235 €
SAINTPRIEST / URBAN EAST-APAVE	15/07/15	5 286 m²	8 139 020 €	8 139 020 €		8 139 020 €
LILLE / PLACE RIHOUR	10/12/15	2 084 m²	4 922 561 €	4 871 900 €	50 661 €	4 922 561 €
RENNES / URBAN QUARTZ	20/11/15	13 101 m²	41 915 744 €	41 959 752 €	50 399 €	42 010 151 €
MONTBONNOT / LE SUN	08/12/15	10 132 m²	17 524 944 €	17 172 419 €	442 272 €	17 614 691 €
MONTPELLIER / LE MUSTANG	24/03/16	4 336 m²	12 816 900 €	12 816 900 €		12 816 900 €
MONDEVILLECAEN / PROMOTRANS	14/04/16	1 567 m²	1 045 000 €	1 045 000 €		1 045 000 €
VILL.D'A. / PROMOTRANS	14/04/16	2 142 m²	2 219 000 €	2 219 000 €		2 219 000 €
SAINTHERBLAIN / PROMOTRANS	14/04/16	1 502 m²	1 629 125 €	1 619 800 €	9 325 €	1 629 125 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY / PROMOTRANS	14/04/16	1 770 m²	1 063 600 €	1 063 600 €		1 063 600 €
GRENOBLE / LESIROCCO	21/06/16	2 821 m²	5 311 719 €	5 302 500 €	12 103 €	5 314 603 €
VILLENEUVE D'ASCQ / ERE PARK	29/06/16	5 451 m²	14 488 274 €	14 488 274 €		14 488 274 €
LYON / BEYNOST	06/10/16	7 620 m²	15 882 750 €	15 857 000 €	25 750 €	15 882 750 €
BORDEAUX / LE SEMAPHORE	14/10/16	4 886 m²	13 582 301 €	13 582 301 €		13 582 301 €
ANTIBES / LE CHORUS	19/10/16	4 333 m²	9 555 071 €	9 519 250 €	83 349 €	9 602 599 €
NANTES / LE POLARIS	09/11/16	6 502 m²	19 165 013 €	19 163 571 €	1 442 €	19 165 013 €
MONTBONNOT / LE VISEO	08/12/16	11 477 m²	20 200 000 €	20 208 911 €		20 208 911 €
RENNES / MGEN	29/12/16	4 027 m²	8 007 000 €	8 007 000 €		8 007 000 €
NANTES / VIZIO	26/10/17	4 773 m²	11 084 383 €	12 894 249 €	12 875 €	12 907 124 €
MONTPELLIER / BECQUEREL	27/10/17	6 096 m²	13 226 960 €	13 226 960 €		13 226 960 €
LYON / APICIL	29/03/18	12 039 m²	44 975 940 €	44 975 940 €		44 975 940 €
MARSEILLE / TOTEM	29/12/20	14 001 m²		66 500 000 €		66 500 000 €
ETRANGER						
BADHERSFELD / HUBERTUSWEG	31/01/17	7 527 m²	2 267 197 €	2 266 656 €	541 €	2 267 197 €
WIESBADEN / RHEINSTRASSE	31/01/17	8 407 m²	22 267 110 €	22 261 800 €	5 310 €	22 267 110 €
MICHELSTADT / ERBACHERSTRASSE	31/01/17	6 725 m²	5 566 778 €	5 565 450 €	1 328 €	5 566 778 €
KASSEL / FRIEDRICHEBERTSTRASSE	31/01/17	8 084 m²	12 752 981 €	12 749 940 €	3 041 €	12 752 981 €
BADHERSFELD / KLEINEINDUSTR.	31/01/17	4 567 m²	2 439 261 €	2 438 679 €	582 €	2 439 261 €
KORBACH / MEDEBACHERLANDSTR.	31/01/17	4 872 m²	3 734 802 €	3 733 911 €	891 €	3 734 802 €
FRIEDBERG / HOMBURGERSTRASSE	31/01/17	4 615 m²	3 954 942 €	3 953 999 €	943 €	3 954 942 €
GIESSEN / LEIHGESTERNERWEG	31/01/17	3 701 m²	2 914 967 €	2 914 272 €	695 €	2 914 967 €
