



Pf0

**Rapport
annuel
2020**

Sommaire

- 4** L'éditorial
- 6** Les faits marquants
- 8** Analyse croisée
- 12** Transparence et exemplarité
- 16** PERIAL Positive 2030
- 22** Actualité & environnement économique
- 28** Organes de direction et de contrôle
- 29** Rapport de gestion
- 30** Performances financières
- 37** Focus acquisitions
- 38** Performances immobilières
- 40** Rapports
- 44** Projet de résolutions
- 47** Document de synthèse
- 51** Annexe comptable
- 61** Inventaire détaillé des placements immobiliers



Résilience... Alors que les économies mondiales ont subi en 2020 un choc sans équivalent dans l'histoire contemporaine, les SCPI ont une nouvelle fois démontré leur capacité à amortir les impacts. Certes, le rendement moyen du marché supérieur à 4% masque des disparités.

Les SCPI de bureaux ou diversifiées ont globalement bien résisté, alors que les fonds investis dans les secteurs plus touchés par la crise de la Covid-19, comme l'hôtellerie ou les commerces, ont été plus impactés. Néanmoins, dans le paysage actuel de l'épargne, **les rendements et les valeurs d'expertises affichées par les SCPI fin 2020 prouvent leur solidité** : elles restent une valeur refuge.

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

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

L'éditorial

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

L'obtention du récent label ISR par la SCPI PFO₂ s'inscrit naturellement dans cette démarche. Créée en 2009, la première SCPI à vocation environnementale du marché est aussi, à l'heure où nous rédigeons ces lignes, la plus importante en nombre d'immeubles gérés à bénéficier du label. C'est une fierté.

A moyen terme, l'ensemble de notre gamme a vocation à être labélisée ISR. Les investissements diversifiés que nous réalisons, dans les grandes métropoles européennes pour PFO ou en Ile-de-France pour PF Grand Paris, traduisent cette exigence. Depuis la pré-acquisition jusqu'à leurs arbitrages, **les immeubles que nous achetons et que nous gérons sont passés au crible d'une grille exigeante de 60 critères ESG que nous cherchons en permanence à améliorer.**

Pour notre nouvelle SCPI PERIAL Hospitalité Europe, nous insistons

particulièrement sur les critères **Sociaux** en investissant dans des secteurs portés par des tendances démographiques européennes fortes : vieillissement de la population, hausse du nombre d'étudiants, besoins de mobilités... Ce lancement en 2020 traduit notre confiance en l'avenir, et sa réussite – plus de 60 M€ collectés depuis le mois d'octobre dernier – est un signe fort du marché. **Les performances extra-financières d'aujourd'hui feront les performances financières de demain.**

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

ÉRIC COSSERAT

PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT




Faits marquants


Diversifiez vos investissements sur différentes typologies d'immeubles situés dans les grandes métropoles françaises et européennes.



Rendement* :
4,24 %



TRI origine :**
7,57 %



Walb
(Durée moyenne ferme des baux)
5,4 ans



149 M€
investis en 2020
pour l'acquisition de 10 immeubles en France et en Europe

SCPI TRANSPARENTES



VICTOIRES des SCPI 2020

LeParticulier

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

SCPI DIVERSIFIÉES



VICTOIRES des SCPI 2020

LeParticulier

VICTOIRE D'ARGENT : PERIAL AM pour sa SCPI PFO

* Le rendement correspond au DVM qui est un indicateur de performance. Il s'agit du ratio entre le dividende brut distribué par part et le prix moyen de la part sur l'année.
**Le Taux De Rendement Interne (TRI) est un indicateur qui renseigne sur la performance globale ; il prend en compte les revenus distribués et l'évolution du prix de la part. Il correspond au taux de rentabilité annualisé sur une période donnée, le TRI Origine de PFO porte sur 22 ans, de 1998 à 2020.

Analyse croisée

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



LOÏC HERVÉ, YANN VIDECOQ & ANNE-CLAIRE BARBERI.

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

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

effet, rien n'était simple et il a fallu la mobilisation totale de chacun, ainsi que le maintien d'un lien fort avec nos clients locataires pour parvenir aux résultats que nos SCPI affichent pour l'année 2020.

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

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

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

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

4,24% en 2020, une performance supérieure à la moyenne du marché qui s'établit à 4,18% en 2020. Son patrimoine étant pour partie composé d'hôtels et de commerces, les secteurs les plus touchés par la crise sanitaire, son rendement a néanmoins été impacté. Avec 143 M€ d'investissements réalisés en 2020, sur des immeubles modernes, bien situés et loués à des locataires de premier plan nous avons travaillé pour préparer son rebond en 2021.

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

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

Anne-Claire Barberi : À défaut de la modifier, elle a probablement accéléré l'émergence d'un certain nombre de sujets. Comme évoqué plus tôt, nous avons mis à profit cette année pour structurer notre politique RSE et renforcer notre stratégie ESG au niveau des fonds. Désormais, 100% de notre gamme de SCPI intègrent les critères ESG. Quel

Nos SCPI ont été résilientes en 2020

Loïc Hervé : Au vu du contexte, et avec un peu de recul, nous éprouvons un vrai sentiment de fierté pour le travail réalisé par l'ensemble des équipes de PERIAL Asset Management et, plus largement, de l'ensemble du Groupe. En

Deux fonds labélisés ISR

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

Si l'on s'attarde plus spécifiquement sur PFO, la mobilisation de nos équipes nous a permis de délivrer un TDVM de

que soit l'immeuble acheté ou géré, son profil est passé au crible de 60 critères extra-financiers permettant de noter chaque actif, note actualisée chaque année.

L'investissement responsable est donc plus que jamais au cœur de la stratégie de notre Société de Gestion. En témoignent encore deux événements qui ont marqué notre année 2020. D'une part, la labellisation ISR de deux fonds PERIAL AM dont la SCPI PFOz. Et d'autre part, le lancement d'une nouvelle SCPI baptisée PF Hospitalité Europe. Elle vise à répondre aux besoins sociétaux émergents partout en Europe via des investissements dans des résidences services, séniors, étudiantes, de santé ou d'accueil de la petite enfance.

Enfin, pour être à la hauteur de nos ambitions, nous avons aussi digitalisé nos méthodologies de travail et créé de nouveaux outils, à l'image de notre nouvelle plateforme digitale réalisée en partenariat avec REST Solution qui nous permet de centraliser toutes les données ESG de nos immeubles et d'effectuer un suivi précis à leur échelle, comme à celle des SCPI ou de la société de gestion.

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

Yann Videcoq : Nous appliquerons évidemment cette même sélectivité sur les localisations, les exploitants et la qualité intrinsèque des autres types d'immeubles, les hôtels, l'hospitalité. En effet, nous avons la conviction que le bureau se transforme mais reste le cœur de l'organisation du travail. Nous souhaitons donc proposer à nos locataires des immeubles adaptés au flex-office, modernes, offrant de nom-

PFO renforce sa diversification typologique et européenne

breux services et qui deviennent des lieux de partage et d'échanges pour les utilisateurs. Malgré l'engouement pour le télétravail, il ressort en effet du baromètre de l'épargne immobilière que nous réalisons avec l'institut IPSOS* que le bureau reste le lieu de travail plébiscité par les salariés.

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

En 2021, quelles sont les perspectives pour PFO ?

Yann Videcoq : Depuis fin 2020, nous avons eu un peu plus recours à la dette pour acquérir de nouveaux immeubles, tout en bénéficiant de l'effet de levier et générer plus de performances potentielles pour la SCPI. L'objectif visé est un TDVM de 5% pour 2021, tout en renforçant une diversification des acquisitions, tant par leur nature que par leur localisation. Nous souhaitons à terme voir 50% des investissements de PFO réalisés hors France, en Europe.

Loïc Hervé : D'ores et déjà, avec un patrimoine de plus de 800 M€, PFO a clairement atteint une taille critique, qui ajoute au potentiel de liquidités et à la dilution du risque.

Anne-Claire Barberi : L'objectif à moyen terme consiste à soumettre la SCPI au label ISR, comme l'ensemble des fonds que nous gérons.

“
L'OBJECTIF
À MOYEN TERME
CONSISTE
À SOUMETTRE
LA SCPI PFO
AU LABEL ISR.”



Transparence et exemplarité

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



PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses deux filiales, PERIAL Asset Management et PERIAL Développement. La filiale PERIAL Property Management a été cédée à Esset Property Management, filiale du groupe Foncia à la fin de l'année 2020.

Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs. Ses différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs.

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

PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a également la charge de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière

l'adéquation et l'efficacité du dispositif de contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations, aux organes de Direction de PERIAL AM, et notamment à la Secrétaire Générale à laquelle il est directement rattaché.

Un dispositif de contrôle de PERIAL AM à 360°

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

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



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

Le dispositif de contrôle de PERIAL AM repose sur trois niveaux

1. les contrôles permanents de premier niveau, réalisés par les équipes opérationnelles ;
2. les contrôles permanents de second niveau placés sous la responsabilité du RCCI ;
3. les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau, exercés de manière indépendante par un prestataire extérieur.

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, PERIAL AM a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2020 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par PFO des honoraires d'un montant de 300 089 € 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.

Les associés informés tout au long de l'année

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de vos SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et 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 : bulletins semestriels d'information, PF News, rapport annuel, site internet www.perial.com.

PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux au Conseil de Surveillance des SCPI. La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille le fonctionnement des SCPI.

