

RAPPORT ANNUEL
20
18

PfO 20 ANS



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

03 <i>Le mot du Président</i>	18 <i>Performance environnementale</i>	42 <i>Rapport du Conseil de Surveillance</i>
05 <i>Une trajectoire européenne maîtrisée</i>	22 <i>Organes de direction et de contrôle</i>	43 <i>Rapports du Commissaire aux Comptes</i>
06 <i>Les faits marquants</i>	23 <i>Rapport de gestion</i>	46 <i>Document de synthèse</i>
09 <i>5 questions à...</i>	24 <i>Conjoncture économique</i>	50 <i>Projet de résolutions</i>
10 <i>Analyse croisée</i>	28 <i>Les performances financières</i>	55 <i>Annexe comptable</i>
12 <i>Gouvernance</i>	40 <i>Les performances immobilières</i>	64 <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i>
16 <i>PERIAL acteur immobilier responsable</i>		

LE MOT DU PRÉSIDENT



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

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

Gestion durable et efficace

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

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

Maintenir et renforcer la dynamique

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

Éric Cosserat
Président de PERIAL Asset Management

PfO 20 ANS

UNE TRAJECTOIRE EUROPÉENNE MAÎTRISÉE

Diversifier son patrimoine sur des marchés européens établis et profiter de revenus locatifs sécurisés sur le long terme.

Créée en 1998, PFO a traversé depuis 20 ans les cycles immobiliers et financiers en proposant une performance durable à ses associés. Ces résultats sont le fruit d'un travail de fond, d'une gestion dynamique menée sur le long terme s'adaptant à l'évolution des marchés.

SCPI diversifiée sur les plans typologique et géographique, PFO s'oriente désormais vers l'Europe et s'inscrit, grâce à sa stratégie long terme, dans les 20 prochaines années.

**63% des acquisitions
2018 réalisées
en Zone Euro,
avec des revenus
locatifs sécurisés
sur plus de 18 ans
en moyenne**



CAPITALISATION
628
MILLIONS D'EUROS

RENDEMENT 2018

4,87%

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.

63%

des investissements
2018 réalisés
en Zone Euro

En 2018
PFO achète ses
**2 premiers
hôtels**
à Eindhoven
(Pays-Bas)
et à Leipzig
(Allemagne)



TRI 15 ANS

6,71%

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

94,3%

Taux
d'Occupation
Financier
au 31 décembre 2018

65%

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

PfO 20 ANS

**PFO fête
ses 20 ans !**

PFO a été la première SCPI à être créée en 1998 après la crise immobilière, et a bénéficié du dynamisme d'un marché en plein redressement. 20 ans plus tard, elle affiche un taux d'occupation record, le meilleur rendement de la gamme des SCPI PERIAL et met le cap sur l'Europe !



5 QUESTIONS À...

Mme Sylviane R.

FONCTIONNAIRE.

59 ANS. 2 ENFANTS.

ASSOCIÉE PFO DEPUIS AVRIL 2008.

“ À long terme,
j’aimerais transmettre
à mes enfants
la nue-propriété
de mes parts, tout en
en conservant l’usufruit. ”

Comment avez-vous connu PERIAL ?

Sylviane R. : C’est une rencontre qui s’est faite par hasard, en 2008. Une de mes connaissances, qui travaillait dans un cabinet de gestion, m’a parlé de PERIAL et plus particulièrement de la SCPI PFO qui faisait l’objet d’une réouverture du capital. Quelques temps après, j’ai contacté directement la société PERIAL pour y souscrire.

Qu’est-ce qui a suscité votre intérêt pour les SCPI ?

Sylviane R. : Je m’intéresse, depuis très longtemps, à tous les types d’investissements et je suis toujours à l’affût d’opportunités. C’est une seconde nature chez moi. Dans ce contexte, m’intéresser aux SCPI était naturel.

De quelles SCPI PERIAL êtes-vous Associée ?

Sylviane R. : J’ai commencé avec PFO, comme je l’ai dit plus tôt. Mais, très vite, la volonté de diversifier mes placements m’a fait m’intéresser aux autres SCPI PERIAL. J’ai donc souscrit à PF2, à l’époque, qui a fusionné avec PF1 avant de devenir PF Grand Paris en 2018. Enfin quand PFO₂ a été créée en 2009, j’ai trouvé le concept assez novateur et je me suis également lancée.

Qu’attendez-vous de vos placements dans ces SCPI ?

Sylviane R. : Comme je n’aurai pas une carrière complète au moment de prétendre à la retraite, j’ai d’abord souhaité m’assurer des revenus complémentaires qui seront, à ce moment-là, plus que jamais bienvenus. À plus long terme, j’aimerais aussi transmettre à mes enfants la nue-propriété de mes parts tout en en conservant l’usufruit. Comme vous le voyez, les SCPI répondent donc à plusieurs de mes attentes.

Êtes-vous satisfaite de la gestion et des services PERIAL ?

Sylviane R. : Ma conseillère me contacte régulièrement pour me signaler les opportunités susceptibles de m’intéresser, ce que j’apprécie plutôt. J’ai d’autres expériences de placements pour lesquels le suivi tel que pratiqué par PERIAL est totalement absent.

PfO POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT EN EUROPE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yann Guivarc'h : **La qualité des patrimoines de nos SCPI joue en notre faveur.** En effet, la demande placée se dirige majoritairement sur les actifs neufs, récents ou restructurés. Grâce à la situation économique plutôt bonne en 2018 (presque 1,7% de croissance) et à la poursuite de notre stratégie d'investissement - dans les grandes métropoles et sur des localisations pérennes - les SCPI ont pu améliorer leurs TOF*, leurs Taux d'Occupation Financiers, et profiter d'une reprise quasi générale des loyers qui sont devenus, comme nous l'avions anticipé, un vrai moteur de performance pour les SCPI.

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

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

Yann Guivarc'h : Beaucoup d'associés s'interrogent sur une éventuelle remontée des taux ou sur un possible impact du Brexit sur le marché. Concernant le premier point, rien ne nous conduit aujourd'hui à anticiper une remontée des taux de crédit, notamment des taux longs. Quant au Brexit, nous constatons pour l'instant un attentisme de tous les acteurs, mais nous restons vigilants face aux incertitudes qu'il fait peser sur l'économie de la Zone Euro. Le contexte reste favorable. **L'immobilier tertiaire est plus que jamais une valeur refuge face à un univers boursier extrêmement volatil.** Le marché des SCPI, animé par des investisseurs plus portés sur le long terme que sur une approche spéculative, est un marché sain sur lequel les opérateurs sont peu endettés. Enfin, côté taux de rendements, nous nous attendons plutôt à une stabilisation qui est liée à une fin de cycle haussier des valeurs, en attendant une possible remontée à partir de 2020.

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

PFO est la SCPI diversifiée de PERIAL. Ce choix aura-t-il des incidences sur son développement en 2019 ?

Yann Videcoq : Oui, c'est très clair. Nous avons pour PFO une volonté de diversification absolue, tant au niveau de la localisation des actifs qu'au niveau de leurs profils. Cette « double diversification » permet une mutualisation du risque toujours bienvenue pour nos associés.

En 2019, la SCPI va poursuivre le développement de son patrimoine en Zone Euro, au sein des grandes métropoles européennes, françaises comprises. Aujourd'hui, l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Espagne ou l'Italie font partie des nouveaux champs à investir, ce qui explique qu'en 2018 déjà 60% de ses acquisitions ont été effectués hors de France.

D'autre part, les investissements porteront plus volontiers sur de l'immobilier géré (hôtels, santé, résidences gérées). En effet, ce type d'actifs offre des rendements intéressants, mais aussi et surtout des engagements locatifs nettement plus longs.

Yann Guivarc'h : Effectivement, dans ces configurations, la relation du locataire à l'actif occupé est beaucoup plus forte. Le fonds de commerce étant possédé et exploité par le locataire, la stabilité et la longévité de l'engagement n'en sont que plus grandes.



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

PFO fête ses 20 ans. Un bel âge pour une SCPI ?

Yann Guivarc'h : Oui ! Mais ce le serait sans doute moins si PFO n'avait pas adopté ce positionnement clair de SCPI diversifiée qui est au cœur de toute sa stratégie d'investissement. Les chiffres se révèlent, de ce point de vue, plutôt sécurisants pour nos associés. **La moyenne de durée ferme de bail, pour les immeubles acquis en 2018, est de 13 ans, ce qui garantit un flux de revenus pérenne.** Toujours en 2018, pour poursuivre le renouvellement de son patrimoine, PFO a réalisé pour 153 M€ d'acquisitions, dont le rendement moyen est de 6%. Enfin, en 5 ans, le taux d'occupation a progressé de 5%, pour atteindre 92%. Autant de données qui témoignent de la bonne santé et de la vitalité de cette SCPI.

“
PFO délivre les meilleures performances de la gamme des SCPI PERIAL
”

Yann Videcoq : Rappelons aussi que **PFO est la SCPI de la gamme PERIAL qui délivre les meilleures performances** et le plus de rendement. De là à conclure que l'âge n'a pas prise sur elle... Chaque associé pourra, cette année encore, en juger.

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

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

TRANSPARENCE ET EXEMPLARITÉ



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

PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses trois filiales, PERIAL Asset Management, PERIAL Property Management et PERIAL Développement. Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

Ses différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs.

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

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

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

Un dispositif de contrôle et de conformité sur 3 niveaux

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

Ce dispositif s'articule autour :

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

Le processus repose sur trois niveaux :

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



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

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

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

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

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

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

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

Une prévention des conflits d'intérêts

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

Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds.

Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Vos SCPI mandatent divers gestionnaires, au nombre desquels figure PERIAL Property Management pour la gestion technique des immeubles. PERIAL Property Management gère ainsi, de manière non exclusive, certains des actifs situés en régions parisienne, toulousaine, bordelaise ou nantaise. PERIAL Développement peut effectuer des travaux de construction ou rénovation d'immeubles composant le patrimoine des SCPI voire, de manière exceptionnelle, acheter ou vendre des actifs aux SCPI.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2018 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants :

PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par PFO des honoraires d'un montant de 71 417,79 € 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 en cas de vacance.

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

Des procédures claires de gestion du risque

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

A la clôture de l'exercice 2018, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

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

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

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

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

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

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

Une provenance des fonds contrôlée

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

Des associés informés

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

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

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

Un contrôle comptable et financier des SCPI

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

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

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE AU CŒUR DES PRIORITÉS PERIAL

PERIAL est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs. Avec l'ASPIM, Association professionnelle dont PERIAL est membre, le groupe participe également à la création d'un label Investissement Socialement Responsable (ISR) en immobilier.

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

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

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

PERIAL certifiée ISO 9001

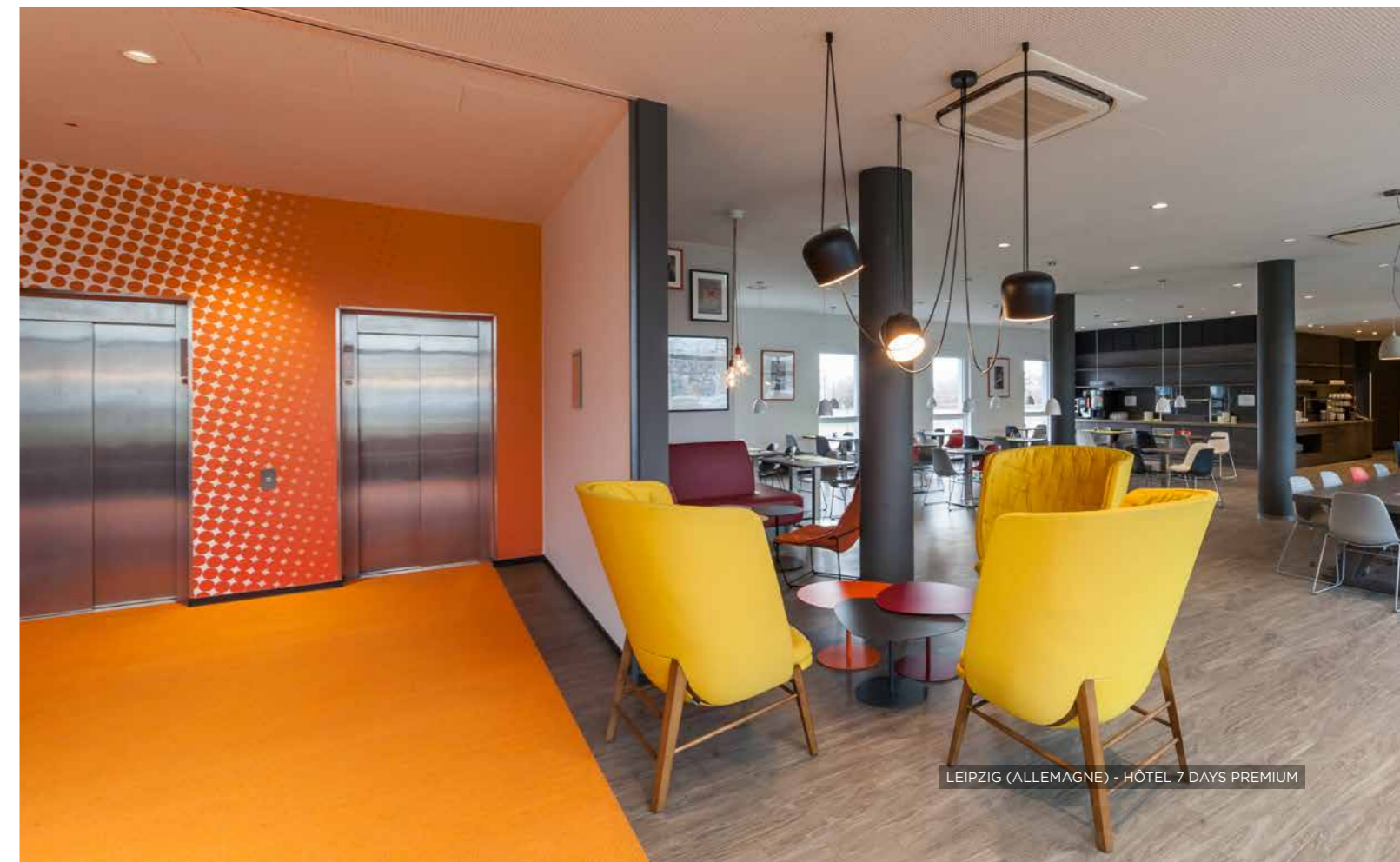
En outre, PERIAL Asset Management s'est engagée, depuis 2001, dans une démarche orientée autour de la qualité. Celle-ci vise la satisfaction des associés des SCPI PERIAL et celle des locataires des immeubles composant leurs patrimoines. En 2018 encore, l'AFNOR a reconnu à PERIAL la certification ISO 9001 norme 2015. Cette norme est fondée sur sept principes de management de la qualité.

REFONTE DES STATUTS ET MODERNISATION

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

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

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



LEIPZIG (ALLEMAGNE) - HÔTEL 7 DAYS PREMIUM

PERIAL, ACTEUR IMMOBILIER RESPONSABLE

Depuis 2016, PERIAL est résolument engagé dans la généralisation de l'intégration des **critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance (ESG)** dans ses prises de décisions.

Qu'il s'agisse d'actes de gestion, d'investissements ou de gouvernance, l'objectif consiste à renforcer l'impact positif du groupe en tant qu'acteur immobilier de long terme.