MARBURG / RAIFFEISENSTRASSE	31/01/17	10 528 m²	11 163 919 €	11 169 257 €	24 292 €	11 193 549 €
WEISBADEN / MAINZ-KASTEL	31/01/17	26 257 m²	43 332 525 €	43 309 320 €	23 205 €	43 332 525 €
BARCELONE / BOLIVIA	09/07/20	3 520 m²		9 537 950 €		9 537 950 €
BARCELONE / TBS	05/11/20	8 761 m²		9 306 450 €		9 306 450 €
MILAN / GATTAMELATA	21/09/17	16 898 m²	37 555 000 €	37 555 000 €		37 555 000 €
UTRECHT / WINTHONT	30/06/17	8 605 m²	31 792 500 €	31 792 500 €		31 792 500 €
AMSTERDAM / LEQUINTET	03/10/17	6 798 m²	29 672 466 €	29 672 466 €		29 672 466 €
HOOFDDORP / IRDETO	30/07/18	9 230 m²	38 190 000 €	38 190 000 €		38 190 000 €
AMSTERDAM / WESTERPARK	19/06/19	9 554 m²	46 921 857 €	46 921 857 €	3 711 258 €	50 633 115 €
UTRECHT / PAPENDORP	13/03/20	7 126 m²		27 149 850 €		27 149 850 €
AMSTERDAM / ADAM SMITH	19/12/19	20 654 m²	87 020 900 €	87 485 497 €		87 485 497 €
LA HAYE / POST NL	18/12/20	25 000 m²		76 500 000 €		76 500 000 €

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m²	Prix de revient 31/12/2019	Immeubles au 31/12/2020	Agencements 31/12/2020	Prix de revient 31/12/2020
COMMERCES						
PARIS						
PARIS/SPEEDY	30/04/14	267 m²	847 420 €	768 483 €	78 937 €	847 420 €
RÉGION PARISIENNE						
COIGNIERES / PORTES DE CHEVREUSE	09/01/14	24 702 m²	37 708 056 €	37 425 000 €	346 874 €	37 771 874 €
SAINTWITZ / BUFFALO	15/10/15	679 m²	2 647 330 €	2 647 330 €		2 647 330 €
PONTAULT-COMBAULT / BUFFALO	15/10/15	691 m²	2 530 188 €	2 530 188 €		2 530 188 €
ISSSY LES MOULINEAUX / SPEEDY	30/04/14	178 m²	409 858 €	409 858 €		409 858 €
SAINT GENEVIEVE DES BOIS / SPEEDY	30/04/14	339 m²	565 444 €	512 322 €	53 122 €	565 444 €
NANTERRE / SPEEDY	30/04/14	465 m²	1 040 874 €	922 180 €	118 694 €	1 040 874 €
VILLE MONBLE / SPEEDY	30/04/14	225 m²	353 087 €	301 372 €	51 715 €	353 087 €
IVRY / SPEEDY	30/04/14	447 m²	704 655 €	614 786 €	89 869 €	704 655 €
VIRY CHATILLON / SPEEDY	30/09/14	410 m²	581 555 €	512 322 €	69 233 €	581 555 €
POISSY / SPEEDY	30/04/14	278 m²	474 015 €	400 074 €	73 941 €	474 015 €
MANTES LAVILLE / SPEEDY	30/04/14	374 m²	496 942 €	426 057 €	70 885 €	496 942 €
ORLY / SPEEDY	30/04/14	356 m²	333 822 €	333 822 €		333 822 €
COULOMMIERS / SPEEDY	30/04/14	500 m²	612 486 €	533 107 €	79 379 €	612 486 €
EPINAY SUR ORGE / SPEEDY	30/04/14	405 m²	579 688 €	508 678 €	71 010 €	579 688 €
RÉGIONS						
DUNKERQUE / POLEMARINE	28/09/12	17 197 m²	18 453 749 €	17 526 597 €	927 153 €	18 453 749 €
BORDEAUX / BASIC FIT	22/12/09	880 m²	1 618 700 €	1 618 700 €		1 618 700 €