Un contrôle comptable et financier des SCPI optimisé

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

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

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

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

PERIAL Asset management certifiée ISO 9001

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

La responsabilité sociétale au cœur des priorités PERIAL AM

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

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

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

Procédure de gestion du risque de liquidité

PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de ce placement. Divers ratios ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Le poids des

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

À la clôture de l'exercice 2020, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

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

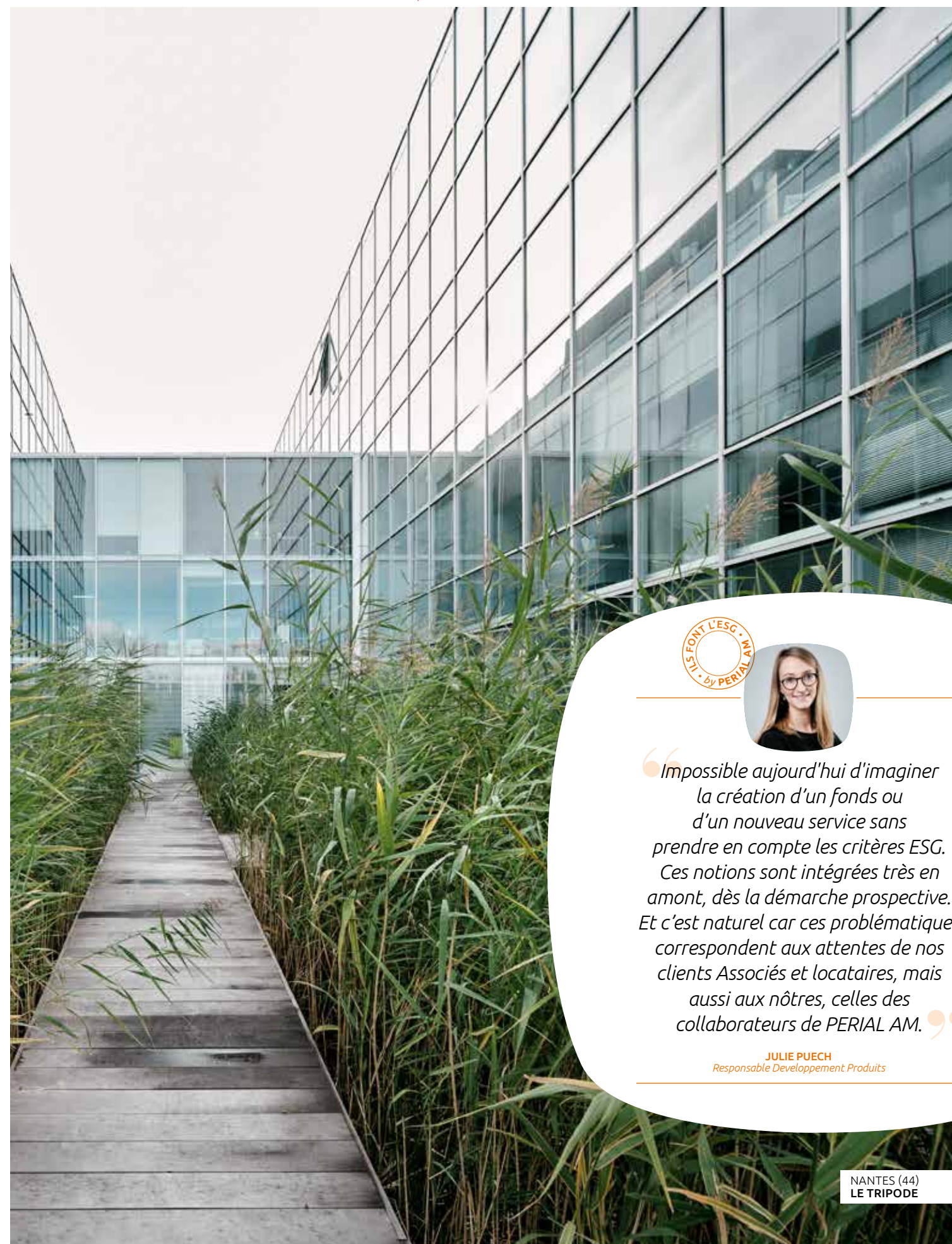
Aussi, PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la Société de Gestion.

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

Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour l'exercice 2020 a représenté 5 752 116 € pour un effectif moyen de 80,76 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 136 255,27 € en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management.

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

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



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

JULIE PUECH
Responsable Développement Produits

NANTES (44)
LE TRIPODE

PERFORMANCES RESPONSABLES

PERIAL Positive 2030 : DURABLEMENT ENGAGÉS POUR DES IMPACTS POSITIFS

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

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

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

Une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) transversale

La stratégie ESG de PERIAL AM se décline à l'échelle de l'ensemble des fonds gérés, tout en prenant en compte les spécificités des stratégies de gestion et d'investissement de chacun. Elle s'appuie notamment sur l'évaluation de la performance extra-financière de chacun des actifs, en amont de leur acquisition et tout au long de leur vie en portefeuille jusqu'à leur arbitrage. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille d'une soixantaine de critères ESG, parmi lesquels :

- Critères Environnementaux : consommations d'énergie et émissions carbone liées, gestion des déchets, préservation

et amélioration de la biodiversité ;

- Critères Sociaux et sociétaux : accessibilité en transports, services sur site et à proximité, accessibilité, paramètres de confort et de santé des occupants ;

- Critères de Gouvernance : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience urbaine.

La stratégie ESG de PERIAL AM vise plusieurs objectifs :

- Construire et gérer des fonds résilients aux évolutions de la société

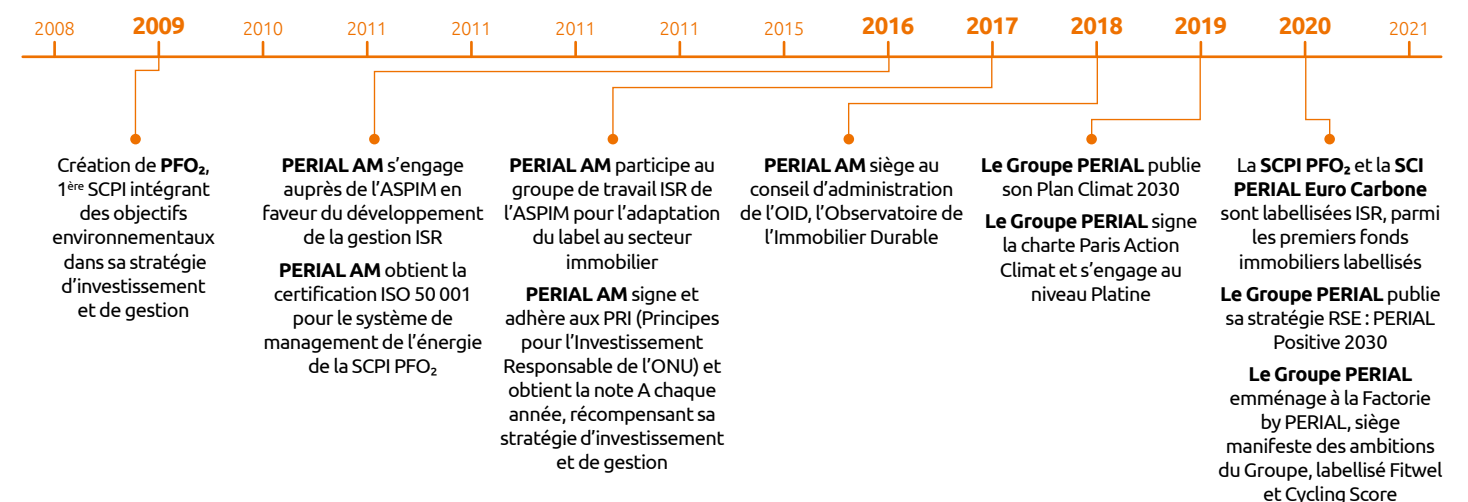
- Permettre aux fonds de générer des impacts positifs sur le climat, la communauté et le territoire tout en réduisant les impacts négatifs

- Rendre nos épargnants et investisseurs acteurs de la transformation vers une société plus vertueuse

Pour plus d'information, consultez la page PERIAL Positive 2030 et la page Stratégie ESG de PFO :

<https://www.perial.com/scpi/pfo/strategie-esg-scpi-pfo>

UN ENGAGEMENT DURABLE





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

ARIYO SOULEYMANE
Chargée de RSE et d'Innovation

BOULOGNE (92)
LE SAINT-DENIS

Renouvellement de notre stratégie d'achat d'énergie

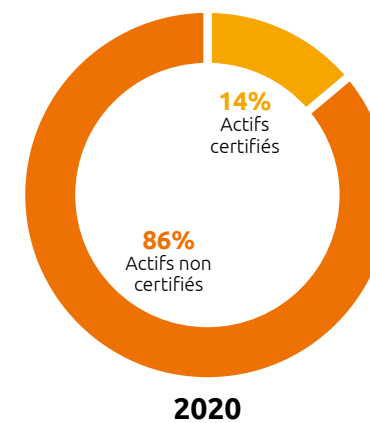
Depuis 2015 et la sortie des marchés régulés, PERIAL AM centralise l'achat d'électricité pour l'ensemble des parties communes et des lots vacants des actifs situés en France. En 2020, c'est plus de 42 GWh de consommation d'électricité effective qui a été couverte par des Garanties d'Origine Renouvelable françaises, fournies par ENGIE. PERIAL AM poursuit en 2021 sa logique d'approvisionnement responsable en contractant avec Gaz Européen, alimentant les mêmes surfaces en biogaz issu de la méthanisation 100% français.