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

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

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

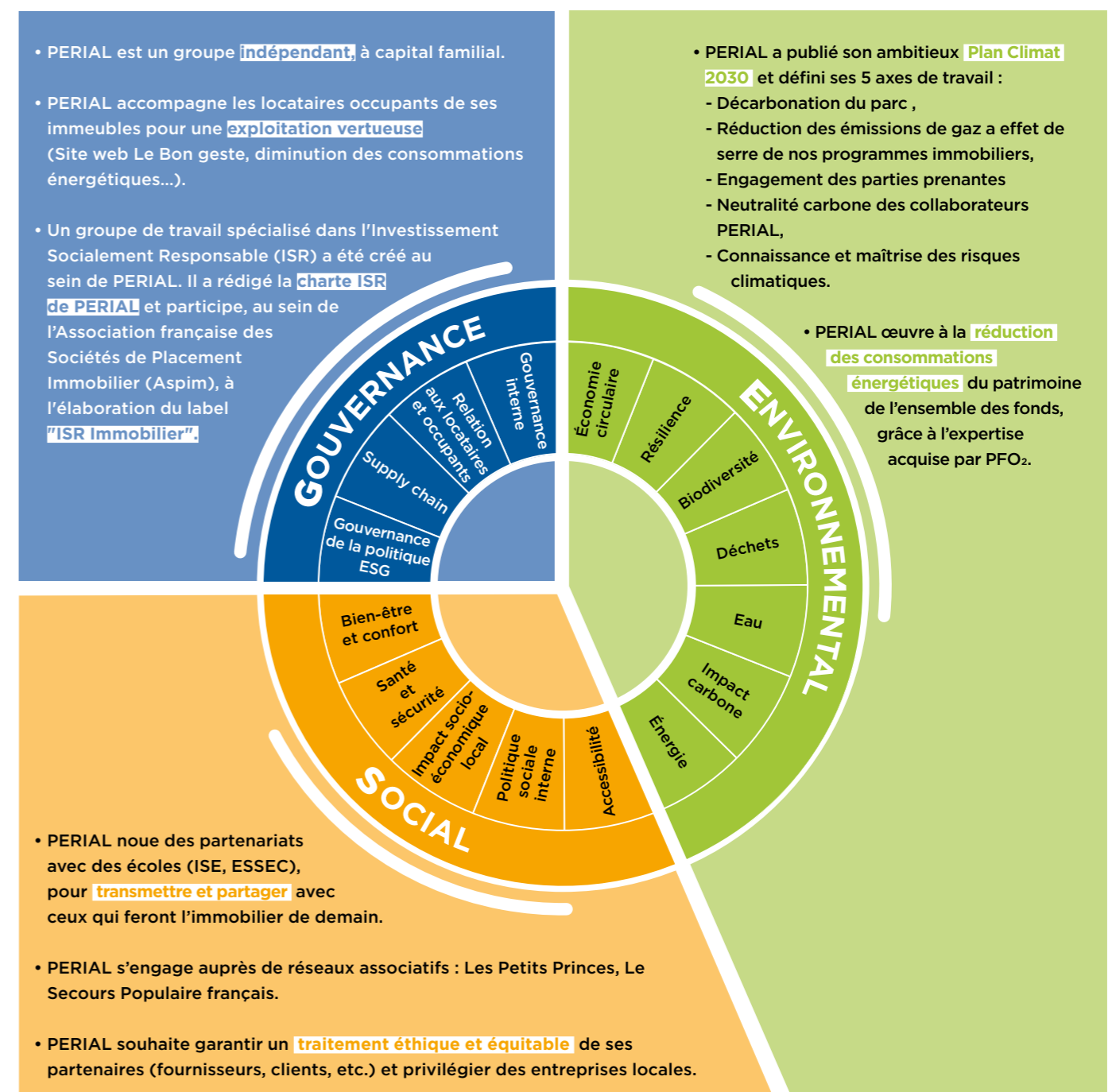
pour l'investissement sont ensuite évalués par le biais d'une **grille comprenant plus de 200 critères d'analyse** (à découvrir sur le site www.perial.com) permettant de fournir une image précise de leurs performances environnementales, sociétales et de gouvernance et de définir les plans d'actions associés.

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

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

PERIAL, un engagement durable

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



AU DIAPASON DU PLAN CLIMAT 2030 DE PERIAL

La SCPI PFO place désormais la problématique du développement durable au cœur de sa stratégie de gestion. Son patrimoine se voit progressivement couvert par la démarche de cartographie environnementale. Les chiffres et informations publiés ici sont donc établis sur ce périmètre. L'année 2019 doit permettre d'améliorer la cartographie énergétique de PFO. La mise en œuvre du Plan Climat 2030 du groupe PERIAL est également un levier de décarbonation de l'exploitation des immeubles gérés, mais aussi d'amélioration de leur résilience aux risques liés au changement climatique.

Un nouvel élan réglementaire

Après l'instabilité réglementaire de l'année 2017, 2018 a permis de redonner de la visibilité au secteur immobilier. Publiée au Journal Officiel en novembre 2018, la Loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) réaffirme la volonté de l'Etat d'orienter l'immobilier tertiaire vers des hautes performances environnementales en général et énergétiques en particulier. Corrigeant les errements 2017 du Décret Tertiaire, la loi clarifie aujourd'hui les ambitions pour les décennies à venir.

En 2030, le parc tertiaire français concerné devra avoir diminué de 40% sa consommation énergétique et cela sur tous les usages du bâtiment. Traiter ainsi dans la loi de la performance réelle et non pas des consommations théoriques modélisées à la construction d'un bâtiment ou lors de complexes audits, confirme la conviction des Sociétés de Gestion précurseurs telles que PERIAL Asset Management.

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

Anticipant ces impacts, PFO bénéficie aujourd'hui de l'expérience des équipes de PERIAL Asset Management pour en maîtriser les risques et générer ainsi une valeur durable.

Mise en place d'une cartographie environnementale

Nous annonçons l'année dernière le déploiement de nos méthodologies et outils d'energy management sur la SCPI. Un important travail de terrain mobilisant toutes les parties prenantes des immeubles a ainsi été réalisé et se poursuit chaque jour pour gagner en précision. L'ensemble des immeubles de plus de 2 000 m² dispose aujourd'hui d'un plan d'amélioration spécifique. Ces plans sont déployés par itérations successives, en transformant toute opportunité d'amélioration en réalisation concrète pour réduire les consommations d'énergies. Notre philosophie n'est pas de faire toujours plus de travaux, mais d'optimiser les plans de travaux déjà planifiés (en allant du changement des luminaires d'un palier jusqu'à une restructuration complète d'immeuble) pour une montée en gamme environnementale progressive.

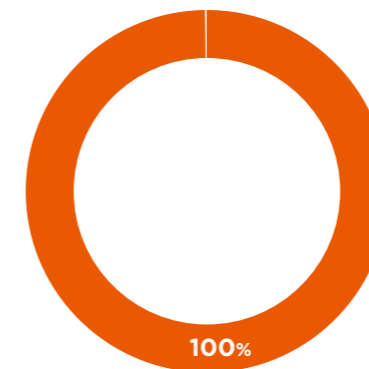
PERIAL Asset management accompagne ainsi ses parte-

naires locataires et gestionnaires d'immeubles dans l'élaboration de leurs propres démarches d'energy management.

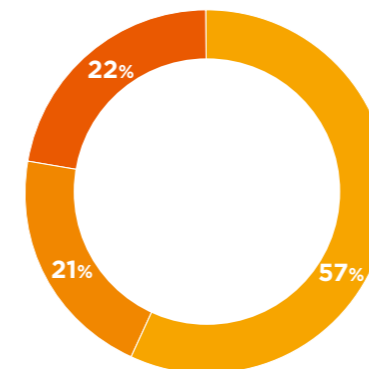
MÉTHODOLOGIE D'ENERGY MANAGEMENT

Les prérequis à toute démarche de suivi et d'amélioration durable reposent sur une bonne connaissance du patrimoine. Cela passe par la tenue à jour des éléments suivants,

- synoptique de fluides des immeubles : pour savoir ce que l'on compte,
- liste des équipements et caractéristiques de l'enveloppe : pour savoir ce qui consomme,
- suivi des factures de fluides : pour savoir ce que l'on consomme,
- établissement et suivi d'un plan d'action d'amélioration : pour consommer moins,
- tableaux de commissionnement des installations techniques : pour consommer mieux.



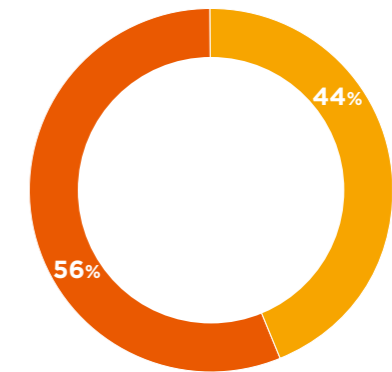
RÉPARTITION PAR RT DES UNITÉS DE GESTION ACQUISES EN 2018 (en valeur vénale)



RÉPARTITION DU PATRIMOINE CARTOGRAPHIÉ PAR RT (au 31/12/2018 en valeur vénale)

● Hors RT ● RT 2000 ● RT 2005

Les acquisitions de 2018, constituées uniquement d'immeubles RT2005, permettent d'orienter le panachage du patrimoine vers une part croissante d'immeubles plus récents.



TAUX DE CARTOGRAPHIE DE LA SCPI PFO (en valeur vénale au 31/12/2018)
● Stratégie ● Non

Cette première phase de cartographie couvre 44% (en valeur vénale) de la SCPI. Les indicateurs détaillés ci-après portent sur ce périmètre.



DÉCRYPTAGE

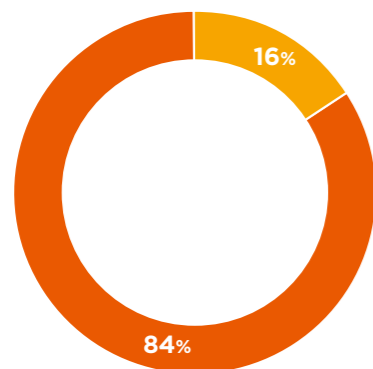
Les Réglementations Thermiques (RT) sont des blocs réglementaires et techniques qui cadrent la manière de construire des immeubles durant des périodes de temps données. Ces RT induisent donc des caractéristiques générales performancielles globalement proches pour tout immeuble d'une même génération.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

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

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

Certifications

Par sa stratégie d'investissement, PERIAL Asset Management a porté à 16% le taux d'immeubles certifiés au sein du patrimoine de PFO. Ce taux est presque multiplié par deux par rapport à l'année précédente. Sur des immeubles spécifiquement ciblés, ces démarches permettent de valoriser le travail accompli et de mobiliser les parties prenantes autour d'un enjeu partagé.



RÉPARTITION DES UNITÉS DE GESTION LABELLISÉES ET CERTIFIÉES EN PATRIMOINE (en valeur vénale au 31/12/2018)
 ● Certifié labellisé ● Non

Acquisition APICIL

La SCPI s'est portée acquéreur d'un immeuble tertiaire récent situé à Lyon Vaise d'une surface de 17 200m² et loué au groupe APICIL.

Dans le cadre de sa stratégie Développement Durable, PERIAL Asset Management a associé le locataire à la recherche d'optimisations des installations techniques et a partagé son expérience en mettant à sa disposition un interlocuteur expert sur ces thématiques.

Un plan d'action conjoint a été défini en impliquant toutes les parties prenantes (le preneur, son mainteneur, le property manager et PERIAL Asset Management). Ces audits énergétiques ont la spécificité d'être courts, pragmatiques et dynamiques, en visant des retours sur investissement rapides (inférieurs à 2 ans).

Cet actif situé sur les quais de Saône dans le 9ème arrondissement de Lyon, est labellisé THPE et est équipé d'une centrale photovoltaïque lui permettant de réduire ses coûts de fonctionnement.

Achat d'énergie : une stratégie à performance durable

PERIAL Asset Management centralise depuis maintenant trois ans l'achat d'énergie pour l'ensemble des parties communes et lots vacants de la SCPI. Durant cette période, c'est une économie moyenne de 14% qui a été réalisée sur les coûts de fourniture d'électricité. Si ce gain bénéficie directement aux occupants des immeubles, il permet aussi de réduire le coût des charges en cas de locaux vacants et donc de préserver le rendement du fonds. PERIAL Asset Management a également réaffirmé son choix durable de soutenir la filière européenne d'énergie renouvelable en couvrant 100% de la consommation d'électricité par des garanties d'origine renouvelable auprès du fournisseur ENGIE.

La SCPI vers une nouvelle ère décarbonée

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

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

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

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

Animé de l'esprit pionnier qui la caractérise, PERIAL Asset Management ambitionne de développer, comme pour l'amélioration énergétique en son temps, une stratégie visant à transformer le "risque carbone" en opportunité. La société de gestion vise ainsi, d'ici 2030 par rapport à 2015, une réduction de 60% des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des parties communes et privatives.

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

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

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



ESSEN (ALLEMAGNE) - EHPAD

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de gestion de portefeuille

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

DIRECTION

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

INFORMATION

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

COMMISSARIAT AUX COMPTES

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

PFO

Société de placement immobilier à capital variable
Adresse : 9, rue Jadin - 75017 Paris
N° VISA AMF : 15-23 du 18/08/2015 actualisé en mai 2016
385 208 905 RCS Paris

Dépositaire

Société CACEIS BANQUE France

Expert Immobilier

CUSHMAN & WAKEFIELD

Commissariat aux Comptes

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

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT

Monsieur Michel MALGRAS

VICE-PRÉSIDENT

Monsieur Marc GENDRONNEAU,

MEMBRES

- Frédéric BODART,
- Bernard DEVOS,
- Jean PITOIS,
- Société ISIS - représentée par Dany PONTABRY,
- Société SNRT - représentée par M. Chupin,
- Damien VANHOUTTE,
- Max WATERLOT.

INFORMATIONS

4 Mandats viennent à expiration avec la prochaine Assemblée Générale de juin 2019, ceux de Messieurs GENDRONNEAU, PITOIS, CHUPIN, VANHOUTTE

Candidatures (nombre total de candidatures : 12) :

- Marc GENDRONNEAU, Vice-Président
- Jean PITOIS,
- Société SNRT représentée par M. CHUPIN,
- Damien VANHOUTTE,
- 8 autres candidats

Rémunération du Conseil de Surveillance

Depuis 2016, la rémunération annuelle globale des membres du conseil est fixée à 15 000 €. Nous vous proposons de maintenir cette rémunération en 2019 et d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des frais de déplacement.

RAPPORT DE GESTION

BOUNDARY ZONE

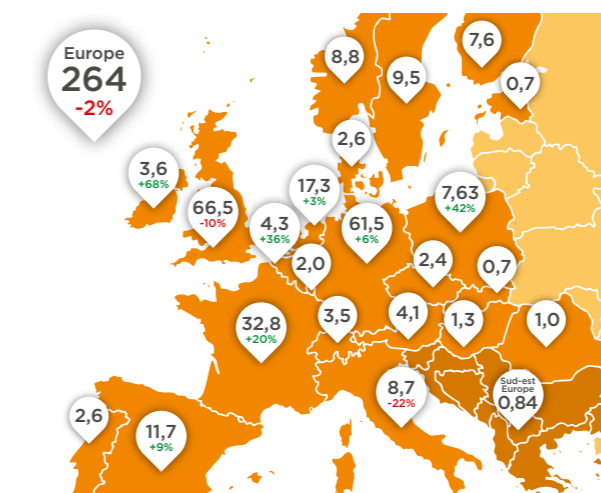
L'ANNÉE DE TOUS LES RECORDS POUR L'IMMOBILIER

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

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

Ce tassement de la croissance mondiale et le ralentissement en Europe laisse penser qu'une hausse des taux longs ne sera pas à l'ordre du jour en 2019.

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



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

Source : BNP Paribas Real Estate

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

L'Allemagne, deuxième marché d'Europe

Avec 61,5 milliards d'euros, l'Allemagne conserve sa deuxième place en Europe. Le marché allemand séduit de plus en plus d'investisseurs avec plusieurs grandes villes qui allient rendements locatifs attrayants et baux longs sécurisés. Contrairement à la France centralisée, l'Allemagne regroupe 7 marchés structurés autour des principales métropoles. Il s'agit d'un marché peu cyclique présentant une faible variation des prix, une fiscalité attractive, un marché locatif et des fondamentaux macroéconomiques solides. Le rendement moyen de l'immobilier tertiaire allemand est proche de son pendant français, entre 4 et 5% brut. Cependant, la fiscalité plus faible en Allemagne sur ce segment ainsi que l'absence de CSG font figure de gain pour les investisseurs.