BESANCON / CHATEAUFARINE	08/04/13	715 m²	898 236 €	898 236 €		898 236 €
QUETIGNY	08/04/13	1 048 m²	1 591 954 €	1 591 954 €		1 591 954 €
SAINT MARTIN BOULOGNE	08/04/13	1 725 m²	2 501 344 €	2 500 159 €	1 185 €	2 501 344 €
CHOLET / BUFFALO	15/10/15	639 m²	2 023 711 €	2 023 711 €		2 023 711 €
MONTPELLIER / BUFFALO	15/10/15	471 m²	1 554 742 €	1 554 742 €		1 554 742 €
YUTZ / BUFFALO	15/10/15	649 m²	2 462 383 €	2 462 383 €		2 462 383 €
LONGUEAU / BUFFALO	15/10/15	647 m²	2 624 062 €	2 624 062 €		2 624 062 €
AUXERRE / BUFFALO	15/10/15	609 m²	2 600 593 €	2 600 593 €		2 600 593 €
LAFOUILLOUSE / BUFFALO	15/10/15	581 m²	2 295 804 €	2 295 804 €		2 295 804 €
MARSANNAY / BUFFALO	15/10/15	278 m²	833 035 €	833 035 €		833 035 €
MONTBELIARD / BUFFALO	15/10/15	646 m²	1 873 673 €	1 873 673 €		1 873 673 €
NOYELLES-GODAULT / BUFFALO	15/10/15	707 m²	1 264 094 €	1 264 094 €		1 264 094 €
WINTZENHEIM / BUFFALO	15/10/15	566 m²	2 110 257 €	2 110 257 €		2 110 257 €
ORLEANS / SPEEDY	30/04/14	332 m²	403 057 €	336 016 €	67 042 €	403 057 €
LILLE / SPEEDY	30/04/14	441 m²	508 398 €	434 592 €	73 806 €	508 398 €
ANGERS / SPEEDY	30/04/14	546 m²	472 793 €	420 818 €	51 975 €	472 793 €
LENS / SPEEDY	30/04/14	280 m²	352 060 €	243 165 €	108 895 €	352 060 €
BORDEAUX / SPEEDY	30/04/14	270 m²	405 811 €	347 308 €	58 503 €	405 811 €
LYON / SPEEDY	30/04/14	412 m²	622 655 €	563 554 €	59 101 €	622 655 €
DIJON / SPEEDY	30/04/14	483 m²	326 934 €	253 481 €	73 453 €	326 934 €
BORDEAUX / 2 / SPEEDY	30/04/14	334 m²	368 886 €	308 767 €	60 119 €	368 886 €
NANCY / SPEEDY	30/04/14	295 m²	317 143 €	255 473 €	61 670 €	317 143 €
CLERMONT FERRAND / SPEEDY	30/04/14	445 m²	374 607 €	374 607 €		374 607 €
DIJON / 2 / SPEEDY	30/04/14	410 m²	260 507 €	200 876 €	59 631 €	260 507 €
BRON / SPEEDY	30/04/14	214 m²	277 551 €	228 502 €	49 049 €	277 551 €
BREST / SPEEDY	30/04/14	290 m²	389 177 €	309 142 €	80 035 €	389 177 €
CLERMONT FERRAND / 2 / SPEEDY	30/04/14	248 m²	312 211 €	245 685 €	66 526 €	312 211 €
BOULOGNE SUR MER / SPEEDY	30/04/14	294 m²	314 031 €	314 031 €		314 031 €
VENISSIEUX / SPEEDY	30/04/14	230 m²	333 589 €	262 593 €	70 996 €	333 589 €
REIMS / SPEEDY	30/04/14	238 m²	301 671 €	235 646 €	66 025 €	301 671 €
MULHOUSE / SPEEDY	30/04/14	240 m²	239 857 €	239 857 €		239 857 €
LIMOGES / SPEEDY	30/04/14	244 m²	200 188 €	200 188 €		200 188 €
TOURCOING / SPEEDY	30/04/14	273 m²	352 204 €	270 163 €	82 041 €	352 204 €
BELFORT / SPEEDY	30/04/14	223 m²	220 227 €	164 191 €	56 036 €	220 227 €