OBJECTIFS

- Limiter les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des actifs ;
- Sécuriser le prix de l'énergie alimentant les immeubles, diminuer le coût des charges échouant aux fonds et aux locataires ;
- Centraliser la donnée énergétique, en accroître la maîtrise et l'exploitation et répondre aux exigences réglementaires plus facilement.

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

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



RÉPARTITION DE LA CERTIFICATION DES ACTIFS DE PFO EN 2020 VS 2019
Bureaux de plus de 5 000 m², répartition en valeur vénale

Une démarche concrète d'amélioration continue

BOULOGNE – SAINT-DENIS

Mettant à profit une relocation, PERIAL AM a réalisé une **restructuration des lots vacants et une surélévation**, couplée à la création de terrasses accessibles. PERIAL AM cherche en effet à diversifier l'usage des espaces, à l'heure où balcons et terrasses apparaissent comme de salvateurs tiers-lieux ; mais également, à travers la surélévation, à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, identifiés par l'IPBES comme l'une des principales causes de l'effondrement de la biodiversité.

Ces travaux ont été réalisés en concertation avec le futur locataire, dans une démarche de co-construction permettant de répondre aux besoins réels des occupants, et en intégrant les ambitions environnementales du Groupe, telles qu'exprimées dans son plan PERIAL Positive 2030. Les travaux s'inscrivent également dans la démarche environnementale de PERIAL AM, le chantier ayant été alimenté en électricité Garantie d'Origine Renouvelable et ayant fait l'objet d'une démarche de réemploi, à travers l'intervention de la start-up Cycle Up, permettant de limiter la production de déchets et la consommation de matières premières. Le secteur du bâtiment est en effet responsable, en France, de 46 millions de tonnes de déchets par an (soit 150% des ordures ménagères produites dans le même temps), et des émissions de gaz à effet de serre associées. Cycle Up a réalisé, en amont des travaux, un « diagnostic ressources » permettant d'identifier les matériaux réemployables. Ceux ayant trouvé preneurs en amont des travaux ont été déposés soigneusement, plutôt que démolis. La plupart des matériaux identifiés et ayant trouvé acheteur n'ont pas eu besoin d'être reconditionnés. Certains éléments de second œuvre ont même été réutilisés dans les bureaux de Cycle Up, à quelques kilomètres de l'opération.

La démarche de réemploi a permis d'économiser 1,12 tonnes de déchets, soit l'équivalent de 28 tCO₂eq. Les travaux ont permis l'amélioration de la performance extra-financière de l'actif, en faisant progresser son évaluation ESG, mais également l'amélioration de la performance financière, avec une valorisation de l'actif en hausse de 48% entre 2019 et 2020.

1. Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques

Une gestion responsable et exigeante



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

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



ANNE-CLAIRE BARBERI
RESPONSABLE
RSE ET INNOVATION

Aujourd'hui, la dimension extra-financière des actifs est systématiquement prise en compte sur 100% de la gamme de produits gérés par PERIAL AM. Parmi ces produits, deux d'entre eux, la SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone, sont labélisés ISR, valorisant la dimension responsable de leurs stratégies d'investissement et de gestion.

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



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

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

8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

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

1966

Gestion immobilière, collecte des loyers

CRÉATION DE PF1, UNE DES PREMIÈRES SCPI

2009

Objectifs de réduction de consommation à 8 ans

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

CRÉATION DE PFO₂

2020

Création du PERIAL ESG score

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

CRÉATION DE PERIAL ESG SCORE

2030

Programme PERIAL Positive 2030

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

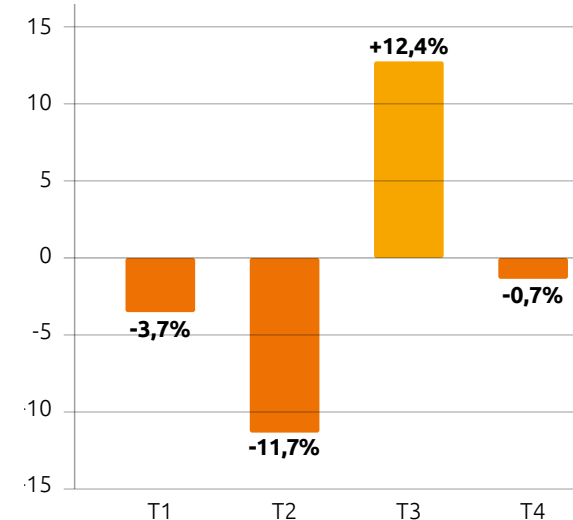
DÉFINITION D'OBJECTIFS DE PERFORMANCE POUR TOUS LES FONDS PERIAL AM

Le point sur l'actualité & l'environnement économique

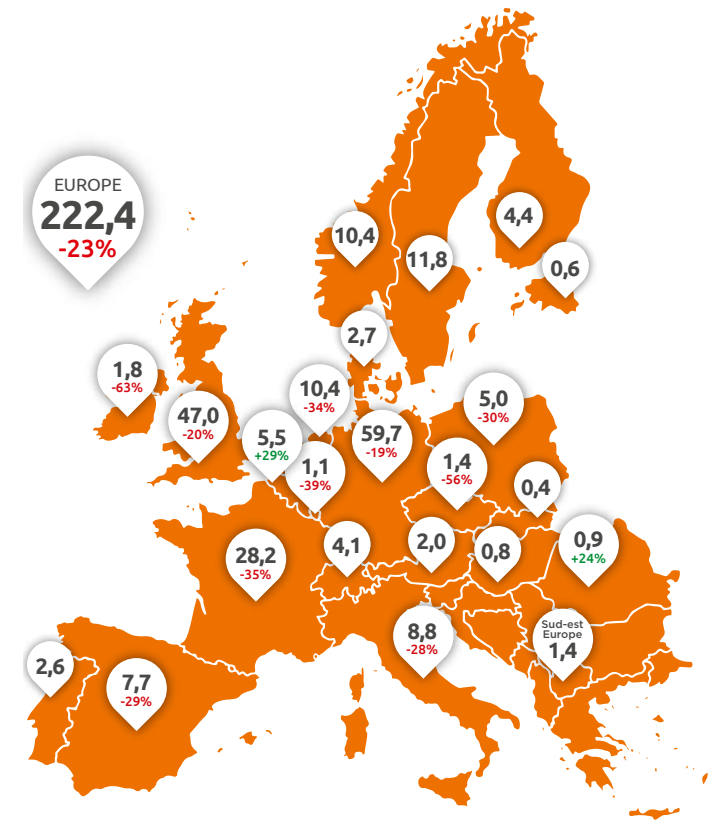
Une crise sanitaire aux répercussions inédites

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

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



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



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

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

Après une année record en 2019, l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe s'est élevé à 222,4 milliards d'euros en 2020, soit une baisse de 23% par rapport à l'année dernière. Si la baisse est marquée il s'agit d'un niveau supérieur à la moyenne des 5 dernières années.

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



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

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

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

Une demande placée en baisse sur les principales métropoles européennes

Avec 7,36 millions d’euros, la demande placée ressort en nette baisse de 41% sur la totalité des principaux marchés européens. Celle-ci a été lourdement impactée par les mesures de confinement sur 2020 et les entreprises ont été dans l’obligation de retarder leurs prises de décisions. Un



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

LAETITIA POUSSIN
Responsable du Contrôle de Gestion

niveau au plus bas depuis 2009. Néanmoins la situation est très contrastée suivant la taille des prises à bail. Ainsi si les grandes entreprises ont complètement figé leurs décisions pour les mois à venir créant un arrêt total des transactions supérieures à 5000 m². A l’inverse les PME / PMI ont continué à avoir une activité locative soutenue sur les surfaces de taille intermédiaire qui représente l’essentiel des stocks des SCPI.

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

La crise a débuté en 2020 dans un contexte de marché où les taux de vacance étaient historiquement faibles, avec des fondamentaux solides et un pipeline limité de développement d’actifs immobiliers. Ainsi, le taux de vacances a augmenté de 110bps pour s’établir à 6,8% à la fin de l’année 2020. Néanmoins ce taux permet de maintenir les loyers à leur niveau de 2019.

“ NOTRE CONVICTION FORTE : LE BUREAU RESTE AU CŒUR DE L’ORGANISATION DU TRAVAIL ”



LYON (69)
APICIL



Le marché des parts SCPI

(Chiffres IEIF 2020)



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



Collecte nette SCPI Immobilier d'Entreprise
6,0 milliards €
(-30% par rapport à 2019)



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



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

* Variation Prix Moyen de la Part



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

Ainsi l'année 2020 n'a pas connu de modification significative sur le niveau des loyers dans les grandes métropoles européennes.

Le commerce souffre du ralentissement de l'activité économique et de la montée en puissance du e-commerce

Le marché de l'investissement en commerce en Europe s'élève à près de 37 milliards d'euros sur 2020, en baisse de 17% par rapport à l'an dernier. Pour les taux de rendement commerces, un phénomène de décompression s'est globalement opéré. Les pieds d'immeubles demeurant stables tandis que les centres commerciaux ont vu leur taux de rendement augmenter.

En raison de la crise sanitaire, des confinements et des distanciations sociales, le e-commerce a connu une montée en puissance à côté des commerces physiques traditionnels.