Les Pays-Bas, un marché en pleine croissance

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

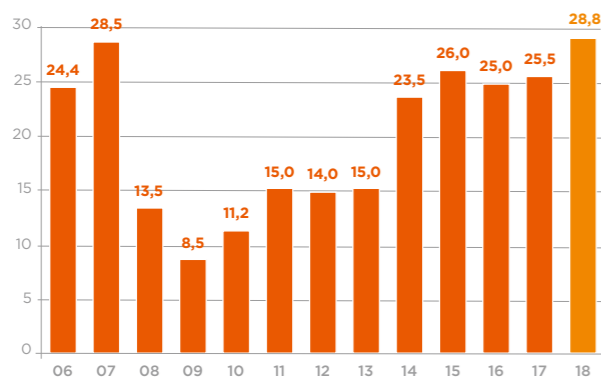
264

MILLIARDS D'EUROS ONT ÉTÉ
INVESTIS EN IMMOBILIER
D'ENTREPRISE EN EUROPE

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

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

Un marché de l'investissement au sommet en France



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

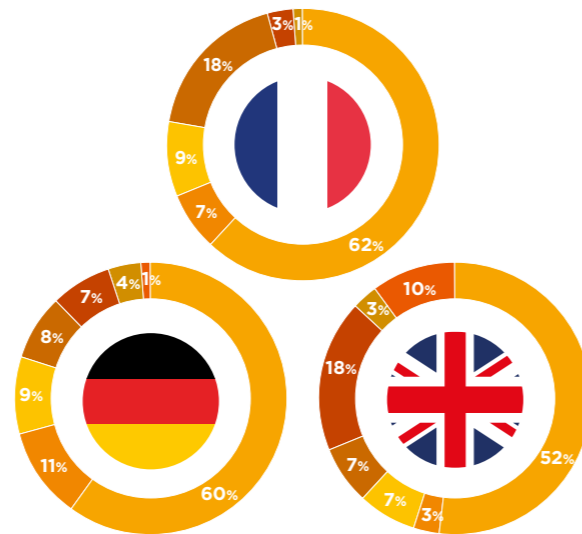
Sources : Immostat/Crédit Foncier Immobilier

L'investissement en immobilier d'entreprise poursuit sa dynamique puisque 28,8 milliards d'euros ont été investis en 2018. Un record historique qui affiche une hausse de 13%, versus les 25,5 milliards d'euros de 2017. Cette hausse significative s'explique par une part plus importante des investisseurs étrangers qui plébiscitent la stabilité et les perspectives du marché français, une part passée de 27% en 2017 à 38% en 2018.

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

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

La désaffection pour le secteur du commerce s'intensifie avec seulement 3,6 milliards d'euros, un volume en baisse

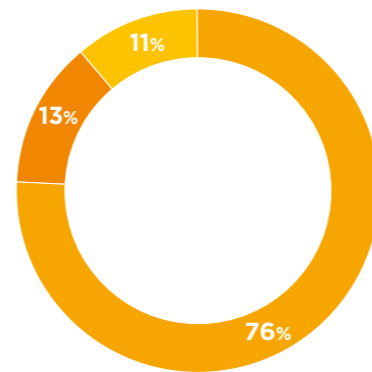


NATIONALITÉ DES INVESTISSEURS 2018

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

constante depuis 2014 qui avait atteint un sommet de 7 milliards d'euros.

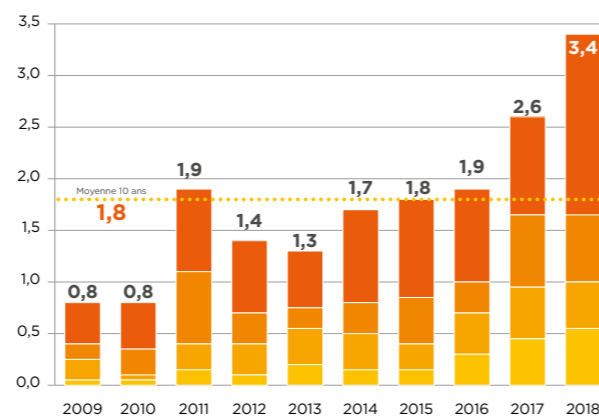
Nous continuerons néanmoins à scruter ce marché car ce désintérêt pourrait amener de belles opportunités d'investissement à des prix intéressants.



RÉPARTITION PAR CLASSE D'ACTIFS EN FRANCE 2018

- Bureaux ● Commerces ● Industriels

Sources : Crédit Foncier Immobilier



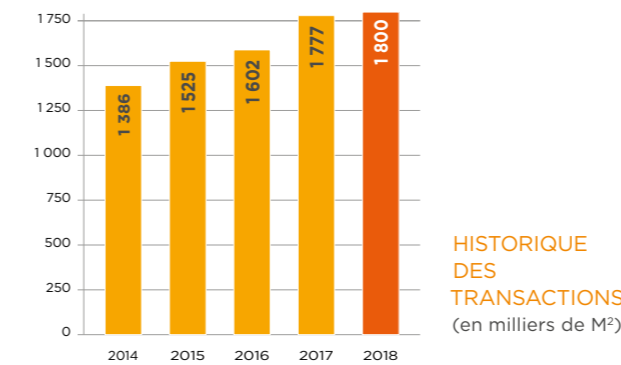
ÉVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS

- T1 ● T2 ● T3 ● T4

Sources : BNP Paribas Real Estate

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

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

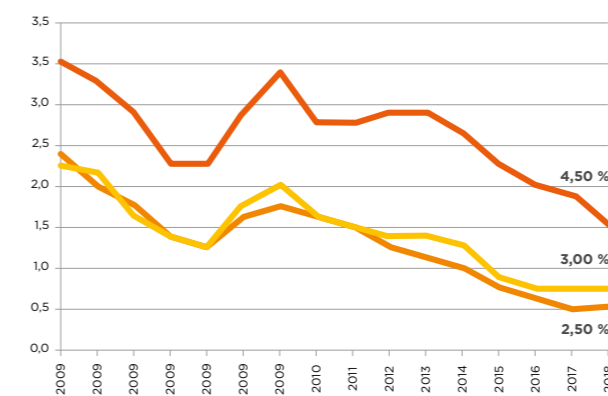


HISTORIQUE DES TRANSACTIONS (en milliers de M²)

Sources : Crédit Foncier Immobilier

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

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

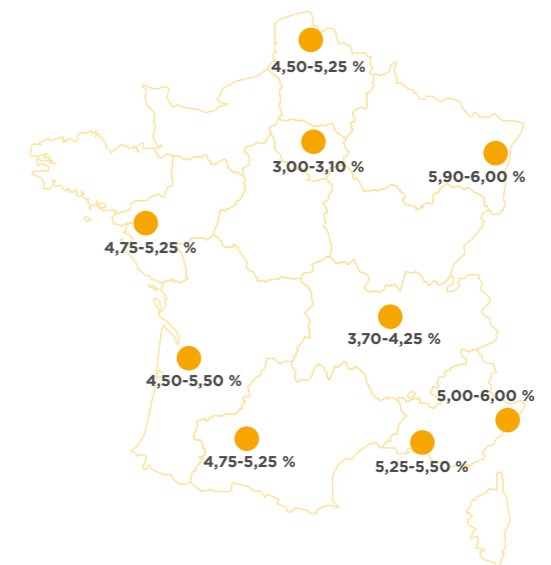


ÉVOLUTION DES TAUX PRIME

- Bureaux ● Boutiques ● Logistique

Sources : Crédit Foncier Immobilier

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



TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX

Sources : Crédit Foncier Immobilier

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

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

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

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

2018

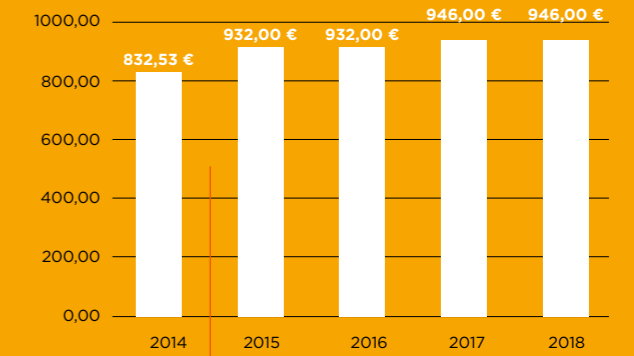


Dividende
2018

46,10 €/part

Les chiffres significatifs

	2018
Nombre de parts	664 258
Prix Acquéreur au 01/01	946 €
Prix Acquéreur au 31/12	946 €
Prix de retrait au 31/12	856,13 €
Montant annuel des transactions sur le marché	58 660 514 €
Nombre de parts échangées	62 009
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	946 €
VPM (Variation du prix moyen de la part)	0,94%



Réouverture du capital de PFO en octobre 2015

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

RENDEMENT 2018

4,87%

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

TRI 15 ANS

6,71%

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

946€

7 650
investisseurs et épargnants
font confiance à PFO

628
MILLIONS
D'EUROS DE
CAPITALISATION

PfO 20 ANS

20 ANS : L'ÂGE DU RENOUVEAU

- 17% du patrimoine situés en Zone Euro
- 153 M€ investis en 2018, dont 63% en Zone Euro
- 13 ans de durée de bail ferme en moyenne pour les investissements 2018

En 2018, PFO a su tirer son épingle du jeu dans un marché immobilier sous tension. Elle bénéficie d'une stratégie originale et différenciante visant à renforcer son ouverture sur les grandes métropoles européennes en investissant dans des actifs disposant de baux longs sécurisés. Ainsi fin 2018, la part des actifs situés hors de France représente 17% contre 5% en 2017. Cette stratégie de diversification en Zone Euro se poursuivra en 2019.

L'endettement, un levier de performance

Près de 59 M€ ont été collectés et 153 M€ ont été investis sur l'année 2018. C'est le résultat d'une politique de gestion active et d'un suivi rigoureux de la trésorerie pour une adéquation emplois/ressources parfaite. Le recours à l'endettement a permis de mener une politique d'investissement ambitieuse et de bénéficier de l'effet de levier positif provoqué par un contexte de taux historiquement bas.

Des investissements à 6% de rendement

La SCPI a pu investir à près de 6% de rendement immobilier moyen annuel en 2018, dans des actifs de premier plan situés dans des zones attractives de grandes métropoles européennes. Il s'agit notamment de deux hôtels situés en Zone Euro : l'un à proximité immédiate de l'aéroport de Leipzig en Allemagne, pour 12,9 M€ ; l'autre sous forme de VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) à Eindhoven aux Pays-Bas, pour 26,8 M€. Les deux sont loués via des baux longs à des exploitants d'envergure mondiale tels Holiday Inn et 7 Days Premium. La SCPI a également acheté un portefeuille de 12 restaurants exploités par Léon

de Bruxelles pour un montant de 19 M€, plusieurs locaux commerciaux à Brie Comte Robert en France pour 10 M€, ainsi que 3 immeubles de bureaux. Le premier est situé sur les quais de Saône à Lyon et entièrement loué à Apicil Gestion. Les deux autres sont situés en Zone Euro. Il s'agit, pour 35,7 M€, d'un immeuble sis à Hoofddorp, quartier d'affaires à proximité immédiate de l'aéroport d'Amsterdam-Schiphol aux Pays-Bas et, pour 21,7 M€, d'un actif mixte situé à Milan en Italie et entièrement loué pour une longue durée à PSA. Au total, la durée moyenne ferme des baux des immeubles acquis en 2018 atteint les 13 ans, ce qui permet à PFO d'envisager sereinement l'avenir.

Un taux d'occupation remarquable

Les équipes de PERIAL Asset Management se sont mobilisées pour améliorer tout au long de l'année le Taux d'Occupation Financier qui est passé de 92,19% à fin 2017 à 94,29% en fin d'année 2018. Une progression significative de plus de 10 points depuis la réouverture en 2015.

Un résultat en progression de près de 3%

Dans ces conditions, le résultat comptable par part en jouissance augmente de 2,7% et s'établit à 48,12 € contre 46,85 € en 2017. Un résultat courant qui a permis une augmentation de la distribution à 46,10€ par part en jouissance contre 46 € l'année précédente dans un contexte de marché où les SCPI ont vu leur distribution diminuer en moyenne de 2,51% en 2018.

Le compte de report à nouveau a ainsi pu être reconstitué à hauteur de 3,74 € (30 jours de distribution), contre 2,17 € par part en jouissance.

Un dividende prévisionnel 2019 en progression

Compte tenu de ces bons résultats, il a été décidé d'augmenter la fourchette prévisionnelle de distribution de votre SCPI pour 2019 entre 45,50 € et 47,50 € par part.

La distribution sur l'acompte du 4^e trimestre sera ajustée en fonction du résultat 2019.

Notre objectif est de continuer à développer l'allocation en immobilier géré (hôtel, santé, restauration etc.) sans négliger le bureau qui peut encore offrir des rendements attractifs, avec pour zone cible les grandes métropoles européennes incluant bien évidemment la France.

Situation des placements

Financements

La SCPI a contracté quatre financements auprès de quatre banques différentes pour un montant total de 114 M€, deux emprunts court terme de 50 M€ et 20 M€, une avance sur la collecte auprès de, respectivement, CADIF et HSBC, et deux emprunts « in fine » de 5 et 8 ans aux taux de 1,27% et 2,20% auprès de LCL et BAYERN LB, pour 44,2 M€.

L'objectif est, tout au long de l'année, de pouvoir réaliser des acquisitions en anticipation de la collecte et ainsi créer de la valeur pour les porteurs de part. Ces emprunts permettent, grâce à l'effet de levier, de bénéficier du différentiel de taux entre le rendement locatif des immeubles et le coût de la dette très faible ces dernières années. Le taux moyen des emprunts contractés par PFO s'établit à 1,02%. Au 31 décembre 2018, le niveau d'endettement global de la SCPI est de 17,5%, ce qui nous permet d'améliorer le rendement distribué de la SCPI tout en conservant un niveau de risque limité.

Cessions

Les ventes sur l'exercice 2018 ont représenté la somme de 23 747 716 € net vendeur et ont donné lieu à une moins-value de 199 655€.

Situation locative

Relocations 2018

Les surfaces relouées en 2018 représentent 6.508 m² pour un loyer annuel HT de 1M€ contre 400 K€ en 2017. La durée moyenne des franchises de loyer accordées aux nouveaux locataires est de 6 mois, en phase avec les pratiques de marché. Les principales relocations ont porté sur le locataire SYMRISE d'un immeuble à Clichy Mozart (92), pour une surface de 1179 m² et un loyer annuel HT global de plus de 196 K€. Par ailleurs, 798 m² ont été commercialisés à MOUGINS Font de l'Orme (06) auprès du locataire KEP TECHNOLOGIE, pour un loyer annuel d'environ 192 K€.

Congés 2018

Les congés reçus au cours de cet exercice portent sur une surface de 15.931 m² pour un loyer annuel d'environ 2,4M€ HT.

Les équipes de PERIAL Asset Management font au mieux pour anticiper de façon optimale les éventuels départs de locataires et limiter ainsi les événements non pris en compte dans les prévisions.

Les congés les plus significatifs portent sur deux immeubles, notamment BOUYGUES ENERGIE sur DAR ARMOR SAINT HERBLAIN (44) et LA POSTE sur MONTPELLIER ATHENES (34) pour respectivement des surfaces de 3 065 m² et 3 523 m² et près de 530 K€ et 506 K€.

Renouvellements 2018

7 baux ont été renouvelés au cours de l'exercice, portant sur 7 856 m². Le loyer annuel HT des baux renouvelés est de 1,1 M€ (contre 395 K€ l'année précédente).

Le principal renouvellement est celui de SECURITE COMMUNICATION sur MOUGINS (06), qui s'est maintenu dans le cadre d'un bail commercial 3/6/9 sur une surface de 3 739 m² et pour un nouveau loyer annuel de 467 K€.

Renégociations 2018

13 baux ont été renégociés, portant sur une surface totale de 8 728 m². Le volume des nouveaux loyers représente un montant annuel HT de 1,1 M€.

Une renégociation significative a notamment concerné l'immeuble Clichy Mozart (92) avec le locataire SYMRISE, sur 2 304 m², pour un loyer de 384K€, ainsi que la société EDITIONS LARIVIERE, pour un loyer annuel HT de 269 K€.

Chiffres et informations clés

PFO	
Surface en m ²	296 827 m ²
Nombre d'immeubles	146
Nombre de locataires	384
Taux d'Occupation Financier au 4e trimestre 2018	94,29%

* **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.

Les expertises

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

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

651 819 914 € (526 490 000 € en 2017) pour PFO.

La variation globale des valeurs d'expertise, par rapport à 2017, est de +23,8 % et de +2,2 % à périmètre constant.

Les hausses constatées concernent principalement les immeubles de bureaux parisiens (+16% pour Paris et +3% pour les bureaux).

Résultats et distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **39 355 873 €** contre **29 842 980 €** en 2017.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **1 456 940 €** contre **1 086 226 €** en 2017, la hausse s'expliquant principalement par de la rémunération d'appel de fonds de VEFA. Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **29 253 144 €** contre **22 596 947 €** en 2017.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice	29 253 144 €
Report à nouveau antérieur	+ 1 047 021 €
Soit	30 300 164 €

Nous vous proposons :

- De fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit **28 025 555 €**.
- D'affecter au report à nouveau le solde de **2 274 609 €**.