NANCY / SPEEDY	30/04/14	222 m²	306 451 €	252 265 €	54 186 €	306 451 €
CHALONS SUR SAONE / SPEEDY	30/04/14	254 m²	282 530 €	216 551 €	65 979 €	282 530 €
MARSEILLE / 1 / SPEEDY	30/04/14	271 m²	517 193 €	461 090 €	56 103 €	517 193 €

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m²	Prix de revient 31/12/2019	Immeubles au 31/12/2020	Agencements 31/12/2020	Prix de revient 31/12/2020
AIX EN PROVENCE / SPEEDY	30/04/14	484 m²	530 647 €	478 936 €	51 711 €	530 647 €
CHARLEVILLE-MEZIERES / SPEEDY	30/04/14	212 m²	198 006 €	155 743 €	42 263 €	198 006 €
LENS / 2 / SPEEDY	30/04/14	305 m²	325 148 €	263 922 €	61 226 €	325 148 €
VINEUIL / SPEEDY	30/04/14	440 m²	503 831 €	434 793 €	69 038 €	503 831 €
BEYNOST / SPEEDY	30/04/14	330 m²	377 334 €	330 789 €	46 545 €	377 334 €
ROUBAIX / SPEEDY	30/04/14	335 m²	331 642 €	272 795 €	58 847 €	331 642 €
CHASSENEUIL DU POITOU / SPEEDY	30/04/14	490 m²	599 870 €	521 989 €	77 881 €	599 870 €
SAINT VIC GOR LEGRAND / SPEEDY	30/04/14	600 m²	474 839 €	367 550 €	107 289 €	474 839 €
AMILLY / SPEEDY	30/04/14	363 m²	369 734 €	329 084 €	40 650 €	369 734 €
ISSOIRE / SPEEDY	30/04/14	761 m²	523 151 €	416 744 €	106 407 €	523 151 €
LEMPDES / SPEEDY	30/04/14	392 m²	468 926 €	397 768 €	71 158 €	468 926 €
VALENCIENNE / SPEEDY	30/04/14	586 m²	567 934 €	461 090 €	106 844 €	567 934 €
DIJON / 3 / SPEEDY	30/04/14	377 m²	344 871 €	281 418 €	63 453 €	344 871 €
EVREUX / SPEEDY	30/04/14	280 m²	291 508 €	242 777 €	48 731 €	291 508 €
SAINTES / SPEEDY	30/04/14	270 m²	256 161 €	256 161 €		256 161 €
CAMBRAI / SPEEDY	30/04/14	350 m²	377 295 €	315 247 €	62 048 €	377 295 €
HAUBOURDIN / SPEEDY	30/04/14	323 m²	243 178 €	243 178 €		243 178 €
FORBACH / SPEEDY	30/04/14	250 m²	234 367 €	234 367 €		234 367 €
CASTELNAULELEZ / SPEEDY	30/04/14	400 m²	415 646 €	365 557 €	50 089 €	415 646 €
SENS / SPEEDY	30/04/14	210 m²	207 732 €	207 732 €		207 732 €
CHANTEPIE / CUBE	24/10/17	4 996 m²	10 402 465 €	10 402 465 €		10 402 465 €
ECHIROLLES / CUBE	24/10/17	1 384 m²	3 531 366 €	3 522 598 €	9 274 €	3 531 872 €
HENIN BEAUMONT BESSON / CUBE	24/10/17	1 657 m²	1 267 176 €	1 228 556 €		1 228 556 €
HENIN BEAUMONT CULTURA / CUBE	24/10/17	2 722 m²	5 106 665 €	5 106 665 €		5 106 665 €
PORT DE BOUC / CUBE	24/10/17	2 291 m²	2 151 893 €	2 151 893 €	5 504 €	2 157 397 €
VILLEURBANNE / CUBE	24/10/17	947 m²	993 908 €	993 908 €		993 908 €
ACTIVITÉS						
RÉGIONS						
ABREST / GRAND PRE	30/09/10	4 011 m²	1 995 844 €	1 590 068 €	405 777 €	1 995 844 €
COLMAR / EMILE SCHWOERER	30/09/10	4 011 m²	2 386 544 €	2 386 544 €		2 386 544 €