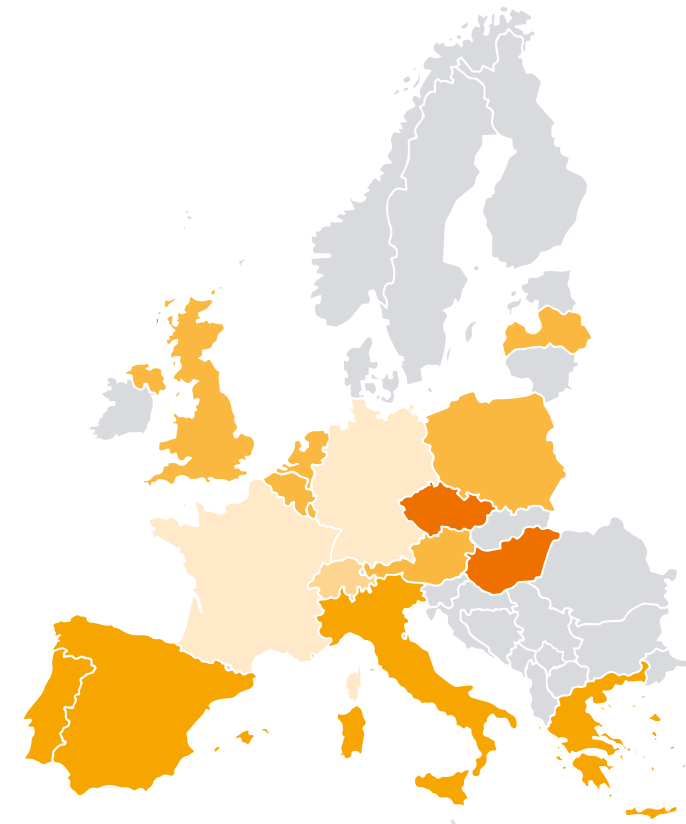
Le secteur hôtelier, un secteur touché par la pandémie

Les investissements sur des actifs hôteliers ont nettement baissé sur l'année 2020 en raison des fermetures des frontières et des mesures très restrictives impactant le secteur du tourisme. Le marché de l'investissement hôtelier comptabilise moins de 9 milliards d'euros, soit une baisse de 65% par rapport à l'année dernière.

Dans ce contexte, la catégorie des hôtels qui s'en sortent le mieux sont les hôtels économiques, contrairement à l'hôtellerie haut de gamme, pénalisée par l'absence de clientèle internationale. Les marchés régionaux font preuve de plus de résilience en accueillant une clientèle domestique notamment lors de la saison estivale. Un rebond est attendu pour 2021.

Nos convictions et évolution de la stratégie

Une amélioration de l'activité est espérée en 2021 et les



ÉVOLUTION ANNUELLE DU REVPAR EN 2020 PAR PAYS
○ > -65% — ● de -70 à -65% — ● de -75 à -70% — ● de -80 à -75% — ● < -80%
Source BNP Paribas Real Estate

2020 T4 (12 mois)

Taux d'occupation des chambres en Europe	33,1%
RevPar en Europe	30,9 €
Nombre de chambres vendues ou louées en Europe	582 000 000
Taux de rendement "Prime" hôtelier des grandes villes d'Europe	4,25% - 6,5%

2021

Perspectives des arrivées touristiques en Europe

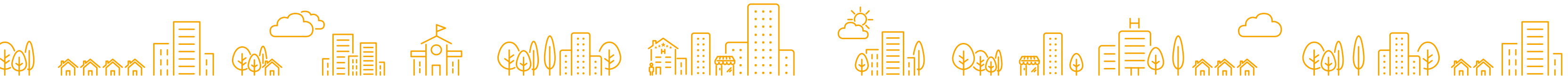


« Il y a désormais beaucoup d'échanges autour de L'ESG avec nos partenaires : trois lettres qui résument une stratégie globale de PERIAL AM que nous nous devons d'expliquer, de détailler. Cette pédagogie au quotidien, c'est ma façon d'agir pour un avenir durable. »

CHRISTOPHE DE COURTIVRON
Directeur des Partenariats CGP

secteurs d'activité les plus touchés devraient commencer à se redresser pour retrouver leur rythme de croisière. Néanmoins, compte-tenu d'une pandémie toujours en cours à la fin du premier trimestre 2021, l'incertitude demeure.

L'impact du télétravail continuera à se faire sentir sur la demande locative, néanmoins notre conviction forte est que le bureau reste au cœur de l'organisation du travail : un bureau de plus en plus flexible, véritable lieu de partage et de créativité, localisé à proximité des transports en commun et aux fortes performances environnementales. Nous restons actifs sur les marchés car des opportunités d'investissement pourraient être à saisir avec le retour progressif à la normale.



Société de gestion de portefeuille**PERIAL ASSET MANAGEMENT**

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

DIRECTION

Président
 Monsieur Éric COSSERAT
 Directeur Général Délégué
 Loïc HERVÉ

INFORMATION

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

SECA FOREZ

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

FINEXSIS AUDIT

PFO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
 Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
 Visa AMF n°15-23 du 18/08/2015
 385 208 905 RCS PARIS"

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert immobilier

Cushman & Wakefield

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Bernard LABOUESSE

Capital maximum statutaire

800 000 000 euros

Organes de direction & de contrôle

Conseil de Surveillance**PRÉSIDENT**

Monsieur Michel MALGRAS

VICE-PRÉSIDENT

Monsieur Frédéric BODART

MEMBRES

Monsieur Frédéric BODART
 Monsieur Bernard DEVOS
 Monsieur Frédéric CEZARD
 Monsieur Michel MALGRAS
 SCI ISIS, représentée par Madame Dany PONTABRY
 Monsieur Eric SCHWARTZ
 SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN
 Monsieur Damien VANHOUTTE
 Monsieur Max WATERLOT

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

2 postes à pourvoir

MEMBRES DONT LES MANDATS PRENNENT FIN

Monsieur Michel MALGRAS
 SCI ISIS, représentée par Madame Dany PONTABRY

NOMBRE DE CANDIDATS

7 candidats (dont ceux dont le mandat prend fin)

Rapport de gestion



Pfo

Performances financières



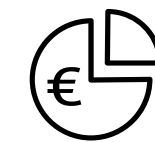
Dividendes 2020
41 € /part



TRI origine**
7,57%



TDVM* 2020
4,24%



Prix de la part
966 €



9 087
Associés
au 31/12/2020



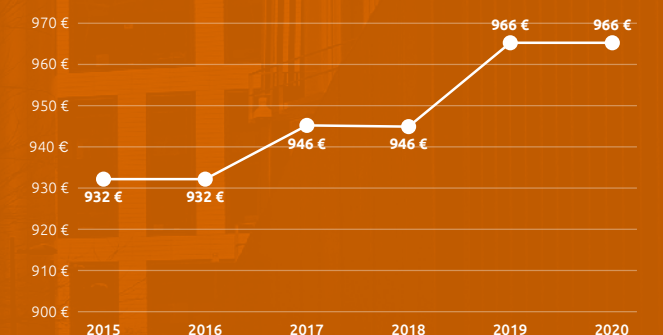
748 M€
capitalisation
au 31/12/2020

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2020
Nombre de parts	811 470
Prix de la part au 01/01	966 €
Prix de la part au 31/12	966 €
Prix de retrait au 31/12	874,23 €
Montant annuel des transactions sur le marché	52 809 288 €
Nombre de parts échangées	54 668
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	966 €
VPM (Variation du prix moyen de la part)	1,1%