Le revenu par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **48,12 €** et le dividende à **46,10 €** par part.

Le report à nouveau représente **3,74 €** par part en pleine jouissance, soit 29,6 jours de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à 4,87% pour 2018.

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

Prix et marché des parts en 2018

En 2017, PFO a bénéficié de l'intérêt des investisseurs pour son positionnement différenciant. Elle a ainsi créé 62 009 nouvelles parts pour **58 660 514 €**.

Sur la même période, 13 267 parts ont fait l'objet d'un retrait.

La valeur de réalisation s'établit à **835,68 €** par part tandis que la valeur de reconstitution atteint **1 015,55 €** par part.

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

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

Évolution du capital (en €)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12 ⁽¹⁾
2014	216 080 800		332 432	4 355		832,53
2015	240 979 700	36 157 262	370 738	4 501		932,00
2016	310 274 900	100 493 385	477 346	5 560		932,00
2017	400 085 400	131 169 476	615 516	6 934		946,00
2018	431 767 700	47 302 237	664 258	7 650		946,00

⁽¹⁾ Prix de souscription en période d'augmentation de capital
 * Dernier prix d'exécution (prix acquéreur frais inclus) constaté

Évolution des conditions de cession ou de retrait (en €)

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)*
2014	8 273	2,49%	827	NS	--
2015	6 209	1,87%	0	NS	--
2016*	12 816	3,46%	0	NS	--
2017*	19 760	4,14%	0	NS	--
2018*	13 267	2,16%	0	NS	--

* Uniquement des retraits de parts sur le marché primaire

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

	2014 en €	% du total des revenus	2015 en €	% du total des revenus	2016 en €	% du total des revenus	2017 en €	% du total des revenus	2018 en €	% du total des revenus
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	64,84	98,50	64,93	96,73	65,80	98,21	61,12	94,70	64,36	95,76
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,10	0,16	0,01	0,02	0,46	0,68	2,25	3,49	2,40	3,57
Produits divers	0,89	1,34	2,18	3,25	0,74	1,11	1,17	1,81	0,45	0,67
TOTAL REVENUS	65,83	100,00	67,12	100,00	67,00	100,00	64,54	100,00	67,21	100,00
CHARGES⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,36	9,66	6,51	9,70	6,51	9,72	6,29	9,74	6,45	9,60
Autres frais de gestion	5,09	7,74	5,44	8,11	2,73	4,08	1,90	2,95	3,05	4,54
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	6,60	10,02	5,49	8,18	6,98	10,42	2,57	3,98	2,32	3,45
Charges locatives non récupérables	6,19	9,40	5,54	8,25	6,24	9,31	3,50	5,43	4,49	6,68
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	24,24	36,81	22,98	34,24	23,11	33,53	14,26	22,10	16,31	24,27
Amortissements nets										
- patrimoine	0,40	0,61	0,40	0,60	0,26	0,38				
- autres									0,09	0,13
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-1,48	-2,25	-0,35	-0,52	-1,69	-2,53	1,23	1,91	1,48	2,20
- autres	-1,63	-2,48	-1,41	-2,10	0,18	0,27	0,96	1,48	1,21	1,80
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-2,71	-4,11	-1,36	-2,02	-1,25	-1,88	2,19	3,39	2,78	4,13
TOTAL CHARGES	21,53	32,70	21,62	32,21	21,86	32,62	17,69	27,41	19,09	28,40
RÉSULTAT COURANT	44,30	67,30	45,50	67,79	45,14	67,38	46,85	72,59	48,12	71,60
Variation report à nouveau	-1,70	-2,58	-0,50	-0,73	-0,86	-1,27	0,85	1,31	2,02	3,00
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	46,00	69,88	46,00	68,53	46,00	68,66	46,00	71,28	46,10	68,59
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	45,96	69,82	45,99	68,50	45,96	68,60	45,96	71,21	46,01	68,46

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

⁽²⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises

⁽³⁾ Hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeubles.

Evolution du prix de la part (en €)

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 01/01 *	843,80	832,53	932,00	932,00	946,00
Dividende versé au titre de l'année	46,00	46,00	46,00	46,00	46,10
Rentabilité de la part (DVM) en % ⁽¹⁾	5,68%	5,01%	4,94%	4,91%	4,87%
Report à nouveau cumulé par part	6,08	5,01	3,23	1,70	3,42

* Prix acquéreur frais inclus

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

Emploi des fonds (en €)

	Total 31/12/17	Variations 2018	Total 31/12/18
Fonds collectés	554 459 275	47 302 237	601 761 512
+ Cessions d'immeubles	45 714 413	23 747 716	69 462 129
+ Divers (Emprunt)	9 319 691	104 880 309	114 200 000
- Commission de souscription	60 384 833	6 687 051	67 071 883
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	531 221 237	137 598 811	668 820 048
- Frais d'acquisition (non récupérables)	60 305		60 305
- Divers ⁽¹⁾	31 840 249	6 870 409	38 710 658
= Somme restant à investir	- 14 013 245	24 773 991	10 760 746

* Depuis l'origine de la société

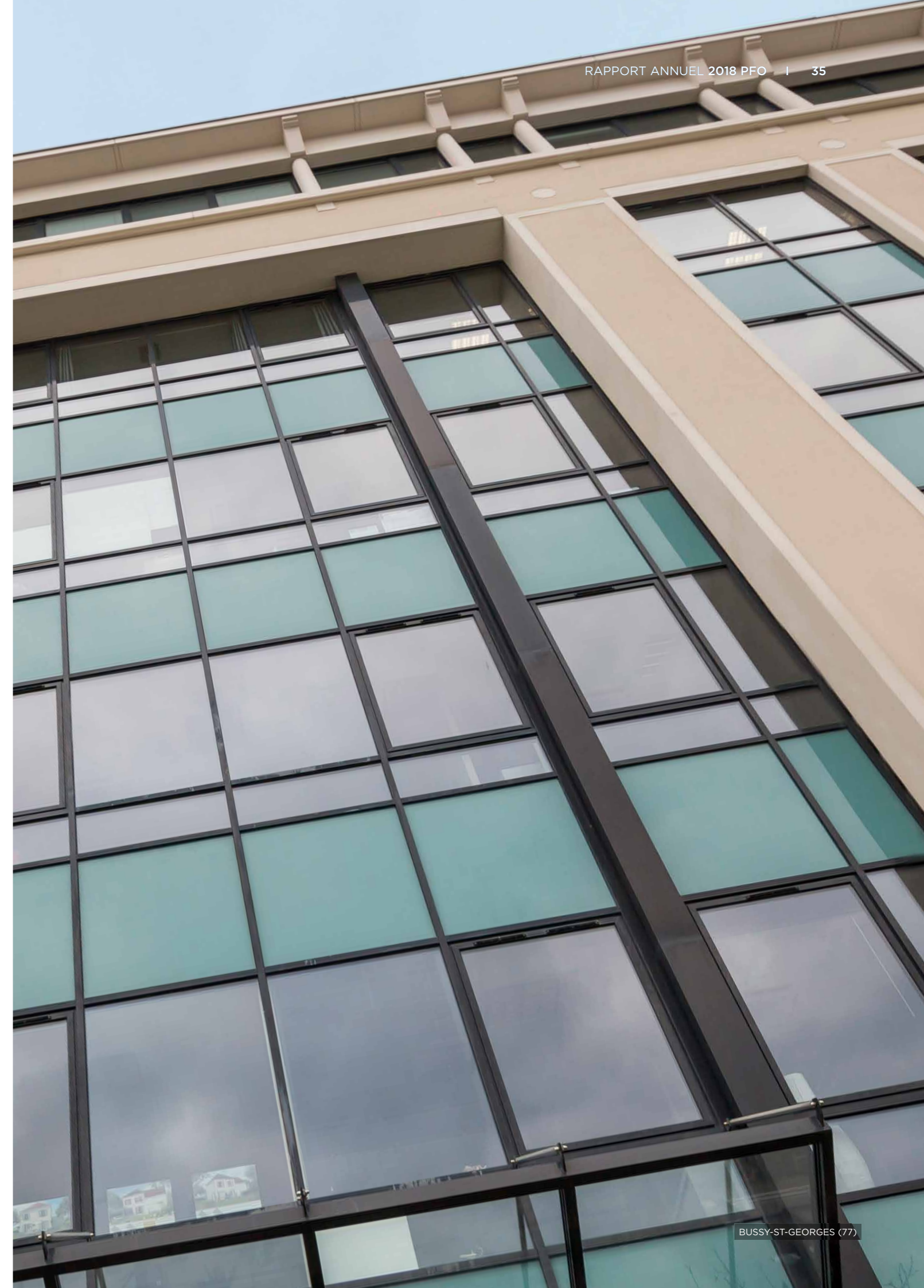
(1) Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles. Après engagements d'achats, ce tableau s'inscrit à - 18 666 935 € au 31/12/2018.

Informations sur les délais de paiement (en €)

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

	Échéances J	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances*	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2018							
Fournisseurs	1 576 085		12 795		3 243	7 354	1 599 478
Fournisseurs d'immobilisations			10 372			214 513	224 885
Total à payer	1 576 085		23 167		3 243	221 867	1 824 362
Échéances au 31/12/2017							
Fournisseurs	1 519 914	3 589				4 084	1 527 586
Fournisseurs d'immobilisations	2 862 456	237 969	76 505			8 006	3 184 937
Total à payer	4 382 370	241 558	76 505			12 090	4 712 524

* Séquestres, retenues de garantie



FOCUS ACQUISITIONS

Investissements réalisés au cours de l'année

Immeuble	Surface en m ²	Nature	Localisation	Montant TTC
LYON APICIL	5 159	Bureaux	Région	20 419 950,17
LILLES - LIÈGE / BRANDT	48	Parking sous-sol	Région	94 856,00
LE MANS - DIAMANT	485	Commerce	Région	2 859 698,36
PÉRIGUEUX - DIAMANT	130	Commerce	Région	687 394,47
ST ÉTIENNE - DIAMANT	317	Commerce	Région	1 295 388,90
BRIE COMTE ROBERT	6 659	Commerce	Île de France	9 906 222,00
MEYZIEU - LEON	454	Commerce	Région	1 996 646,18
VILLEFRANCHE S/SAONE - LÉON	453	Commerce	Région	1 624 194,81
MAREUIL LES MEAUX - LÉON	557	Commerce	Île de France	1 768 557,58
VIRY CHATILLON - LÉON	547	Commerce	Île de France	1 763 927,51
BOBIGNY - LÉON	557	Commerce	Île de France	1 580 331,09
CAEN MONDEVILLE - LÉON	556	Commerce	Région	1 007 900,63
NOYELLES GODAULT - LÉON	547	Commerce	Région	1 310 930,42
AULNOY-LEZ-VALENCIENNES - LÉON	453	Commerce	Région	1 550 753,31
BARJOUVILLE - LÉON	453	Commerce	Région	2 156 993,85
LES CLAYES SOUS BOIS - LÉON	452	Commerce	Île de France	2 474 912,31
BRETIGNY SUR ORGE - LÉON	1 149	Commerce	Île de France	1 724 169,66
CHILLY MAZARIN - LÉON	1 153	Commerce	Île de France	1 725 133,68
7 DAYS PREMIUM HOTEL - LEIPZIG	4 620	Hôtel	Europe	12 896 580,33
MILAN - VIA GALLARATE 199	35 003	Bureaux	Europe	21 711 085,51
HOOFDDORP - BLUE WATER	8 143	Bureaux	Europe	35 715 921,61
EINDHOVEN HOTEL HOLYDAY INN	7 650	Hôtel	Europe	26 822 614,77
TOTAL				153 094 163,15



Leipzig (Allemagne), Hôtel 7 Days Premium

Le mot du gérant

« Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de diversification de PFO.

Il s'agit d'un hôtel « budget » moderne avec un lobby ouvert sur un espace de co-working et petit-déjeuner. L'actif possède 150 chambres, mais également des salles de réunion, idéales pour la clientèle d'affaires.

Cet actif est détenu via un bail emphytéotique de 99 ans avec l'aéroport de Leipzig. »

DATE D'ACQUISITION : 20/07/2018

PRIX D'ACQUISITION : 12 896 580 €

DESCRIPTION : Hôtel de 150 chambres
Surface : 4 620 m²

SITUATION : Aéroport de Leipzig
Terminalring 8 - Schkeuditz
(Allemagne)

LOCATAIRE UNIQUE : Plateno GmbH sous l'enseigne
7 Days Premium (Hôtel 2 étoiles)



Hoofddorp (Pays-Bas), BlueWater

Le mot du gérant

« Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la diversification des acquisitions de PFO dans la Zone Euro, sur des zones dynamiques, et portant sur des immeubles neufs bénéficiant d'une certification.

En effet, cet immeuble livré en 2017 bénéficie du label BREEAM au niveau Excellent.

L'actif est le siège de l'enseigne Bluewater, groupe spécialisé dans le matériel de forage offshore. Ce dernier dispose d'un bail ferme de 12 ans. »

DATE D'ACQUISITION : 26/06/2018

PRIX D'ACQUISITION : 35 715 922 €

DESCRIPTION : Immeuble à usage de bureaux
Surface : 8 143 m²
272 places de stationnement

Immeuble neuf, livré en 2017
SITUATION : Taurusavenue 46 - Hoofddorp
(Pays-Bas)

LOCATAIRE UNIQUE : BLUEWATER Energy Services BV

FOCUS PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

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

Les chiffres

En 2018, environ **285 000 € HT** au titre de travaux pour gros entretien, et près de **3 210 000 € HT** de travaux d'investissement ont été engagés sur PFO.

DÉCRYPTAGE :

Comment comprendre ces chiffres ?

Le premier qualifie le montant des charges dépensé en 2018 afin de maintenir le patrimoine en l'état (environ **0,045%** de la valeur d'expertise des actifs du fonds).

Le second comprend les investissements réalisés en 2018 sur l'ensemble des actifs de PFO afin de valoriser son patrimoine (environ **0,5%** de la valeur d'expertise des actifs du fonds).

Focus actions 2018

Mettre en place une politique de gestion et de maintenance homogène du parc immobilier d'une SCPI est un travail complexe, mais nécessaire à toute bonne stratégie de maîtrise des charges.

Dans cet objectif, PERIAL Asset Management organise chaque année un ou plusieurs appels d'offres relatifs aux contrats, notamment de maintenance technique, d'une

partie des actifs sous gestion.