DECAZAVILLE	30/09/10	4 330 m²	1 301 500 €	1 301 500 €		1 301 500 €
ORVAULT	30/09/10	3 558 m²	1 234 475 €	1 234 475 €		1 234 475 €
SABLESURSARTHE / CLOS DU BOIS	30/09/10	3 323 m²	1 129 288 €	1 129 288 €		1 129 288 €
SAINT ARNOULT	30/09/10	2 455 m²	1 407 025 €	1 407 025 €		1 407 025 €
SAINT QUAY PORTRIEUX	30/09/10	2 225 m²	908 425 €	908 425 €		908 425 €
TOURLAVILLE / JEAN MOULIN	30/09/10	2 225 m²	1 294 992 €	1 279 498 €	15 494 €	1 294 992 €
RÉGION PARISIENNE						
LES MUREAUX	30/09/10	5 288 m²	3 065 600 €	3 065 600 €		3 065 600 €
PLESSIS PATE / LEONARD DE VINCI	30/09/10	3 127 m²	2 164 350 €	2 164 350 €		2 164 350 €
ENSEIGNEMENT						
PARIS						
PARIS / LE MONTREAL	11/12/14	9 426 m²	60 513 091 €	60 501 000 €	50 511 €	60 551 511 €
TERRAINS						
RÉGIONS						
NANTES / TERRAIN A CONSTRUIRE	01/07/14	0 m²	748 657 €	360 000 €	388 657 €	748 657 €
SCI						
RÉGION PARISIENNE						
LA DEFENSE / VILLAGE 2	21/12/18	4 603 m²	16 858 497 €	16 858 497 €		16 858 497 €
SURESNES / HORIZON DEFENSE	26/04/19	8 962 m²	18 238 213 €	18 238 213 €	- €	18 238 213 €
RUEIL / R COM	15/04/20	5 585 m²		10 526 400 €		10 526 400 €
TOTAL		**921 680 m²**	**2 186 928 679 €**	**2 402 382 288 €**	**21 796 302 €**	**2 424 178 590 €**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI, nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de forêts durablement gérées pour limiter leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent pas d'ingrédients considérés comme persistants, bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été attribuée en contrepartie du respect d'un strict cahier des charges sur la gestion des déchets dangereux, la sécurisation des liquides dangereux, la non-utilisation des produits toxiques, la sensibilisation environnementale de ses collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi des consommations énergétiques de son site.

PEFC™ 10-31-1188

IMPRIM'VERT®

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

S.A.S. au capital de 495 840 €
34 rue Guersant - 75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00 - Fax : +33 (0)1 42 25 55 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034
Certification ISO 9001 11 00 - N°2001/15764C

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

Photo de couverture : Cesson-Sévigné (35), Énergie C.
Crédits photos : Offset/Imagera, Christophe Meireis, Luc Boegly, PERIAL droits réservés. Ce document est imprimé en France chez FABRÈGUE Imprimeur sur du papier certifié PEFC.