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12

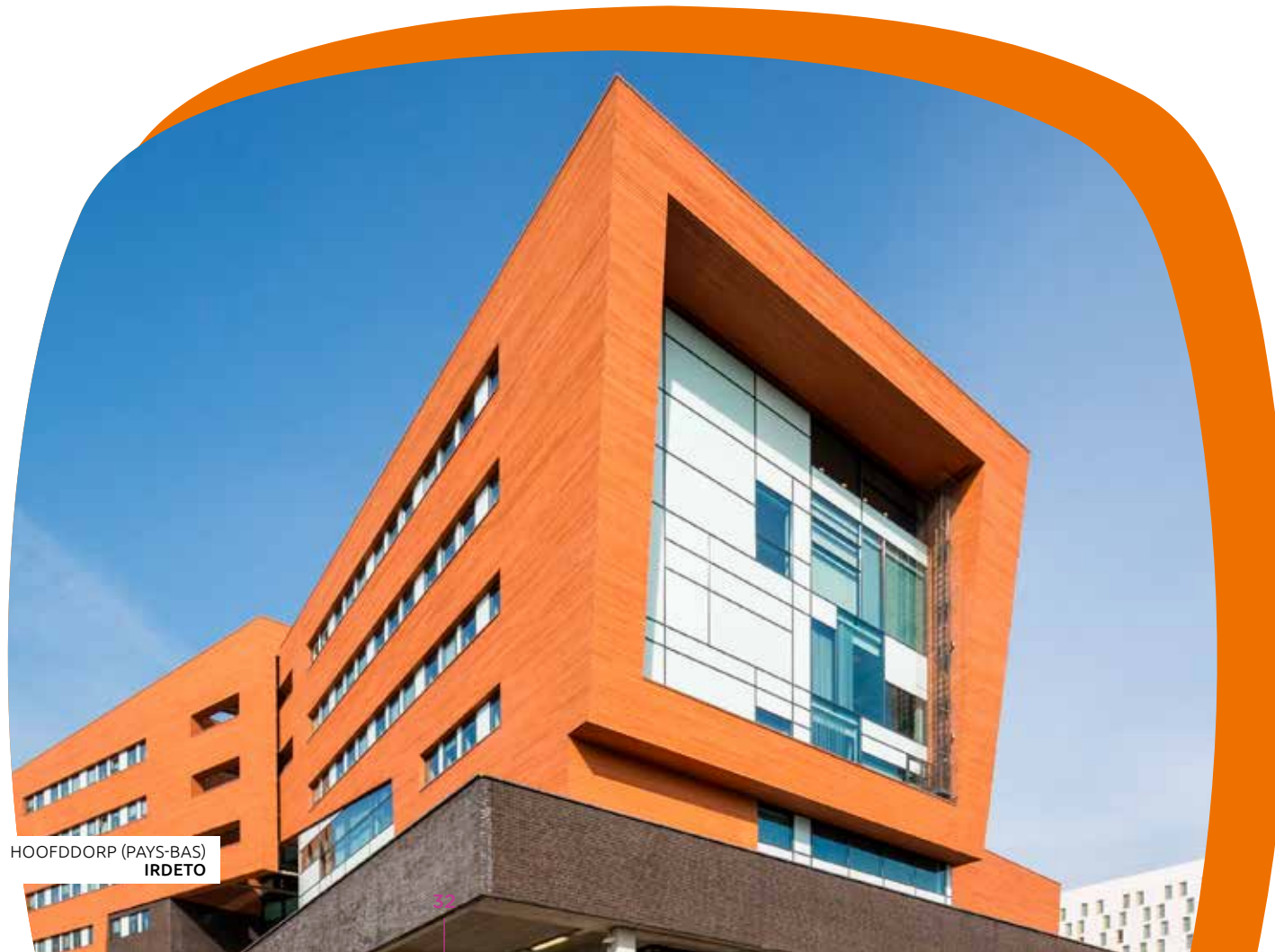


* Le **DVM** est un indicateur de performance. Il s'agit du ratio entre le dividende brut distribué par part et le prix moyen de la part sur l'année.

Le **Taux De Rendement Interne (TRI) est un indicateur qui renseigne sur la performance globale : il prend en compte les revenus distribués et l'évolution du

prix de la part. Il correspond au taux de rentabilité annualisé sur une période donnée, le TRI Origine de PF Grand Paris porte sur 54 ans, de 1998 à 2020.

Une année inédite avec un rebond attendu pour 2021



HOOFFDORP (PAYS-BAS)
IRDETO

À la suite de l'arrêt brutal de l'activité économique avec l'émergence de la pandémie de la Covid-19, la SCPI PFO a fait preuve d'une bonne résilience grâce à de solides fondamentaux. La diversification, aussi bien géographique que typologique, a permis de mutualiser les risques et d'atténuer l'impact qu'a eu cette crise sur notre patrimoine immobilier.

En 2020, la SCPI PFO a connu une baisse de ses revenus locatifs, qui se traduit par une baisse du dividende distribué d'un peu plus de 12%. Toutefois, grâce à un patrimoine robuste, la valeur globale du patrimoine à périmètre constant ne recule que de 0,6% sur l'année.

Sur l'année écoulée, près de 53 M€ ont été collectés sur votre SCPI. Malgré la baisse du taux de rendement qui s'établit en 2020 à 4,24% cette année, celui-ci reste néanmoins supérieur à la moyenne des taux de rendement des SCPI Immobilier d'entreprise du marché (4,18%).

Bien que le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise ait été en perte de vitesse cette année, la SCPI PFO a honoré ses engagements et a investi près de 149M€ cette année avec un rendement d'acquisition immobilier moyen de 5,20%.

Nous avons choisi d'augmenter le niveau d'endettement sur cette SCPI afin de pouvoir bénéficier de l'effet multiplicateur de la dette. Emprunter à moindre coût pour saisir de belles opportunités de marché a été l'un de nos défis de gestion pour cette année 2020. Le taux d'endettement global de la SCPI atterri à fin d'année à hauteur de 25% contre 15% l'année dernière.

Les équipes d'Asset Management se sont particulièrement mobilisées cette année dans la relation avec les locataires afin de gérer au mieux les impacts de cette crise sur l'activité locative des immeubles.

Ainsi le Taux d'Occupation Financier de PFO s'élève à 91,7% à fin 2020.

Dans ces conditions, le résultat comptable par part en jouissance est en baisse cette année principalement dû à une hausse marquée des provisions pour créances douteuses et s'établit à 39,14€ contre 48,56€ en 2019. Le bon niveau du report à nouveau de la SCPI a permis une distribution de 41,00€ par part en jouissance, soit un DVM de 4,24% cette année. Le report à nouveau à

fin d'année après distribution s'élève ainsi à hauteur de 2,43€ par part en jouissance (soit 22 jours de distribution).

Perspectives 2021

La SCPI PFO possède des fondamentaux patrimoniaux et locatifs solides. La baisse du résultat cette année n'est pas structurelle et nos prévisions révèlent de meilleures perspectives pour 2021. L'amélioration de l'activité locative et le surplus d'investissement grâce à l'effet de levier, nous permettent de fixer notre fourchette de distribution de dividende pour 2021 entre 44€ et 48€ par part, indépendamment de tout événement nouveau défavorable en rapport avec la crise sanitaire.

Situation des Placements

FINANCEMENT

Trois financements pour un montant total de 95M€ ont été négociés sur 2020 avec Berlin Hyp, LBBW et CEIDF, sans compter les renouvellements des lignes de crédit court terme arrivant à échéance qui ont été effectués sur l'année. 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 1,3%. Au 31 décembre 2020 le niveau d'endettement global de la SCPI est de 25% 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 2020 ont représenté la somme de **22 340 219 €** net vendeur et ont donné lieu à une plus-value de **2 775 101 €**.

Situation Locative

PATRIMOINE

PFO ₂	
Surface m ²	347 613 m ²
Nbre immeubles	145
Nbre locataires	357
TOF au 4T 2020	91,7%

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

EXPERTISES

Le patrimoine immobilier de PFO a été évalué par un expert indépendant Cushman & Wakefield.

En 2020, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de **799 739 806 €** (contre **691 727 402 €** l'an dernier), en prenant en considération la valeur des parts de ces SCI.

La variation globale des valeurs d'expertise, par rapport à 2019, est de **+16 %** et de **-0,6 %** à périmètre constant.

Les hausses constatées concernent principalement les immeubles de bureaux parisiens **+23%** pour Paris et **+0,8%** pour les bureaux et en légère baisse les commerces et les actifs hôteliers pour **-3,1%** ainsi que pour les actifs à l'étranger **-2,4%**. Il ressort une plus-value globale du patrimoine de **39 695 145 €**.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **44 214 415 €** contre **42 055 248 €** en 2019.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à **39 949 265 €** contre **37 234 302 €** en 2019.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à **-10 064 034 €** contre **-6 341 166 €** en 2019.

COMPOSITION DU PATRIMOINE PFO	BUREAUX	COMMERCES	HOSPITALITÉ	ACTIVITÉ	TOTAL
PARIS	0,9%	0,5%	0,0%	0,0%	1,4%
RÉGION PARISIENNE	19,1%	4,0%	4,7%	0,0%	27,8%
PROVINCE	20,5%	11,5%	3,7%	0,6%	36,3%
ETRANGER	19,1%	0,0%	15,4%	0,0%	34,5%
Total	59,5%	16,1%	23,8%	0,6%	100%

FOCUS ACQUISITIONS

IMMEUBLE	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC
RAMONVILLE / CONNECT		0,2 M€			0,2 M€
NANTES / LE TRIPODE BAT. A	6,9 M€	0,5 M€	0,1 M€	0,0 M€	7,6 M€
B&B HOTEL SAINT DENIS	10,8 M€	0,2 M€	0,0 M€	0,0 M€	11,0 M€
B&B HOTEL MEUDON	11,2 M€	0,2 M€	0,1 M€	0,0 M€	11,5 M€
BAD SCHONBORN / MIKINA	10,9 M€	0,6 M€	0,5 M€	0,0 M€	12,0 M€
SINDELINGEN	19,2 M€	1,0 M€	0,4 M€	0,1 M€	20,7 M€
AMSTERDAM/BRUNEL	21,9 M€	1,4 M€	0,5 M€	0,1 M€	23,9 M€
AMERSFOORT/DE CONDUCTEUR	31,8 M€	1,9 M€	0,4 M€	0,1 M€	34,2 M€
UTRECHT Vivaldiplantsoen 100	13,0 M€	0,8 M€	0,1 M€	0,0 M€	13,9 M€
UTRECHT Vivaldiplantsoen 200	12,9 M€	0,8 M€	0,1 M€	0,0 M€	13,9 M€
	138,6 M€	7,5 M€	2,2 M€	0,3 M€	148,7 M€

Les produits de trésorerie se sont élevés à **1 224 748 €** contre **2 200 135 €** en 2019.

Le résultat financier s'établit à **381 645 €** contre **1 719 772 €** en 2019.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **30 263 445 €** contre **32 348 026 €** en 2019.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice :	30 263 445 €
Report à nouveau antérieur :	+ 3 314 110 €
Soit :	= 33 577 555 €

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit **31 701 027 €**,

- d'affecter au report à nouveau le solde de **1 876 529 €**.

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à **39,14 €** et le dividende à **41,00 €** par part.