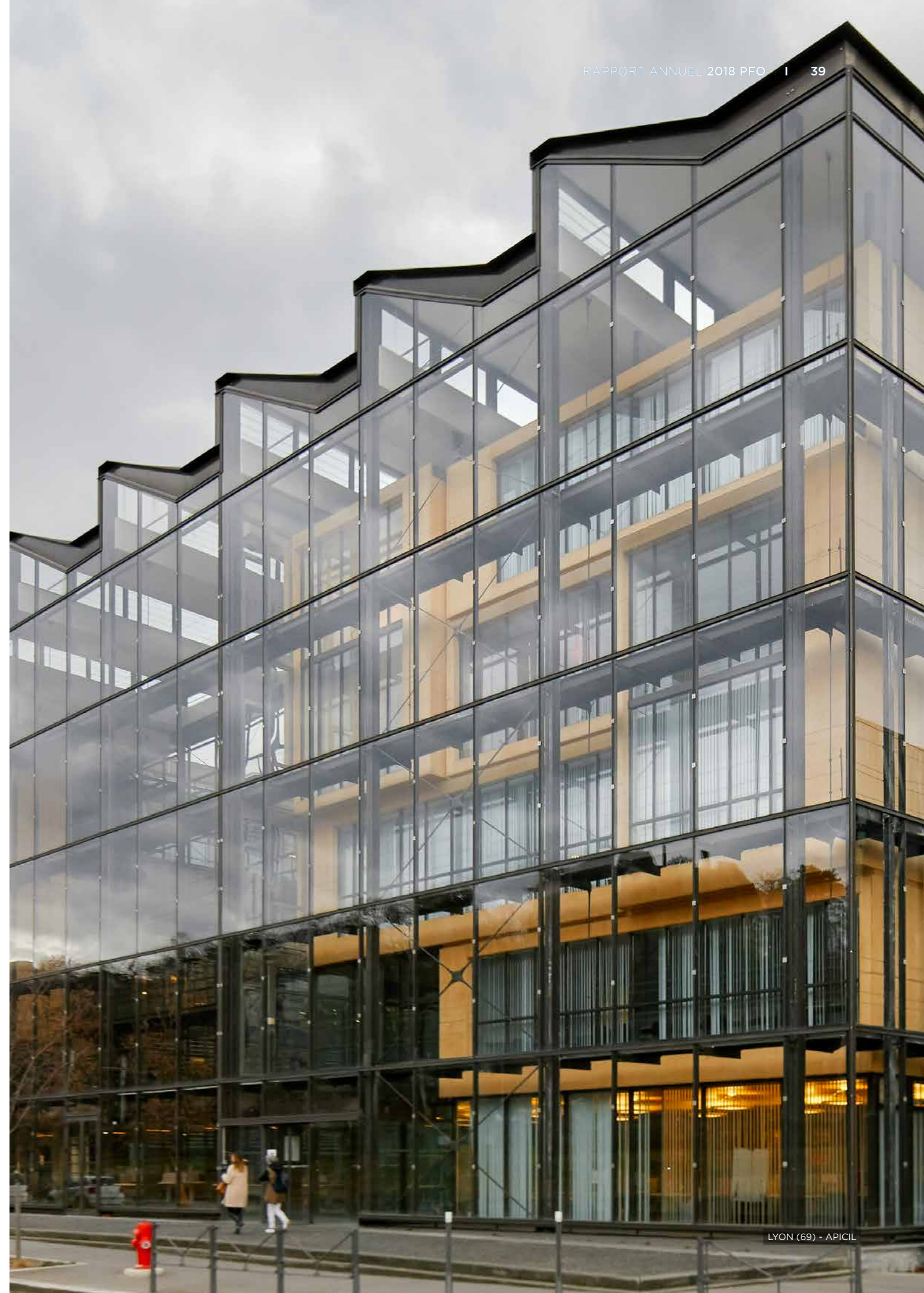
Accompagné par les Property Managers qui pilotent la procédure d'appel d'offres, PERIAL Asset Management participe à la rédaction du cahier des charges et du règlement de consultation.

Outre l'intérêt financier de la démarche, les avantages sont multiples :

- l'uniformisation des contrats et l'extension des prestations traitées au bénéfice des locataires ;
- la rationalisation du nombre de prestataires, favorisant l'impact des demandes et la qualité des rapports transmis ;
- compléter la documentation (cartographie, liste des équipements...) de chaque immeuble ;
- appliquer une politique environnementale et intégration des chartes PERIAL Asset Management comme annexes des nouveaux contrats.

Bénéfices

A prestation équivalente, le travail de remise à plat des contrats effectué en 2018 a permis **une diminution de 13% du coût de ces contrats**. C'est autant d'économies au profit des locataires en place et ou de réduction du montant des charges prévisionnelles pour les lots en commercialisation.



2018

22
acquisitions
d'immeubles

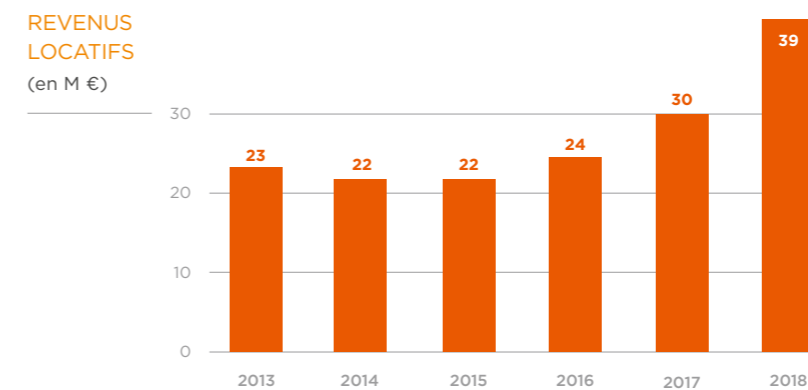
En 2018, 63%
des investissements de PFO
ont été réalisés en Europe.

146
IMMEUBLES

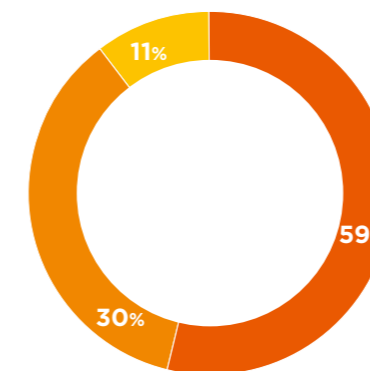
384
LOCATAIRES

94,3%
Taux d'Occupation Financier
de PFO
au 31 décembre 2018

REVENUS
LOCATIFS
(en M €)

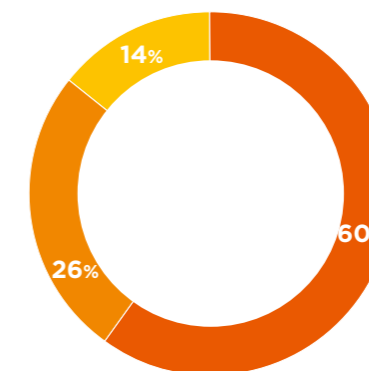


VALEUR
D'EXPERTISE
651 819 914 €
SURFACE
DU PATRIMOINE
296 827 m²



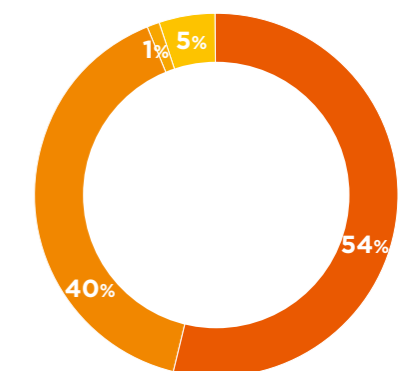
RÉPARTITION SECTORIELLE
(en valeur vénale)

● Bureaux ● Commerces
● Autres actifs



RÉPARTITION SECTORIELLE
(en m²)

● Bureaux ● Commerces
● Autres actifs



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en valeur vénale)

● Province ● Région parisienne
● Paris ● Europe

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

Le Conseil de Surveillance vous présente le rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, conformément aux statuts et dispositions qui régissent les SCPI.

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

Le patrimoine social

En 2018, la collecte est de 59 M€ contre 148 M€ en 2017. Les investissements hors décaissements de VEFA antérieures représentent 150 M€ contre 145 M€ en 2017. L'effet de levier par le crédit a été utilisé, l'endettement de votre SCPI est de 17,5% alors qu'il était à moins de 2% fin 2017.

La valeur d'expertise 2018 de votre SCPI est de 652 M€ HD en progression de 2,2% à périmètre constant.

Le patrimoine est constitué de 146 immeubles occupés par 384 locataires. Ce patrimoine est constitué à 59% d'actifs de bureaux, 30% de commerces et 11% d'actifs acycliques (crèches, écoles de commerce, restaurants d'entreprise, hôtels etc...)

Le Taux d'Occupation Financier moyen s'établit à 92,34% en 2018 contre 89,85% en 2017.

Situation locative et résultat

Comme nous le souhaitons dans notre rapport de 2017, l'amélioration sensible du taux d'occupation ainsi que les premiers effets de l'utilisation du crédit ont permis d'améliorer sensiblement les résultats.

La distribution du dividende a été portée à 46,10€ par part, avec une augmentation du report à nouveau qui passe de 17 jours à 30 jours par part en pleine jouissance.

Le résultat distribuable par part s'établit à 49,84€ par part en progression de 3,47% par rapport à 2017.



La valeur de réalisation s'établit à 555 104 945€. La valeur de reconstitution est de 674 590 164€, soit 1 015,55 € par part dans la limite des +/- 10% du prix de souscription de 946€ par part.

Conclusion

En 2018, notre SCPI a pu progresser et se structurer, l'effet de levier obtenu par l'utilisation du crédit dans une période de faible souscription a commencé à porter ses fruits. 2019 devrait lui permettre de constater en année pleine les bienfaits de ces décisions. De nouveaux investissements en Europe, avec des baux fermes de longue durée, doivent permettre de consolider la stabilité et la progression des résultats.

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

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

Nous avons également profité des éclaircissements apportés par le Commissaire aux Comptes que nous remercions. Le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes et notamment du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation du résultat et à l'adoption des projets de résolution qui vous sont soumis.

Comme chaque année, 4 postes du Conseil de Surveillance sont à renouveler, nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Michel Malgras
Président du Conseil de Surveillance

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LA PARTICIPATION FONCIÈRE OPPORTUNITÉ relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des im-

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

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion PERIAL Asset Management.

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 4 avril 2019

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

Membre de la compagnie régionale de Paris

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

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec PERIAL Asset Management, votre Société de Gestion

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

- Une commission de gestion annuelle égale à 10 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refacturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.
À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de 3 922 360 € hors taxes au cours de l'exercice 2018.
- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 9,5 % hors taxes du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à 5 563 052 € hors taxes pour l'exercice 2018.
- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lorsque l'intervention de la société PERIAL Asset Management est sollicitée par le vendeur.
Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.
- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé.
Pour les cessions réalisées en 2018, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre SCPI au titre de cette commission s'élève à 608 916 € hors taxes.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés.
Pour 2018, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre SCPI au titre de cette commission s'élève à 97 465 € hors taxes.

Fait à Paris, le 4 avril 2019

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

État du patrimoine (en € HT) - 1/2

	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+ 10 960 310,20			
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 578 441 016,72		+ 476 108 761,11	+ 526 490 000,00
Immobilisations en cours	+ 6 814 972,50	+ 651 819 913,86	+ 8 550 000,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation except. d'immobilisation locatives				
Gros entretiens/à répartir sur plusieurs exercices	- 2 753 925,88		- 1 906 250,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisation financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL 1 (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	593 462 373,54	651 819 913,86	482 752 511,11	526 490 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 18 621 048,61	+ 18 621 048,61	+ 18 546 822,92	+ 18 546 822,92
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	- 1 250 111,19	- 1 250 111,19	- 784 461,93	- 784 461,93
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL 2 (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	17 370 937,42	17 370 937,42	17 762 360,99	17 762 360,99
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...)	+ 90 086,58	+ 90 086,58	+ 88 264,33	+ 88 264,33
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 7 748 540,15	+ 7 748 540,15	+ 3 682 754,52	+ 3 682 754,52
Autres créances	+ 15 632 014,19	+ 15 632 014,19	+ 14 654 514,43	+ 14 654 514,43
Provisions pour dépréciation des créances	- 907 416,78	- 907 416,78	- 645 924,83	- 645 924,83
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 11 641 383,60	+ 11 641 383,60	+ 1 971 385,14	+ 1 971 385,14
TOTAL 3 (ACTIFS D'EXPLOITATION)	34 204 607,74	34 204 607,74	19 750 993,59	19 750 993,59

État du patrimoine (en € HT) - 2/2

	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Provisions pour risques et charges	- 808 528,00	- 808 528,00	- 335 707,35	- 335 707,35
Dettes				
Dettes financières	- 120 958 473,98	- 120 958 473,98	- 28 555 749,27	- 28 555 749,27
Dettes d'exploitation	- 13 990 786,61	- 13 990 786,61	- 12 230 322,10	- 12 230 322,10
Dettes diverses	- 12 394 369,00	- 12 394 369,00	- 15 716 077,08	- 15 716 077,08
TOTAL 4	- 148 152 157,59	- 148 152 157,59	- 56 837 855,80	- 56 837 855,80
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 215 341,35	- 215 341,35	- 330 349,31	- 330 349,31
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 76 984,64	+ 76 984,64		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL 5	- 138 356,71	- 138 356,71	- 330 349,31	- 330 349,31
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	496 747 404,40		463 097 660,58	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		555 104 944,72		506 835 149,47

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	01/01/18 Situation d'ouverture	Affectation résultat n - 1	Autres mouvements	31/12/18 Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	424 607 950,00		40 305 850,00	464 913 800,00
Capital en cours de souscription	- 24 522 550,00		- 8 623 550,00	- 33 146 100,00
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	161 845 801,83		18 354 664,00	180 200 465,83
Primes d'émission en cours de souscription	- 7 471 927,67		- 2 734 726,71	- 10 206 654,38
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 89 856 437,17		- 13 557 459,74	- 103 413 896,91
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 2 552 196,76		- 1 322 622,03	- 3 874 818,79
Report à nouveau	639 198,48	407 821,87		1 047 020,35
Résultat de l'exercice	22 596 946,68	- 22 596 946,68	29 253 143,50	29 253 143,50
Acompte sur distribution	- 22 189 124,81	22 189 124,81	- 28 025 555,20	- 28 025 555,20
TOTAL GENERAL	463 097 660,58	-	33 649 743,82	496 747 404,40

Compte de résultat (charges et produits HT) - 1/2

	31-Déc-2018	31-Déc-2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	+ 39 125 391,39	+ 29 481 922,40
Charges facturées	+ 8 124 519,55	+ 6 545 309,32
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	+ 230 481,83	+ 361 057,40
Reprises de provisions pour gros entretiens	+ 1 555 260,00	+ 527 508,17
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL 1 : PRODUITS IMMOBILIERS	49 035 652,77	36 915 797,29
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 8 124 519,55	- 6 545 309,32
Travaux de gros entretiens	- 348 890,71	- 836 406,29
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 263 841,75	- 330 929,45
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 2 453 325,88	- 1 120 966,20
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 2 732 366,29	- 1 689 418,57
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL 2 : CHARGES IMMOBILIÈRES	13 922 944,18	10 523 029,83
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = 1 - 2	35 112 708,59	26 392 767,46
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+ 68 294,35	-
Transferts de charges d'exploitation	+ 3 172 377,08	+ 21 754 661,26
Reprises de provisions pour créances douteuses	+ 169 983,12	+ 228 442,81
TOTAL 1 : PRODUITS D'EXPLOITATION	13 410 654,55	21 983 104,07
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de Gestion	- 3 922 359,62	- 3 032 401,29
Charges d'exploitation de la société	- 8 750 606,17	- 8 968 675,48
Diverses charges d'exploitation	- 6 275 911,94	- 13 703 523,72
Dotations aux amortissement d'exploitation	- 53 015,36	-
Dotations aux provisions d'exploitation	- 541 115,00	- 335 707,35
Dépréciation des créances douteuses	- 431 475,06	- 354 132,49
TOTAL 2 : CHARGES D'EXPLOITATION	19 974 483,15	26 394 440,33
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = 1 - 2	- 6 563 828,60	- 4 411 336,26
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	+ 445 067,00	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	+ 1 011 872,50	+ 1 086 226,25
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL 1 : PRODUITS FINANCIERS	1 456 939,50	1 086 226,25
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	- 311 567,65	-
Dépréciations	- 465 649,26	- 650 484,18
TOTAL 1 : CHARGES FINANCIÈRES	777 216,91	650 484,18
RÉSULTAT FINANCIER C = 1 - 2	679 722,59	435 742,07

Compte de résultat (charges et produits HT) - 2/2

	31-Déc-2018	31-Déc-2017
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	+ 43 314,10	+ 202 234,33
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL 1 : PRODUITS EXCEPTIONNELS	43 314,10	202 234,33
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	- 18 773,18	- 22 460,90
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL 2 : Charges exceptionnelles	18 773,18	22 460,90
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = 1 + 2	24 540,92	179 773,43
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	29 253 143,50	22 596 946,70

Engagements Hors-Bilan

	31-Déc-2018	31-Déc-2017
DETTES GARANTIES		
Engagements donnés		
Engagements d'achats d'immeubles	20 282 654	15 459 649
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions	-	-
Engagements sur immeubles acquis en VEFA**	9 145 028	950 000
Garanties données***	33 880 000	10 575 000
Hypothèques liées aux emprunts***	-	-
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang ***	-	-
TOTAL	63 307 682	26 984 649
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues des locataires	16 469 452	1 747 253
Garanties bancaires****	-	-
Facilité de caisse	-	-
Banque Palatine*****	20 000 000	20 000 000
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-
TOTAL	36 469 452	21 747 253

* Engagements d'achats d'immeubles : Promesse d'achat Xcentraix : 20 282 654 €

** VEFA : concerne l'opération en VEFA d'Eindhoven aux Pays-Bas : 9 145 028 €

*** Garanties liées aux emprunts (hypothèques...) : Garantie hypothécaire sur emprunt Pays-bas de 33 880 000 €

**** Cautions reçues des locataires : nette hausse sur l'exercice expliquée notamment par une caution sur plusieurs années de loyers sur un portefeuille d'immeubles.