Le report à nouveau représente **2,43 €** par part en jouissance, soit 22 jours de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à **4,24%** pour l'année 2020.

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

PRIX ET MARCHÉ DES PARTS

En 2020, PFO a créé **54 668** nouvelles parts pour **52 809 288 €**. Sur la même période, **14 858** parts ont fait l'objet d'un retrait.

La valeur de réalisation s'établit à **807,53 €** contre 838,14€ par part l'année précédente tandis que la valeur de reconstitution atteint **984,66 €** par part contre **1011,02** en 2019.

Évolution du capital (en €)

DATE DE CRÉATION : 29/06/2009

NOMINAL DE LA PART : 150 €

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉC.	MONTANT DES CAPITAUX SOUSCRITS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉC.	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉC.	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉC. (1)
2016	310 274 900	100 493 385	477 346	5 560	10 564 973	932,00
2017	400 085 400	131 169 476	615 516	6 934	13 529 766	946,00
2018	431 767 700	47 302 237	664 258	7 650	5 563 052	946,00
2019	501 579 000	104 049 172	771 660	8 595	11 184 094	966,00
2020	527 455 500	39 819 979	811 470	9 087	5 012 543	966,00

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CESSIONS OU RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CESSIONS OU RETRAITS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS OU RETRAITS (EN € HT)
2016	12 816	3,46%	0	NS	--
2017	19 760	4,14%	0	NS	--
2018	13 267	2,16%	0	NS	--
2019	16 268	2,45%	0	NS	--
2020	14 858	1,93%	0	NS	--

Informations sur les délais de paiement (euros)

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

	ÉCHÉANCES J1	ÉCHÉANCES J+30*	ÉCHÉANCES ENTRE J+31 ET J+60	ÉCHÉANCES ENTRE J+61 ET J+90	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+90	HORS ÉCHÉANCES*	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Échéances au 31/12/2020							
Fournisseurs			115 629		9 135	22 423	147 187
Fournisseurs d'immobilisations			1 824 488		1 490 463	805 576	4 120 526
Total à payer	0		1 940 116		1 499 598	827 999	4 267 713
Échéances au 31/12/2019							
Fournisseurs	2 348 009		54 225		1 347	23 282	2 426 863
Fournisseurs d'immobilisations			920 000			5 576	925 576
Total à payer	2 348 009		974 225		1 347	28 858	3 352 439

* Séquestres, Retenues de garanties...

Tableau d'affectation des résultats

PÉRIODES	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2020	30 263 444,84	37,29	39,14
Report à nouveau au 01/01/2020	4 218 598,59	5,20	5,46
RAN PGR 31/12/2016	- 904 488,22	- 1,11	- 1,17
Résultat distribuable au 31/12/2020	33 577 555,21	41,38	43,43
Acomptes sur dividendes au 31/12/2020	31 701 026,54	39,07	41,00
Distribution Plus Values sur cessions imm au 31/12/2020		-	
Report à nouveau au 31/12/2020	1 876 528,67	2,31	2,43
En nombres de jours		20,59	21,61
Dividende / Bénéfice	104,75%		

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

	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	65,80	98,21	61,12	94,70	64,36	95,76	62,75	94,02	56,71	95,44
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,46	0,68	2,25	3,49	2,40	3,57	3,30	4,95	1,58	2,66
Produits divers*	0,74	1,11	1,17	1,81	0,45	0,67	0,69	1,03	1,13	1,90
TOTAL	67,00	100,00	64,54	100,00	67,21	100,00	66,74	100,00	59,42	100,00
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,51	9,72	6,29	9,74	6,45	9,60	6,32	9,47	4,92	8,28
Autres frais de gestion	2,73	4,08	1,90	2,95	3,05	4,54	3,04	4,55	3,44	5,79
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	6,98	10,42	2,57	3,98	2,32	3,45	1,27	1,90	0,66	1,11
Charges locatives non récupérables	6,24	9,31	3,50	5,43	4,49	6,68	6,50	9,75	6,49	10,92
Sous-total charges externes	23,11	33,53	14,26	22,10	16,31	24,27	17,14	25,68	15,51	26,10
Amortissements nets										
- patrimoine	0,26	0,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,13	0,08	0,11	0,13	0,22
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-1,69	-2,53	1,23	1,91	1,48	2,20	0,89	1,34	0,12	0,20
- autres	0,18	0,27	0,96	1,48	1,21	1,80	0,08	0,12	4,52	7,61
Sous-total charges internes	-1,25	-1,88	2,19	3,39	2,78	4,13	1,05	1,57	4,77	8,03
TOTAL CHARGES	21,86	32,62	17,69	27,41	19,09	28,40	18,18	27,24	20,28	34,13
Résultat courant	45,14	67,38	46,85	72,59	48,12	71,60	48,56	72,76	39,14	65,87
Variation report à nouveau	-0,86	-1,27	0,85	1,31	2,02	3,00	1,56	2,34	-1,86	-3,13
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	46,00	68,66	46,00	71,28	46,10	68,59	47,00	70,42	41,00	69,00
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	45,96	68,60	45,96	71,21	46,01	68,46	46,54	69,73	40,89	68,82

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

Évolution du prix de la part (en €)

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 01/01*	932,00	932,00	946,00	946,00	966,00
Dividende versé au titre de l'année	46,00	46,00	46,10	47,00	41,00
Rentabilité de la part (DVM) en %⁽¹⁾	4,94%	4,91%	4,87%	4,92%	4,24%
Report à nouveau cumulé par part	3,23	1,70	3,42	4,29	2,31

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

Évolution du capital (en €)

	TOTAL 31/12/2019 *	VARIATIONS 2020	TOTAL 31/12/2020
Fonds collectés	705 807 684	39 819 979	745 627 663
+ Cessions d'immeubles	85 482 260	22 340 219	107 822 479
+ Divers (Emprunt)	105 000 000	100 000 000	205 000 000
- Commission de souscription	80 540 584	6 020 040	86 560 624
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	738 713 341	155 860 816	894 574 157
- Frais d'acquisition (non récupérables)	60 305	0	60 305
- Divers⁽¹⁾	41 304 614	7 922 668	49 227 282
= Somme restant à investir	35 671 099	-7 643 326	**28 027 773

* Depuis l'origine de la société

** Hors engagements sur acquisitions d'immeubles (promesses, VEFA...). En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir s'élève à 20 845 232 €.

Focus acquisitions



Tripode

NANTES (44)

- Acquisition 7 M€
- 2 084 m²
- 49 places de parking
- Loué à Pôle Emploi
- Localisé sur l'île de Nantes, premier marché tertiaire de Nantes

« Cette acquisition permet à Perial Asset Management de créer de la valeur au profit des Associés de ses SCPI grâce à la reconstitution de la pleine propriété sur cet ensemble immobilier qui bénéficie à la fois d'une localisation centrale à Nantes ainsi que d'un locataire de premier rang sur la base d'un bail 6 ans ferme »

LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



Clinique Mikina

BAD SCHÖNBORN (ALLEMAGNE)

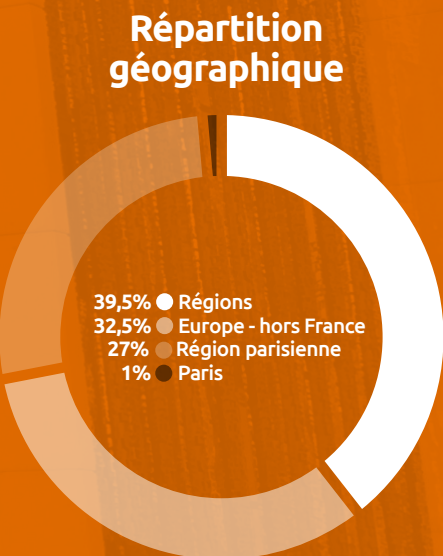
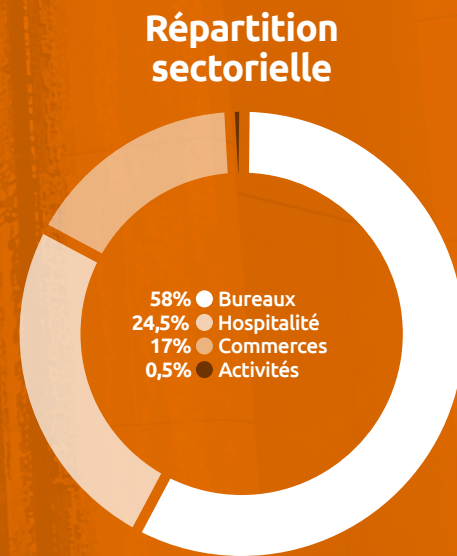
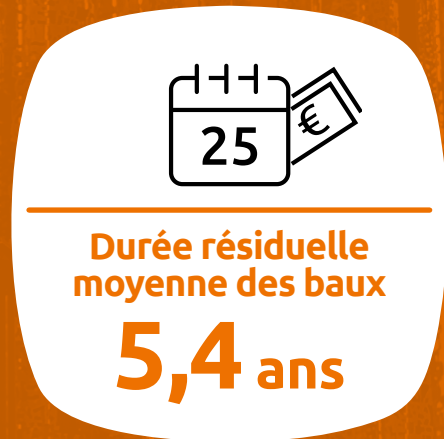
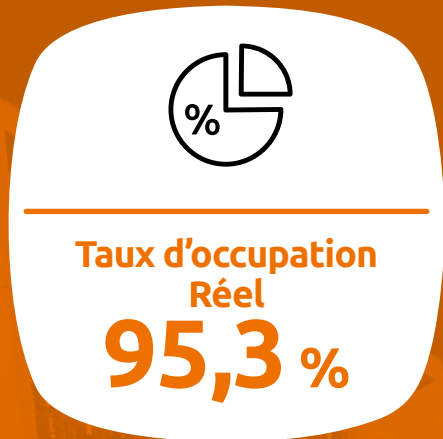
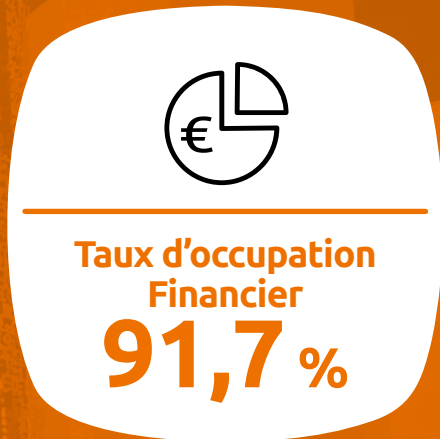
- Acquisition 11 M€
- 14 691 m²
- 140 appartements
- Opération de « sale and leaseback » a permis d'obtenir une durée ferme d'engagement de l'exploitant de 20 ans, sur la base d'un taux de 6,25 % acte en main.
- Immeuble entièrement loué au Groupe Mikina

« Cette acquisition pour PFO d'un actif alternatif de santé, dont l'exploitation est par définition moins liée aux cycles économiques, s'inscrit dans la logique de diversification de patrimoine de la SCPI. La clinique est située au sein des meilleurs marchés européens. Cet actif offre de la visibilité grâce à un bail d'exploitation de longue durée tout en octroyant un bon niveau de rendement potentiel. »

LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



Performances immobilières



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

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

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

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

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en appli-

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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-détec-

tion d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 2 avril 2021

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

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

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

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Avec PERIAL Asset Management, votre société de gestion

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

- Une commission de 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 5 012 543 € hors taxes pour l'exercice 2020.
- Une commission de gestion 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 3 806 293 € hors taxes au cours de l'exercice 2020.
- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société PERIAL ASSET MANAGEMENT. Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.
- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé. Pour les cessions réalisées en 2020, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à 572 826 € 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 2020, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à 95 495 € hors taxes.

Fait à Paris, le 2 avril 2021

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021
DE LA SCPI PFO

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

Le conseil de surveillance vous présente le rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020, conformément aux statuts et dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'exercice écoulé, dans des conditions inédites, la société de gestion nous a régulièrement tenu informés de sa gestion, des problèmes liés à la crise de la Covid-19 et nous a communiqué toutes les informations utiles pour nous permettre de suivre l'évolution et l'activité de notre SCPI. Les réunions par visioconférence ont été multipliées pour nous permettre d'assurer notre mission dans de bonnes conditions.

Au-delà des chiffres, certes en baisse sur cette année particulière, notre SCPI a démontré sa solidité ; la qualité de ses actifs et de ses locataires a permis de limiter les baisses de ses dividendes, sans oublier la qualité du gestionnaire dans la gestion des impayés et la mobilisation des équipes pour essayer d'anticiper au mieux l'avenir.

Le Patrimoine social

En 2020, la collecte s'est établie à près de 53 M€ contre 118 M€ en 2019.

La société de gestion a néanmoins, malgré cette baisse, investi 149 M€, en faisant appel au crédit (taux très bas) utilisant dans les meilleures conditions l'effet de levier qui doit permettre à PFO de rebondir en 2021.

La valeur d'expertise globale du patrimoine s'élève à 799 739 806 € (691 727 402 € fin 2019), soit une valeur stable (-0,6% à périmètre constant).

Votre patrimoine est constitué de 145 immeubles représentant 347 613 m² pour 357 locataires.

Le taux d'occupation financière est de 91,7% à fin 2020 contre 89,6% en 2019.

La valeur de réalisation s'établit à 807,53 € par part, tandis que la valeur de reconstitution atteint 984,66 € par part, au-dessus du prix de souscription.

Situation locative et résultat

La distribution de dividende a baissé d'un peu plus de 12% (provision importante pour risque d'impayés locataires) passant de 47,00 € par part à 41,00 €. Le report à nouveau passant de 39 jours à 22 jours par part en pleine jouissance.

Le résultat comptable par part en jouissance s'établit à 39,14 € contre 48,56 € en 2019.

Pour permettre de faire face à la crise inédite que nous avons dû tous supporter, la société de gestion a renégocié, avec nombre de locataires, des reports de loyer sur les années à venir avec en corollaire un allongement des baux nous permettant d'espérer les récupérer dans le temps et de garantir la pérennité de nos investissements.

Conclusion

En 2020, notre SCPI comme l'ensemble de l'économie a souffert, mais elle a démontré toute sa résilience et la qualité de ses biens. Les collaborateurs de la société de gestion ont su trouver des solutions pour accompagner nos locataires à traverser cette crise, tout en continuant à développer notre patrimoine pour mieux rebondir sur les années à venir.

Sur les bases de ce qui nous a été présenté récemment, les perspectives données par la société de gestion pour 2021 annoncent pour l'instant un rebond prometteur. Cette dernière, en parfaite transparence, a apporté toutes les informations et réponses souhaitées par les membres du conseil de surveillance.

Nous tenons également à remercier le Commissaire aux comptes qui a été particulièrement présent et efficace durant toute cette période.

Le Conseil de surveillance, après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes et notamment du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation du résultat et à l'adoption des projets de résolution qui vous sont soumis.

Comme chaque année, deux 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

Résolutions à titre ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes, sur l'activité de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de 30 263 444,84 euros,
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes, et
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 30 263 444,84 euros de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice **30 263 444,84 €**
- report à nouveau antérieur **3 314 110,37 €**

Formant un bénéfice distribuable de : **33 577 555,21 €**

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **31 701 026,54 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- d'affecter le solde au report à nouveau :

1 876 528,67 €

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31

décembre 2020 à 41,00 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

- valeur de réalisation **655 288 780,91 €**
- valeur de reconstitution **799 018 559,80 €**
- valeur comptable **615 593 635,77 €**

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler deux postes au sein du Conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle

se prononçant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 2 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- GENDRONNEAU Marc ;
- Groupe STRATEGECO – Pascal BENVENISTE ;
- HOLO Régis ;
- JACQUEMIN Valérie ;
- KIMMEL Olivier ;
- MALGRAS Michel ;
- Société ISIS – Dany PONTABRY.

Résolutions à titre extraordinaire

SEPTIÈME RÉOLUTION

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

Nouvelle version :

« **Article 10 – Retraits**

[...]

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

[...]

HUITIÈME RÉOLUTION

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

Version actuelle :

« **Article 9 – Titres**

Les parts souscrites sont numérotées. Chaque part donne droit à une fraction

de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

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

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

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

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

Nouvelle version :

« **Article 9 – Titres**

Les parts souscrites sont numérotées. Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Chaque souscripteur qui en aura fait la demande recevra un certificat de pro-

priété incessible représentatif des parts. Chaque part est nominative à l'égard de la Société.

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

Le droit de vote appartient :

- A l'usufruitier pour les décisions à caractère ordinaire ;
- Au nu-propriétaire pour les décisions à caractère extraordinaire. » [soulignement ajouté]

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

Version actuelle :

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

À 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. » [soulignement ajouté]

Nouvelle version :

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

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

DIXIÈME RÉOLUTION

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



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

DIMITRI MAILLARD
Directeur de la Gestion des Actifs Immobiliers

BUSSY-SAINT-GEORGES
(77)

État du patrimoine (en euros)

	31/12/20		31/12/19		
	Valeurs Bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilancielles	Valeurs estimées	
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	10 960 310,20	802 019 324,41	10 960 310,20	692 185 651,99
Amortissements droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-				
Terrains et constructions locatives	+	748 015 543,53		624 614 672,82	
Immobilisations en cours	+	1 056 791,89		7 003,85	
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	-	2 992 525,55		3 085 095,56	
Provisions pour risques et charges	-				
Titres Financiers contrôlés					
Immobilisation financières contrôlées	+	12 015,00	- 2 279 518,65	12 015,00	- 458 250,32
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (Placements immobiliers)		757 052 135,07	799 739 805,76	632 508 906,31	691 727 401,67
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+	17 999 103,37	17 999 103,37	17 999 103,37	17 999 103,37
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	1 701 611,25	1 701 611,25	1 430 407,52	1 430 407,52
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	26 332 403,40	26 332 403,40	16 301 405,32	16 301 405,32
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	548 437,40	548 437,40	577 582,11	577 582,11
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-				
TOTAL II (Immobilisations financières)		43 178 332,92	43 178 332,92	33 447 683,28	33 447 683,28
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...)	+	84 536,12	84 536,12	95 842,21	95 842,21
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-				
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	16 833 089,63	16 833 089,63	10 921 245,84	10 921 245,84
Autres créances	+	23 189 854,51	23 189 854,51	20 359 379,95	20 359 379,95
Provisions pour dépréciation des créances	-	5 222 318,84	5 222 318,84	1 491 557,22	1 491 557,22
Valeurs de placement et disponibilité					
Valeurs mobilières de placements	+				
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	32 460 856,28	32 460 856,28	37 602 609,07	37 602 609,07
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		67 346 017,70	67 346 017,70	67 487 519,85	67 487 519,85
Provisions pour risques et charges					
	-	45 000,00	45 000,00	281 157,00	281 157,00
Dettes					
Dettes financières	-	211 635 699,59	211 635 699,59	111 501 631,17	111 501 631,17
Dettes d'exploitation	-	20 807 522,43	20 807 522,43	18 150 170,45	18 150 170,45
Dettes diverses	-	23 252 214,27	23 252 214,27	16 141 567,18	16 141 567,18
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 255 740 436,29	- 255 740 436,29	- 146 074 525,80	- 146 074 525,80
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+				
Produits constatés d'avance	-	176 467,92	176 467,92	29 650,87	29 650,87
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	941 528,74	941 528,74	197 529,38	197 529,38
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+				
TOTAL V (Comptes de régularisation)		765 060,82	765 060,82	167 878,51	167 878,51
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		612 601 110,22		587 537 462,15	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			655 288 780,91		646 755 957,51