***** Facilité de caisse non utilisée au 31/12/2018

RÉSOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE

Première résolution

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

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de **29 253 143 euros**,
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes,
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de **29 253 143 euros** de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice **29 253 143 €**
 - report à nouveau antérieur **1 047 020 €**
- Formant un bénéfice distribuable de : **30 300 163 €**
- décide :
- de fixer le dividende de l'exercice au montant de :

28 025 555 €

correspondant au montant total des acomptes déjà versés.

- d'affecter le solde au report à nouveau : **2 274 608 €**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, à 46,10 euros.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes concluant à l'absence de nouvelles conventions réglementées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 telles que visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

Quatrième résolution

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

- valeur de réalisation **555 104 945 €**
- valeur de reconstitution **674 590 164 €**

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant inchangé de 15 000 euros la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2019 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler quatre postes au sein du Conseil de Surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les 4 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- BAUDE Pierre,
- BONGIOVANNI Fabrice,
- CEZARD Frederic,
- GENDRONNEAU Marc,
- HOLO Regis,
- LESDOS Laurent,
- PITOIS Jean,
- ROGUET Julien,
- SCHWARTZ Eric,
- SNRT - Dominique CHUPIN,
- VANHAMME Didier,
- VANHOUTTE Damien.

RÉSOLUTIONS D'ORDRE EXTRAORDINAIRE

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

1. certaines visent à introduire de nouveaux principes dans les statuts (résolutions n°7 à 13) et proposent notamment la décimalisation des parts, la modification de l'objet social afin d'intégrer les enjeux environnementaux, l'extension des catégories de sociétés dans lesquelles les SCPI peuvent investir (dans les conditions prévues par la loi PACTE sur ce point) et l'instauration de principes prudentiels visant à assurer la liquidité des parts de la Société dans des hypothèses de retrait massif ;
2. d'autres ont pour objet de clarifier et moderniser les statuts (résolutions n° 14 à 26) en intégrant notamment des modifications légales et réglementaires récentes, et ce sans opérer aucune modification de fond des statuts existants.

Septième résolution

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve la modification de l'objet social afin de permettre à la Société d'acqu-

rir des parts de catégories de sociétés non limitées aux sociétés de personnes, conformément à l'article L.214-115 du Code monétaire et financier tel que modifié par la loi PACTE et la modification conséquent de la phrase 2 de l'article 2 des statuts « Objet social » qui sera modifié comme suit :

Version actuelle :

« [...] »

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

[...] »

Version après modification :

« [...] »

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

[...] ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de compléter l'objet social afin d'indiquer que la Société est gérée dans son intérêt social et en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité et approuve la modification conséquent de l'article 2 des statuts « Objet social » auquel la phrase suivante sera ajoutée en fin d'article :

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

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve la modification de la dénomination sociale de la Société qui s'appellerait désormais « PFO » et la modification subséquent de l'article 3 des statuts « Dénomination sociale » :

Version actuelle :

« Article 3 – Dénomination :

La dénomination de cette Société est « La Participation Foncière Opportunité ».

Version après modifications :

« Article 3 – Dénomination :

La dénomination de cette Société est « PFO ».

Onzième résolution

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

l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers :

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

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

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Douzième résolution

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

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

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve l'insertion dans les statuts d'une clause de liquidité ayant pour objet de préciser les modalités de retrait des associés et la modification conséquent de l'article 10 des statuts « Retrait des associés » qui sera modifié comme suit, sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers :

Après le premier paragraphe « Le capital social effectif peut être réduit [...] dans les limites de la clause de variabilité » est inséré le paragraphe suivant :

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

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion approuve la modification de l'article 21 des statuts « Assemblées Générales », ayant pour objet d'autoriser expressément la convocation des associés par courriels, lorsque ceux-ci l'ont expressément accepté. Le

PROJET DE RÉSOLUTIONS

quatrième paragraphe de l'article 21 sera désormais rédigé comme suit :

« Les modalités de convocation sont celles prévues par le CMF et notamment celles figurant aux articles R.214-137 à R.214-140 du CMF. *Les associés l'ayant accepté peuvent notamment être convoqués par courrier électronique.* »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Quinzième résolution

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

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

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

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

Le paragraphe suivant est modifié de la manière suivante :

« En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec *demande d'avis de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique mentionné au présent article*, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre *ou l'envoi recommandé électronique* de notification ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion approuve la modification de l'article 6 des statuts « Capital social » qui sera désormais rédigé comme suit :

Ajout du paragraphe suivant après le dernier paragraphe de l'article :

« *Capital social maximum :*

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à 600.000.000 €

Le capital social ne peut être augmenté au-delà de ce plafond que par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire.

Toute augmentation ou réduction en deçà de ce plafond et au-delà du capital social minimum prévu ci-dessous relève de la variabilité du capital.

Capital social effectif :

Le capital social effectif consiste en la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés.

Capital social minimum :

Le capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au plus élevé des trois seuils suivants :

- *10 % du capital social maximum statutaire ;*
- *90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;*
- *760.000 €. »*

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion approuve la modification de l'article 9 des statuts « Titres », afin d'ajouter les dispositions relatives au traitement des parts détenues en indivision, qui sera désormais rédigé comme suit :

« 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.* »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Dix-huitième résolution

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

« La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la Société a été préalablement et vainement poursui-

vie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est *limitée au montant* de sa part dans le capital. ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion approuve la modification de l'article 27 des statuts « Comptes sociaux », ayant pour objet de préciser les sommes pouvant être prélevées sur la prime d'émission.

Le paragraphe « Les primes d'émission [...] sur plusieurs exercices » est supprimé et remplacé par le paragraphe suivant : « *Pourront être prélevés sur la prime d'émission les frais d'augmentation de capital, les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche des capitaux, les frais de recherche et d'acquisition d'immeubles, notamment la TVA non récupérable, les droits d'enregistrement et les frais de notaire. Cette faculté sera exercée par la Société de Gestion si elle juge les conditions réunies.* »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Vingtième résolution

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

« 15.1 - La Société de Gestion *dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société* à l'égard des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances. Elle peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société, dans le cadre de son objet social. *La signature sociale appartient à la Société de Gestion, qui peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.*

A l'égard de la Société, ses pouvoirs ne sont limités que dans les domaines réservés à l'Assemblée Générale par le CMF, la Loi ou par les statuts.

La Société de Gestion :

- *administre les biens de la Société, sous le contrôle du Conseil de Surveillance prévu sous l'article 21 ci-après ;*
- *exerce toutes actions judiciaires tant en qualité de demandeur que de défendeur ;*
- *fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;*
- *fait ouvrir au nom de la Société tous comptes bancaires ou de chèques postaux, tous comptes de dépôts, comptes courants et d'avances sur titres, crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes ;*
- *fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats-cartes, bons de poste ;*
- *arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales ordinaires des associés, arrête l'ordre du jour*

des assemblées et statue sur toutes propositions à faire ;

• *préside les assemblées qu'elle convoque et dont elle exécute les décisions conformément et suivant les modalités prévues par le CMF ;*

• *peut, si elle l'estime nécessaire, soumettre aux associés des propositions sur un objet déterminé suivant la procédure de consultation par correspondance prévue à l'article 23 ci-après ou convoquer une Assemblée Générale ;*

• *a tout pouvoir pour, dans la limite de l'autorisation délivrée par l'assemblée, augmenter le capital en une ou plusieurs fois, décider des tranches à faire souscrire et déterminer les dates et les modalités de souscription ;*

• *procède aux appels de fonds nécessaires, pour la libération du capital, elle fixe le calendrier des libérations et la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ;*

• *agrée tous nouveaux associés, soit à l'occasion d'augmentation de capital, soit à l'occasion de cessions de parts.*

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

[...]

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

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 30% du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la Société.

La Société de Gestion est d'ores et déjà autorisée à procéder à des acquisitions payables à terme et à contracter des emprunts dans la limite maximale des deux tiers du capital autorisé à l'article 6 ci-dessus. »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Vingt-et-unième résolution

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

Vingt-deuxième résolution

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

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

Le reste de l'article demeurant inchangé.

PROJET DE RÉOLUTIONS

Vingt-troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion approuve la modification de l'article 18-1 des statuts « Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion », ayant pour objet de préciser la répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion, qui sera désormais rédigé comme suit :

« 18-1 Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et tous les frais généraux et assure par son personnel la bonne administration de la Société y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

En revanche, la Société supporte et paie tous les autres frais, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location ;
- les frais de gestion technique et d'entretien du patrimoine ;
- les primes d'assurance d'immeubles, les impôts et taxes ;
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de convocation et de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance ;
- les frais du Conseil de Surveillance et la cotisation de l'ASPIM ;
- les honoraires d'avocats ;
- la contribution versée à l'AMF ;
- les frais de mission du Commissaire aux Comptes ;
- les frais de création, d'impression et d'envoi des documents d'information.
- et, en général, toutes les dépenses autres que celles visées à l'alinéa précédent, c'est-à-dire celles qui n'entraient pas dans le cadre de l'administration pure de la présente Société.

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Vingt-quatrième résolution

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

Modification du deuxième paragraphe comme suit :

20-1 Nomination

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

Suppression du 4ème paragraphe « Toutefois, le premier Conseil de Surveillance [...] Autorité des Marchés Financiers ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

20-2 Réunions et délibérations

[...]

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

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

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

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

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

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

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

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Vingt-cinquième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve la modification de l'article 22 des statuts « Vote par correspondance », ayant pour objet de préciser les conditions de quorum et de majorité en cas de vote par correspondance. Le paragraphe suivant est ajouté à la fin de l'article :

« **Les conditions de quorum et de majorité sont celles définies par les dispositions de l'article L.214-103 du CMF à savoir : chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées. L'Assemblée Générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés ayant voté détiennent au moins le quart du capital pour les Assemblées Générales ordinaires, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale extraordinaire. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis** ».

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Vingt-sixième résolution

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

Vingt-septième résolution

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

ANNEXE COMPTABLE

PFO

I - FAITS SIGNIFICATIFS

Collecte 2018 de 62 009 parts pour un montant de **58 660 514 €**. 13 267 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2018 pour un montant de **11 358 277 €**.

Acquisition de 22 immeubles sur l'exercice pour un montant TTC de **153 094 163 €** dont une acquisition en Allemagne, une en Italie, et deux aux Pays-Bas.

Poursuite des cessions d'immeubles également en 2018 pour un prix de vente global de **23 747 716 €** avec une moins-value nette 199 655 €.

Au 31 décembre 2018 :

- L'État du patrimoine» de la société LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE fait apparaître une valeur bilantielle totale de **496 747 404 €** et une valeur estimée totale de 555 104 945 €.
- Le bénéfice s'établit à **29 253 144 €**, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de **46,10 €**,
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à **47 302 237 €**.
- La valeur nominale des parts est de 650 € et la prime d'émission de **296 €**.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 664 258 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.

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

Les documents de synthèse comprennent l'«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.

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 vénales des immobilisations locatives

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

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

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

la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

La société CUSHMAN & WAKEFIELD a procédé sur cet exercice à 14 révisions quinquennales, 107 actualisations, 1 VEFA, 11 premières expertises et 13 acquisitions ont été conservées à leurs prix d'acquisition.

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	596 216 299	897,57
Valeur vénale / expertise	651 819 914	981,28
Valeur de réalisation	555 104 945	835,68
Valeur de reconstitution*	674 590 164	1 015,55

* Droits de mutation calculés par l'expert immobilier à un taux moyen de 6,53% sur 2018 contre 6,76% en 2017.

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

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

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

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

Provision des créances locataires

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le

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

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

Gestion Locative

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI, de 10% HT des produits locatifs 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 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.

III - TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs 2018		Valeurs 2017	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Droits réels	10 960 310	10 960 310	-	-
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	347 928 997	399 510 000	289 512 806	328 800 000
Locaux industriels et entrepôts			7 300 660	6 700 000
Locaux commerciaux	186 934 678	190 067 541	144 440 673	146 815 000
Locaux d'activités	4 277 872	5 475 000	4 277 872	5 425 000
Restaurant	2 305 500	2 150 000	2 196 750	2 150 000
Enseignement	2 850 000	2 650 000	2 850 000	2 650 000
EHPAD	25 530 000	25 815 000	25 530 000	25 400 000
Hôtel	8 527 090	8 292 090		
Parking Ssol	86 880	85 000		
Immobilisations en cours				
Hôtel	6 814 973	6 814 973	8 550 000	8 550 000
Participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL	596 216 300	651 819 914	484 658 761	526 490 000

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

Droits réels, concessions

Ventilation par nature Valeur Brute	Montant au 01/01/2018	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif	Montant au 31/12/2018
Droits Réels		10 960 310		10 960 310
TOTAL		10 960 310		10 960 310

Immeubles

Ventilation par nature - Valeur Brute	Montant au 01/01/2018	Acquisitions	Cessions, transferts sorties d'actif *	Montant au 31/12/2018
Terrains nus				
Terrains et constructions	476 108 761	127 452 983	25 120 728	578 441 016
Construction et sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	8 550 000	6 814 973	8 550 000	6 814 973
Autres				
TOTAL	484 658 761	134 267 956	33 670 728	585 255 989

Ventilation par nature - Amortissements	Montant au 01/01/2018	Dotations	Reprises	Montant au 31/12/2018
Construction sur sol d'autrui				
TOTAL				

*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.

Etat des provisions pour gros entretien

	Montant au 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Reprises sur cessions	Montant au 31/12/2018
Provisions pour gros entretiens	1 906 250	2 453 326	1 555 260	50 390	2 753 926
TOTAL	1 906 250	2 453 326	1 555 260	50 390	2 753 926

	Montant provision 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2018
		Achats d'immeuble	Patrimoine Existant au 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01	
DEPENSES N+1	1 297 250		1 959 993	-50 390	-1 246 860	1 959 993
DEPENSES N+2	268 000		493 333			761 333
DEPENSES N+3	147 000				-117 000	30 000
DEPENSES N+4	124 000				-123 400	600
DEPENSES N+5	70 000				-68 000	2 000
TOTAUX	1 906 250		2 453 326	-50 390	-1 555 260	2 753 926

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Immobilisations financières non contrôlées

	Valeur comptable 2018	Valeur estimée 2018	Capital	Résultat	Capitaux Propres	Quote-part retenue
Immobilisations financières non contrôlées	18 621 049	17 370 937	22 155 200	6 529 625	125 051 198	12,96%
TOTAUX	18 621 049	17 370 937	22 155 200	6 529 625	125 051 198	

Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées

	Exercice 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation exercice 31/12/2018
Immobilisations financières non contrôlées	784 462	465 649		1 250 111
TOTAUX	784 462	465 649		1 250 111

Il n'y a pas eu d'acquisitions au cours de l'exercice.

Le total des parts détenus par la SCPI est de 14 357 parts (12,96 % du capital). Ces parts ont été dépréciées à hauteur de 1 250 111 € correspondant à la valeur liquidative communiquée à la fin de l'exercice.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Immobilisations financières autres que les titres de participations
Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

CRÉANCES

Locataires et comptes rattachés

	2018	2017
Solde locataires débiteurs	3 237 373	2 347 582
dont locataires douteux*	1 649 356	1 160 092
Factures à établir	4 450 798	1 258 696
Provisions sur charges	60 368	76 476
TOTAL	7 748 540	3 682 755

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie de 1 164 307€ dépréciée à hauteur de 907 417€.

Autres créances

	2018	2017
Créances fiscales et sociales	1 503 914	2 124 143
Associés :opérations en capital	3 000 678	3 349 128
Fournisseurs débiteurs	8 947	78 273
Débiteurs divers *	1 025 473	885 026
Provisions sur charges versées aux syndicats	10 093 003	8 217 944
Autres créances (subventions à recevoir...)		
TOTAL	15 632 014	14 654 514

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

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

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 01/01/18	Variation de l'exercice	Dotations CAR de l'exercice	Montant au 31/12/18
Charges à répartir		130 000	53 015	76 985
TOTAL		130 000	53 015	76 985

Elles concernent les frais de montage relatifs aux emprunts étalés sur la durée des emprunts.

Produits constatés d'avance

Eléments	2018	2017
Produits afférents aux loyers	215 341	330 349
TOTAL	215 341	330 349

Charges constatées d'avance

Eléments	2018	2017
Charges diverses		
TOTAL		

PROVISIONS

	Montant au 01/01/18	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/18
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	645 925	431 475	169 983	907 417
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges **	335 707	541 115	68 294	808 528
TOTAL	981 632	972 590	238 277	1 715 945

* Principales dotations : 224 333 € pour ARTMADIS, 47 378 € pour SHERPA SANTE, 38 374 € pour BOUCHERIE OUMI, 24 123 € pour YOOPLA SERVICES. Principales reprises : 38 640 € sur LA FINANCIERE BCVS, 20 922 € sur INNOVAPRESSE ET COMMUNICATION, 34 408 € sur AXIONE, et 20 715 € sur NUTRI 5.
** Principales dotations : litiges avec ESIA 335 000 € (protocole en cours de règlement), 45 115 € actualisation MANDELIEU / DRAGONITE, et divers litiges locatifs pour 161 000 €. Une seule reprise ayant un impact sur le résultat net de 37 081 €.

DETTES

Dettes financières

	2018	2017
Emprunts bancaires et intérêts courus	114 225 972	9 341 058
Dépôts de garantie reçus des locataires	6 687 079	5 925 629
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	45 423	13 289 063
TOTAL	120 958 474	28 555 749

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables *				
Emprunts « in fine »		20 000 000	24 200 000	44 200 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine » **	70 000 000			70 000 000
Total	70 000 000	20 000 000	24 200 000	114 200 000

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	2018	2017
Emprunts immobiliers *	44 200 000	9 319 691
Autres emprunts	70 000 000	

* Emprunt de 9 319 691 € remboursé totalement en 2018.

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

Détail des emprunts à taux fixe

Organisme prêteur	Montant	Taux	Durée
LCL	20 000 000	1,272%	5
BAYERISCHE LANDESBANK	24 200 000	2,002%	8
TOTAL	44 200 000		

Détail des emprunts à taux variables

Date	Organisme prêteur	Financement	Montant	Taux	Durée
Décembre 18	Crédit Agricole	Besoins généraux	50 000 000	E3M+0,5%	3 mois
Décembre 18	HSBC	Besoins généraux	20 000 000	E6M+0,5%	6 mois
	TOTAL		70 000 000		

Dettes d'exploitation

	2018	2017
Comptes locataires créditeurs	2 383 156	2 691 534
Locataires provisions sur charges reçues	9 212 861	7 113 684
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 394 770	2 425 104
TOTAL	13 990 787	12 230 322

Dettes diverses

	2018	2017
Dettes fiscales et sociales	1 771 931	753 802
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	224 885	3 184 937
Associés dividendes à payer	7 798 937	6 852 000
Créditeurs divers	2 598 617	4 925 337
TOTAL	12 394 369	15 716 077

*dont 200 000 € séquestrés.

CAPITAUX PROPRES

Capital souscrit

Le capital s'élève à **431 767 700 €** dont 62 009 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de **40 305 850 €**.

Le prix de la part est à **946 €**.

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

Capital retraits des parts

Le montant des retraits s'élève à **33 146 100 €** à fin décembre 2018 dont 13 267 parts en retrait sur l'exercice pour **8 623 550 €**.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission/prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/18	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/18
Prime d'émission brute	161 845 802	18 354 664	180 200 466
Prime d'émission brute-retrait des parts	-7 471 928	-2 734 726	-10 206 654
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-45 443		-45 443
- frais d'acquisition des immeubles	-29 426 162	-6 870 409	-36 296 571
- commissions de souscription	-60 384 833	-6 687 051	-67 071 883
Total des prélèvements	-89 856 437	-13 557 460	-103 413 897
Prime d'émission nette	64 517 437	2 062 478	66 579 915

Plus ou moins- values réalisées sur cessions et sorties d'immobilisations

Les résultats sur cessions et de sorties d'immobilisations au 31 décembre 2018, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une plus-value nette globale de 30 312 € dont une moins-value nette sur cession de 199 655 € sur l'exercice.

Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 2 093 902 €.

Une reprise de la provision pour gros entretien a été effectuée pour 50 390 €

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession*	Impôt	+ Value*	- Value*
SAVIGNY LE TEMPLE	3 236 660	2 145 000		0	1 091 660
SAINT MAUR DES FOSSÉS	870 400	1 267 500		397 100	0
COMPANS	4 064 000	4 690 366		626 366	0
CLICHY CASSIOPÉE	11 511 107	12 285 000		773 493	0
BRON	4 264 805	3 359 850		0	904 955
Solde au 31/12/2017	23 947 371	23 747 716		1 796 959	1 996 615
Moins value nette de l'exercice					- 199 655
Sorties d'immobilisations					- 1 173 357
Reprises PGE sur cession d'immobilisations					50 390
Variations sur les capitaux propres de l'exercice					- 1 322 622

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

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 20 juin 2018 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2017 d'un montant de **22 596 947 €** à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit **22 189 125 €** et d'affecter le solde au report à nouveau pour de **407 822 €**.

COMPTE DE RESULTAT

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	2018	2017
Charges diverses, fournitures et services	1 532 055	1 177 868
Taxes locatives (TOM...)	758 654	617 444
Total charges locatives	2 290 709	1 795 312
Travaux, entretien courant	1 103 736	828 709
Assurances	107 340	88 714
Taxes foncières	3 655 507	2 946 714
Taxes sur les bureaux en IDF	564 954	630 857
Frais de procédures	17 515	11 309
Charges non locatives diverses		
Commissions et honoraires	384 758	243 693
Total charges immobilières	5 833 810	4 749 997
TOTAL	8 124 520	6 545 309

Autres charges immobilières

	2018	2017
Charges de copropriétés	614 943	523 167
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers...)	69 982	111 816
Impôts locaux	1 076 520	639 779
Loyers bail à construction		95 384
Gestion locative déléguée	78 059	11 498
Intérêts d'emprunts	555 335	162 124
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques ...)	337 527	145 651
TOTAL	2 732 366	1 689 419

Charges d'exploitation

	2018	2017
Rémunération de la gérance	3 922 360	3 032 401
Commissions de la société de gestion	3 922 360	3 032 401
Honoraires Depositaire	69 947	48 146
Honoraires commissaire aux comptes*	37 600	33 600
Honoraires expertise immeubles	105 097	67 273
Honoraires de recherche locataires	158 845	62 269
Honoraires divers **	789 749	1 046 280
Publicité et publication	52 952	49 911
Frais de PTT	43 092	44 337
Services bancaires	35 519	33 573
CET (CVAE)	511 409	391 829
Impôts sur les sociétés Europe	460 644	28 310
TVA non récupérable	200 731	125 606
Droits d'enregistrement**	6 148 497	7 033 253
Autres (frais de déplacements ...)	6 524	4 287
Frais liés aux emprunts	130 000	
Charges d'exploitation de la société	8 750 606	8 968 675
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	88 944	29 132
Commission de souscription**	5 563 052	13 529 766
Commissions d'arbitrage**	608 916	129 625
Diverses charges d'exploitation	6 275 912	13 703 524
TOTAL	18 948 878	25 704 600

* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes
 ** dont 12 433 461 € prélevés sur la prime d'émission.

Conformément à l'article 18 des statuts, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 9,5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

Produits annexes

	2018	2017
Charges forfaitaires	132 667	231 806
Remises en état facturées (départs locataires)	64 279	97 270
Etat des lieux facturés		
Autres Produits	33 536	31 981
TOTAL	230 482	361 057

Transfert de charges d'exploitation

Éléments	2018	2017
Frais acquisition immeubles *	6 870 409	8 095 270
Commissions souscriptions *	5 563 052	13 529 766
Commission sur arbitrage *	608 916	129 625
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt	130 000	
TOTAL	13 172 377	21 754 661

* Intégralement prélevés sur la Prime d'émission.

Charges et produits financiers

Éléments	Charges	Produits
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	465 649	
Autres charges financières	311 568	
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...		1 154 016
Revenus des participations non contrôlées		302 924
Autres produits financiers		
TOTAL	777 217	1 456 940

Charges et produits exceptionnels

Éléments	Charges	Produits
Indemnités perçues		1 500
Procédures locatives		29 185
DG et crédits locataires conservés	14 424	7 594
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, assurance, ...)	4 349	5 035
TOTAL	18 773	43 314

IV - INFORMATIONS DIVERSES (en €)

Produits à recevoir

	2018	2017
Créances rattachées à des participations	621 945	547 720
Locataires et comptes rattachés*	4 450 798	1 258 696
Autres créances d'exploitation Disponibilités		
TOTAL	5 072 744	1 806 416

*Essentiellement charges à refacturer

Charges à payer

	2018	2017
Intérêts courus sur emprunt	25 972	21 367
Services bancaires (frais, intérêts)	45 423	15 613
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	795 292	897 518
Charges immobilières	1 208 345	1 124 357
Frais d'Assemblée Générale	76 702	71 064
Divers	19 308	19 019
CVAE - CRL	138 131	80 695
IS Europe	115 456	28 310
TVA non récupérable	130 496	
TOTAL	2 555 125	2 257 944



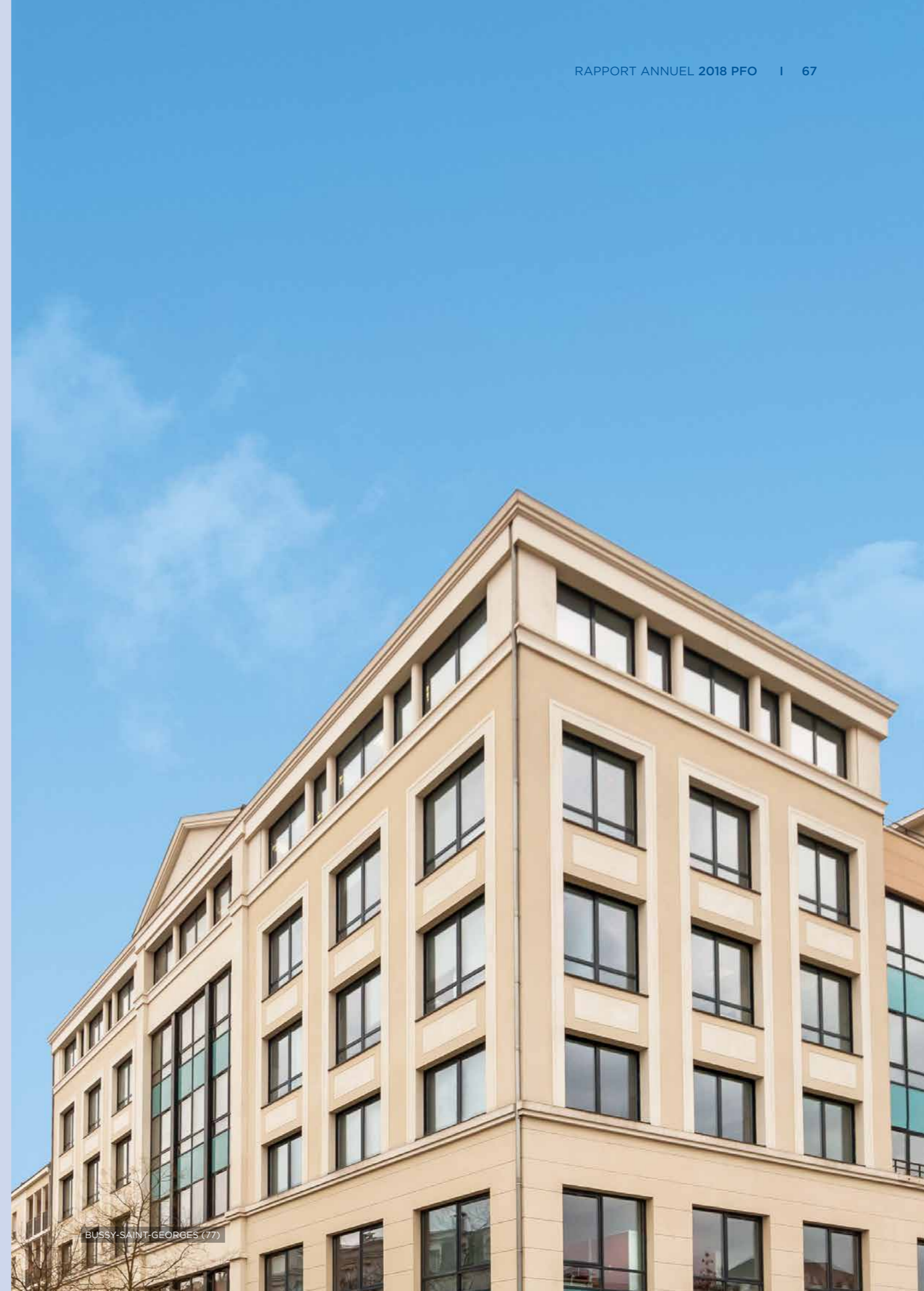
Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2018

Nom immeuble	Année acquisition	Surface m ²	Prix de revient 31/12/2017	Immeubles 31/12/2018	Agencements 31/12/2018	Prix de revient 31/12/2018
BUREAUX						
PARIS						
PARIS / TURIN	2008	428 m ²	2 718 407 €	2 704 320 €	14 087 €	2 718 407 €
RÉGION PARISIENNE						
NANTERRE / CLEMENCEAU	1999	305 m ²	346 822 €	346 822 €	- €	346 822 €
SEVRES / TROYON	2000	1 692 m ²	4 250 502 €	4 182 118 €	68 384 €	4 250 502 €
NANTERRE / GAMBETTA	2002	2 051 m ²	2 777 383 €	2 533 045 €	244 338 €	2 777 383 €
BOULOGNE / TILLEULS	2003	554 m ²	1 336 520 €	1 332 000 €	4 520 €	1 336 520 €
BOULOGNE / GALLIENI	2004	722 m ²	2 120 000 €	2 120 000 €	- €	2 120 000 €
NOISY / MAILLE NORD 2	2005	3 775 m ²	5 751 813 €	5 020 310 €	731 503 €	5 751 813 €
MONTIGNY / CAMPUS	2005	2 723 m ²	3 345 215 €	3 060 000 €	285 215 €	3 345 215 €
ERMONT / ARMAND	2005	6 331 m ²	8 684 772 €	7 765 602 €	919 170 €	8 684 772 €
CERGY / CERVIER	2005	3 574 m ²	4 683 597 €	4 017 535 €	684 123 €	4 701 657 €
CLICHY / MOZART	2006	6 907 m ²	13 045 896 €	12 733 500 €	312 396 €	13 045 896 €
LA GARENNE COLOMBES	2006	5 930 m ²	12 745 070 €	12 521 500 €	223 570 €	12 745 070 €
MONTRouGE / ARISTIDE BRIAND	2006	3 047 m ²	8 893 499 €	8 892 000 €	52 666 €	8 944 666 €
CLICHY / KLOCK	2007	71 m ²	169 846 €	167 951 €	1 896 €	169 846 €
IVRY / MAURICE THOREZ	2007	8 040 m ²	7 705 346 €	7 664 597 €	90 181 €	7 754 778 €
CLICHY / KLOCK	2007	432 m ²	1 118 700 €	1 118 700 €	- €	1 118 700 €
COLOMBES / CHARLES DE GAULLE	2006	1 786 m ²	3 604 500 €	3 604 500 €	- €	3 604 500 €
BOULOGNE BILLANCOURT / ST DENIS	2010	1 371 m ²	5 644 577 €	5 646 006 €	2 664 €	5 648 671 €
BUSSY SAINT GEORGES	2015	5 441 m ²	10 653 677 €	10 650 000 €	3 677 €	10 653 677 €
ISSY LES MOULINEAUX / CENOR	2016	551 m ²	2 090 900 €	2 090 900 €	- €	2 090 900 €
CERGY / CAP CERGY	2016	6 329 m ²	10 535 131 €	10 537 481 €	- €	10 537 481 €
PARIS / YVOIRE	2017	5 086 m ²	24 117 363 €	24 133 452 €	175 985 €	24 309 437 €
SAVIGNY / INDUSTRIE	2005		3 236 660 €			- €
COMPANS/77290	2009		4 064 000 €			- €
CLICHY/LE CASSIOPEE	2009		11 511 507 €			- €
ST MAUR/Chemin vert	2008		870 400 €			- €
RÉGIONS						
AIX / LE TRITIUM BAT A	2000	975 m ²	1 200 514 €	1 111 353 €	89 160 €	1 200 514 €
AIX / LE TRITIUM BAT C	2000	1 007 m ²	1 223 228 €	1 225 152 €	34 126 €	1 259 278 €
TOULOUSE / MESPLE	2002	2 006 m ²	2 203 856 €	2 000 000 €	205 470 €	2 205 470 €
VALBONNE / COLL. SOPHIA	2003	1 248 m ²	1 388 223 €	1 377 499 €	10 725 €	1 388 223 €
VALBONNE / L'ATLAS	2003	1 875 m ²	3 282 740 €	3 301 955 €	- €	3 301 955 €
MARSEILLE / LA MONTRE	2003	3 374 m ²	3 269 083 €	3 154 380 €	140 498 €	3 294 877 €
NICE / CALIFORNIE	2004	1 999 m ²	2 753 772 €	2 777 315 €	28 974 €	2 806 288 €
MONTPELLIER / ATALANTE	2004	3 523 m ²	3 307 923 €	3 298 400 €	9 523 €	3 307 923 €
LYON / SOPHORA	2004	2 556 m ²	3 184 639 €	3 184 639 €	- €	3 184 639 €
MONTPELLIER / MILLENAIRE	2004	843 m ²	750 000 €	750 000 €	- €	750 000 €
AIX / ALIZES	2005	1 033 m ²	1 370 000 €	1 370 000 €	- €	1 370 000 €
TOULOUSE / ATRIUM	2005	2 968 m ²	4 194 008 €	4 325 982 €	89 688 €	4 415 670 €
MARSEILLE / PARADIS	2005	2 207 m ²	2 795 614 €	2 795 614 €	- €	2 795 614 €
BRON / MARYSE BASTIE	2005	1 502 m ²	1 721 860 €	1 687 261 €	34 599 €	1 721 860 €
NICE / PROVANA	2005	1 187 m ²	1 658 836 €	1 463 650 €	196 836 €	1 660 486 €
VALBONNE / ESPACE SOPHIA	2005	2 634 m ²	3 477 490 €	3 478 041 €	17 980 €	3 496 021 €
AIX / SAINT HILAIRE	2006	5 458 m ²	9 599 447 €	8 121 727 €	1 812 481 €	9 934 208 €
MOUGINS / FOND DE L'ORME	2006	7 303 m ²	9 296 166 €	9 326 478 €	46 189 €	9 372 667 €
BORDEAUX / EXPOBURO	2006	244 m ²	204 000 €	204 000 €	- €	204 000 €
AIX / EUROPARC	2006	860 m ²	1 025 020 €	988 000 €	37 020 €	1 025 020 €
MONTPELLIER / J COEUR	2007	779 m ²	1 200 632 €	1 200 632 €	- €	1 200 632 €
METZ / AMPERE	2007	2 445 m ²	2 230 000 €	2 232 961 €	- €	2 232 961 €
MARSEILLE / PRADO	2007	1 186 m ²	3 258 706 €	3 252 000 €	6 706 €	3 258 706 €
VAULX EN VELIN / ZOLA	2007	1 286 m ²	2 110 645 €	2 110 645 €	- €	2 110 645 €
LYON / TONY GARNIER	2007	4 798 m ²	9 678 760 €	8 894 072 €	822 751 €	9 716 823 €
NANTES / BARTHOU	2007	2 496 m ²	6 880 922 €	6 880 922 €	- €	6 880 922 €
NANTES / BOUGUENAI	2007	3 222 m ²	4 684 611 €	4 675 000 €	9 611 €	4 684 611 €
LILLE / BOULEVARD CARNOT	2008	1 388 m ²	2 547 032 €	2 476 032 €	71 000 €	2 547 032 €
LESQUIN / GUSTAVE DELORY	2008	3 630 m ²	4 198 400 €	4 198 400 €	- €	4 198 400 €

Nom immeuble	Année acquisition	Surface m ²	Prix de revient 31/12/2017	Immeubles 31/12/2018	Agencements 31/12/2018	Prix de revient 31/12/2018
ROUEN / RUE BUFFON	2008	1 214 m ²	1 392 640 €	1 392 640 €	- €	1 392 640 €
MARSEILLE / ALLÉES TURCAT MÉRY	2008	930 m ²	1 909 000 €	1 909 000 €	- €	1 909 000 €
LYON / GERLAND	2008	1 131 m ²	1 604 607 €	1 456 420 €	148 187 €	1 604 607 €
COLOMIERS BAT A	2008	2 896 m ²	5 733 800 €	5 733 800 €	- €	5 733 800 €
AIX / ROCHER SAINT HILAIRE	2012	2 016 m ²	21 588 €	- €	21 588 €	21 588 €
MARSEILLE / JOLIETTES	2015	1 284 m ²	6 446 334 €	6 409 460 €	36 874 €	6 446 334 €
NANTES / LE PRISME	2016	3 003 m ²	8 571 100 €	8 571 100 €	- €	8 571 100 €
WASQUEHAL / CHÂTEAU BLANC	2017	2 542 m ²	5 392 100 €	5 392 100 €	- €	5 392 100 €
SAINT HERBLAIN / DAR ARMOR	2017	5 821 m ²	10 790 370 €	10 793 266 €	- €	10 793 266 €
LYON / APICIL	2018	5 159 m ²	- €	19 275 403 €	- €	19 275 403 €
ZONE EURO						
ESSEN	2017	7 712 m ²	25 530 000 €	25 530 000 €	- €	25 530 000 €
MILAN / GALLARATE	2018	23 358 m ²	- €	21 112 000 €	- €	21 112 000 €
HOOFDDORP - BLUEWATER	2018	8 143 m ²	- €	33 495 000 €	- €	33 495 000 €
COMMERCE						
PARIS						
PARIS / LOBINEAU	1999	265 m ²	731 755 €	731 755 €	- €	731 755 €
RÉGION PARISIENNE						
MONTESSON / BUFFALO	2015	676 m ²	1 451 641 €	1 451 641 €	- €	1 451 641 €
NOISY-LE-GRAND / BUFFALO	2015	742 m ²	3 077 989 €	3 077 989 €	- €	3 077 989 €
BOIS D'ARCY	2015	1 259 m ²	3 853 605 €	3 850 000 €	3 605 €	3 853 605 €
IVRY PATHE / HIPPO	2016	604 m ²	2 470 179 €	2 470 179 €	- €	2 470 179 €
IVRY PATHE / OKINAWA	2016	556 m ²	1 693 746 €	1 693 746 €	- €	1 693 746 €
GARCHES / CENOR	2016	560 m ²	1 030 000 €	1 030 000 €	- €	1 030 000 €
VINCENNES GIRAUDINEAU / CENOR	2016	343 m ²	2 203 750 €	2 203 750 €	- €	2 203 750 €
CHATENAY MALABRY / COMMERCE	2016	2 658 m ²	8 550 000 €	9 475 300 €	- €	9 475 300 €
CHILLY MAZARIN / BUFFALO	2016	635 m ²	2 615 962 €	2 615 962 €	- €	2 615 962 €
RIS ORANGIS / BUFFALO	2016	891 m ²	1 340 411 €	1 340 411 €	- €	1 340 411 €
CRETEIL / BOX	2017	686 m ²	1 702 909 €	1 702 909 €	- €	1 702 909 €
STE GENEVIEVE DES BOIS / BOX	2017	1 420 m ²	3 112 666 €	3 112 666 €	- €	3 112 666 €
VIRY CHATILLON - LEON	2018	547 m ²	- €	1 639 871 €	- €	1 639 871 €
BRETIGNY SUR ORGE - LEON	2018	1 149 m ²	- €	1 602 434 €	- €	1 602 434 €
RÉGIONS						
CORMONTREUIL	2013	825 m ²	1 097 032 €	1 097 032 €	- €	1 097 032 €
BOURG EN BRESSE	2013	550 m ²	923 648 €	923 648 €	- €	923 648 €
LANNION	2014	1 008 m ²	1 250 429 €	1 250 429 €	- €	1 250 429 €
LOUDEAC / KER D'HERVE	2014	1 985 m ²	2 119 560 €	2 119 560 €	- €	2 119 560 €
MARSEILLE / CHATEAU GOMBERT	2015	611 m ²	1 888 000 €	1 888 000 €	- €	1 888 000 €
COUDEKERQUE / BUFFALO	2015	585 m ²	2 192 603 €	2 192 603 €	- €	2 192 603 €
FERNEY-VOLTAIRE / BUFFALO	2015	832 m ²	2 670 899 €	2 670 899 €	- €	2 670 899 €
GEMENOS / BUFFALO	2015	576 m ²	2 155 093 €	2 155 093 €	- €	2 155 093 €
RAMONVILLE ST AGNE / BUFFALO	2015	510 m ²	1 301 604 €	1 301 604 €	- €	1 301 604 €
LILLE LEPELLETIER / CENOR	2016	67 m ²	736 450 €	736 450 €	- €	736 450 €
LILLE COMINES / CENOR	2016	492 m ²	1 241 150 €	1 241 150 €	- €	1 241 150 €
LYON / MERMOZ	2016	390 m ²	1 238 500 €	1 238 500 €	- €	1 238 500 €
BAR LE DUC / BUFFALO	2016	441 m ²	1 624 902 €	1 624 902 €	- €	1 624 902 €
BEAUCOUZE / BUFFALO	2016	635 m ²	2 594 392 €	2 594 392 €	- €	2 594 392 €
MISEREY SALINES / BUFFALO	2016	446 m ²	2 806 113 €	2 806 113 €	- €	2 806 113 €
CHATEAUBRIANT / BUFFALO	2016	400 m ²	1 291 904 €	1 291 904 €	- €	1 291 904 €
CHAMBERY LA RAVOIRE / BUFFALO	2016	483 m ²	2 648 820 €	2 648 820 €	- €	2 648 820 €
LILLE RONCQ / BUFFALO	2016	635 m ²	1 566 872 €	1 566 872 €	- €	1 566 872 €
VANNES / RETAIL PARK	2016	7 145 m ²	20 353 504 €	20 353 504 €	- €	20 353 504 €
MONTPELLIER / LA MANTILLA	2016	5 490 m ²	18 097 900 €	18 097 900 €	- €	18 097 900 €
TOURS / AUBERT	2017	599 m ²	1 161 489 €	1 161 489 €	- €	1 161 489 €
ARRAS / AUBERT	2017	529 m ²	1 014 441 €	1 014 441 €	- €	1 014 441 €
ORLEANS / AUBERT	2017	734 m ²	1 423 294 €	1 423 294 €	- €	1 423 294 €
BESANCON / AUBERT	2017	748 m ²	1 501 497 €	1 501 497 €	- €	1 501 497 €
AVIGNON / AUBERT	2017	794 m ²	1 530 503 €	1 530 503 €	- €	1 530 503 €
NARBONNE / AUBERT	2017	774 m ²	1 205 581 €	1 205 581 €	- €	1 205 581 €

Nom immeuble	Année acquisition	Surface m ²	Prix de revient 31/12/2017	Immeubles 31/12/2018	Agencements 31/12/2018	Prix de revient 31/12/2018
CHOISEY DOLE / AUBERT	2017	561 m ²	908 164 €	908 164 €	- €	908 164 €
BOURG EN BRESSE / AUBERT	2017	968 m ²	1 638 538 €	1 638 538 €	- €	1 638 538 €
CHALON SUR SAÔNE / AUBERT	2017	943 m ²	1 640 674 €	1 640 674 €	- €	1 640 674 €
TARBES IBOS / AUBERT	2017	565 m ²	902 664 €	902 664 €	- €	902 664 €
COUDEKERQUE BRANCHE / AUBERT	2017	780 m ²	1 223 441 €	1 223 441 €	- €	1 223 441 €
LA SENTINELLE / AUBERT	2017	1 162 m ²	2 231 944 €	2 231 944 €	- €	2 231 944 €
CHARLEVILLE / AUBERT	2017	839 m ²	1 270 497 €	1 270 497 €	- €	1 270 497 €
ANGLET / DIAMANT	2017	590 m ²	1 263 777 €	1 263 777 €	- €	1 263 777 €
CAEN / DIAMANT	2017	430 m ²	989 288 €	989 288 €	- €	989 288 €
LE HAVRE / DIAMANT	2017	62 m ²	747 919 €	747 919 €	- €	747 919 €
LE HAVRE / DIAMANT	2017	61 m ²	482 529 €	482 529 €	- €	482 529 €
LE MANS	2018	485 m ²	- €	2 666 960 €	- €	2 666 960 €
MONT DE MARSAN / DIAMANT	2017	296 m ²	1 429 967 €	1 429 967 €	- €	1 429 967 €
MOULINS / DIAMANT	2017	84 m ²	601 019 €	601 019 €	- €	601 019 €
PERIGUEUX	2018	81 m ²	- €	640 290 €	- €	640 290 €
ROANNE / DIAMANT	2017	1 611 m ²	3 716 643 €	3 716 643 €	- €	3 716 643 €
SAINT ETIENNE	2018	181 m ²	- €	1 207 830 €	- €	1 207 830 €
TARBES / DIAMANT	2017	1 590 m ²	4 076 503 €	4 076 503 €	- €	4 076 503 €
THONVILLE / DIAMANT	2017	376 m ²	1 330 208 €	1 330 208 €	- €	1 330 208 €
BEZIERS / BOX	2017	900 m ²	1 101 103 €	1 101 103 €	- €	1 101 103 €
ROUBAIX / BASIC FIT II	2017	3 678 m ²	3 165 000 €	3 165 000 €	17 613 €	3 182 613 €
VALENCIENNES / BASIC FIT II	2017	2 250 m ²	2 600 000 €	2 600 000 €	- €	2 600 000 €
DISTRE / SAUMUR	2017	7 802 m ²	10 200 000 €	10 200 000 €	- €	10 200 000 €
BRIE COMTE ROBERT	2018	6 659 m ²	- €	9 205 970 €	- €	9 205 970 €
MEYZIEU - LEON	2018	454 m ²	- €	1 867 225 €	- €	1 867 225 €
VILLEFRANCHE S/SAONE - LEON	2018	453 m ²	- €	1 517 992 €	- €	1 517 992 €
MAREUIL LES MEAUX - LEON	2018	557 m ²	- €	1 644 237 €	- €	1 644 237 €
BOBIGNY - LEON	2018	557 m ²	- €	1 468 954 €	- €	1 468 954 €
CAEN MONDEVILLE - LEON	2018	556 m ²	- €	942 476 €	- €	942 476 €
NOYELLES GODAULT - LEON	2018	547 m ²	- €	1 225 751 €	- €	1 225 751 €
AULNOY-LEZ-VALENCIENNES - LEON	2018	453 m ²	- €	1 450 285 €	- €	1 450 285 €
BARJOUVILLE - LEON	2018	453 m ²	- €	2 017 227 €	- €	2 017 227 €
LES CLAYES SOUS BOIS - LEON	2018	452 m ²	- €	2 301 156 €	- €	2 301 156 €
CHILLY MAZARIN - LEON	2018	1 153 m ²	- €	1 602 434 €	- €	1 602 434 €
BRON/Rue 35ème Régiment	2008		4 233 699 €			- €
ACTIVITÉ						
RÉGIONS						
MANDELIEU / SIAGNE	2005	3 529 m ²	2 934 522 €	2 932 895 €	1 627 €	2 934 522 €
GRENOBLE / POLYTEC	2013	923 m ²	1 343 350 €	1 343 350 €	- €	1 343 350 €
ENSEIGNEMENT						
RÉGIONS						
MOUGINS / NATURA 4	2008	1 212 m ²	2 850 000 €	2 850 000 €	- €	2 850 000 €
RIE						
RÉGIONS						
SAINT PRIEST R2C	2016	747 m ²	2 196 750 €	2 305 500 €	- €	2 305 500 €
HÔTEL						
ZONE EURO						
LEIPZIG	2018	4 517 m ²	- €	12 135 000 €	- €	12 135 000 €
EINDHOVEN	2018	7 650 m ²	- €	14 167 373 €	- €	14 167 373 €
PARKING						
RÉGIONS						
LILLE / LIEGE	2018	0 m ²	- €	86 880 €	- €	86 880 €
TOTAL		296 827 m²	484 658 761 €	588 509 094 €	7 707 205 €	596 216 299 €

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





PERIAL

ASSET MANAGEMENT

S.A. au capital de 495 840 €

9, rue Jadin - 75017 Paris

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

www.perial.com

Agrément AMF N° GP 07000034

Certification ISO 90011100 - N°2001/15764C