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture - 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	545 299 300,00		35 534 200,00	580 833 500,00
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	- 43 720 300,00		- 9 657 700,00	- 53 378 000,00
Primes d'émission et de fusion	-			-
Primes d'émission ou de fusion	217 965 805,83		17 275 088,00	235 240 893,83
Primes d'émission en cour de souscription				
Primes d'émission retrait de parts	- 13 737 121,92		- 3 331 609,34	- 17 068 731,26
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 119 396 199,30		- 13 525 670,98	- 132 921 870,28
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			206 922,09	- 1 981 210,74
Réserves	-			-
Report à nouveau	2 274 608,65	1 039 501,72		3 314 110,37
Résultat de l'exercice	32 348 025,54	- 32 348 025,54	30 263 444,84	30 263 444,84
Acompte sur distribution	- 31 308 523,82	31 308 523,82	- 31 701 026,54	- 31 701 026,54
TOTAL GENERAL		-	25 063 648,07	612 601 110,22

Compte de Résultat

	31/12/20	31/12/19	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+ 43 849 099,46	41 799 780,18	2 049,32	5%
Charges facturées	+ 8 713 721,56	9 312 791,80	- 599,07	-6%
Produits des participations contrôlées	+ 478 999,60	190 396,00	288,60	152%
Produits annexes	+ 365 315,41	255 468,04	109,85	43%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+ 418 390,02	1 697 492,68	- 1 279,10	-75%
Transferts de charges immobilières	+ -	-	-	0%
TOTAL I : Produits immobiliers	53 825 526,05	53 255 928,70	569,60	1%
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 8 713 721,56	9 312 791,80	- 599,07	-6%
Travaux de gros entretiens	- 272 175,73	608 105,76	- 335,93	-55%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 240 096,28	237 109,41	2,99	1%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 511 157,02	2 291 162,36	- 1 780,01	-78%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- -	-	-	0%
Autres charges immobilières	- 4 139 110,69	3 572 457,52	566,65	16%
Dépréciation des titres de participation contrôlés	- -	-	-	0%
TOTAL II : Charges immobilières	13 876 261,28	16 021 626,85	- 2 145,37	-13%
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	39 949 264,77	37 234 301,85	2 714,96	7%
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissement d'exploitation	+ -	-	-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+ 236 157,00	706 636,00	- 470,48	-67%
Transferts de charges d'exploitation	+ 13 936 185,05	14 279 188,12	- 343,00	-2%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+ 313 806,54	145 126,19	168,68	116%
TOTAL I : Produits d'exploitation	14 486 148,59	15 130 950,31	- 644,80	-4%
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	- 3 806 293,48	4 211 892,54	- 405,60	-10%
Charges d'exploitation de la société	- 10 983 449,11	4 666 919,78	6 316,53	135%
Diverses charges d'exploitation	- 5 614 685,68	11 634 597,18	- 6 019,91	-52%
Dotations aux amortissement d'exploitation	- 101 185,66	50 175,26	51,01	102%
Dotations aux provisions d'exploitation	- -	179 265,00	- 179,27	-100%
Dépréciation des créances douteuses	- 4 044 568,16	729 266,64	3 315,30	455%
TOTAL II : Charges d'exploitation	24 550 182,09	21 472 116,40	3 078,07	14%
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	- 10 064 033,50	- 6 341 166,09	- 3 722,87	59%
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+ 936 076,40	1 167 224,10	- 231,15	-20%
Produits d'intérêts des comptes courants	+ 273 404,00	111 009,32	162,39	146%
Autres produits financiers	+ 15 267,80	921 902,00	- 906,63	-98%
Reprise de provisions sur charges financières	+ -	-	-	0%
TOTAL I : Produits financiers	1 224 748,20	2 200 135,42	- 975,39	-44%
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	- -	-	-	0%
Charges d'intérêts des comptes courants	- -	-	-	0%
Autres charges financières	- 571 899,15	300 066,99	271,83	91%
Dépréciations	- 271 203,73	180 296,33	90,91	50%
TOTAL II : Charges financières	843 102,88	480 363,32	362,74	76%
Résultat financier C = I - II	381 645,32	1 719 772,10	- 1 338,13	-78%
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+ 32 595,24	15 363,40	17,23	112%
Reprises de provisions exceptionnelles	+ -	-	-	0%
TOTAL I : Produits exceptionnels	32 595,24	15 363,40	17,23	112%
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	- 36 026,99	280 245,72	- 244,22	-87%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	- -	-	-	0%
TOTAL II : Charges exceptionnelles	36 026,99	280 245,72	- 244,22	-87%
Résultat exceptionnel D - I + II	- 3 431,75	- 264 882,32	261,45	-99%
Résultat net (A + B + C + D)	30 263 444,84	32 348 025,54	- 2 084,58	-6%



Annexe comptable

HOOFFDORP (PAYS-BAS)
BLUEWATER



I – FAITS SIGNIFICATIFS

- L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter du début 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.
- Collecte 2020 de 54 668 parts pour un montant de 52 809 288 €.
- 14 858 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2020 pour un montant de 12 989 309 €.
- Acquisition de 9 immeubles sur l'exercice pour un montant TTC de 148 669 973 € dont quatre acquisitions aux Pays-Bas et deux en Allemagne.
- Cessions de 11 immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 22 340 219 € avec une plus-value nette 2 775 101 €.
- Au cours de l'exercice, le siège social de la société a été transféré au 34 rue Guersant 75017 PARIS, le 14 septembre 2020.

Au 31 décembre 2020 :

- L'État du patrimoine de la société PFO fait apparaître une valeur bilantielle totale de 612 601 110 € et une valeur estimée totale de 655 288 781 €.
- Le bénéfice s'établit à 30 263 445 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 41,00 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 39 819 979 €.
- La valeur nominale des parts est de 650 € et la prime d'émission de 316 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 811 470 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les nouvelles dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.

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

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

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

L'Etat du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

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

Changement de méthode comptable

Non applicable sur l'exercice.

Principales règles d'évaluation

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

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

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

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

VALEURS ESTIMÉES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CUSHMAN & WAKEFIELD agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur 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 18 révisions quinquennales, 113 actualisations, 6 expertises et 6 acquisitions ont été conservées à leurs prix d'acquisition.

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	760 044 661	936,63
Valeur vénale / expertise	799 739 806	985,54
Valeur de réalisation	655 288 781	807,53
Valeur de reconstitution*	799 018 560	984,66

* Droits de mutation calculés par l'expert immobilier à un taux moyen de 6,58% sur 2020 contre 6,43% en 2019.

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

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

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

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au 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

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

Montant des avoirs accordés sur l'exercice :

768 762,19 € TTC, soit 640 635,16 € HT.

Montant des avoirs à établir au 31/12/2020 :

895 937 € TTC, soit 746 614,17 € HT.

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

Les créances locataires ont été dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT (loyers et charges) après déduction du dépôt de garantie ou de la caution délivrée. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % (majorité des cas) de la créance 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 NETTES 2020		VALEURS NETTES 2019	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	10 960 310	10 960 310	10 960 310	10 960 310
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	427 149 596	479 973 441	357 287 327	413 465 000
Locaux industriels et entrepôts				
Locaux commerciaux	187 602 384	180 824 519	187 165 754	186 615 000
Locaux d'activités	4 298 472	5 170 000	4 298 472	5 465 000
Restaurant	2 305 500	2 300 000	2 305 500	2 150 000
Enseignement	2 850 000	2 660 000	2 850 000	2 650 000
EHPAD	36 900 770	37 450 000	25 530 000	26 550 000
Hôtel	86 821 512	81 539 263	45 090 740	44 238 338
Parking Ssol	86 880	85 000	86 880	85 000
Immobilisations en cours				
Locaux commerciaux	35 481	35 481	7 004	7 004
Bureaux	831 311	831 311		
Hôtel	190 000	190 000		
Participations contrôlées				
SCI PFO Hôtel Espagne	12 015	-2 279 519	12 015	-458 250
TOTAL	760 044 660	799 739 805	635 594 002	691 727 402

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

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2020	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2020
Droits Réels	10 960 310			10 960 310
TOTAL	10 960 310	0	0	10 960 310

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2020	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31/12/2020
Terrains nus				
Terrains et constructions	624 614 673	145 230 684	21 829 814	748 015 543
Construction et sol d'autrui	0			0
Immobilisations en cours de construction	7 004	1 049 788	0	1 056 792
Autres	0		0	0
TOTAL	624 621 676	146 280 472	21 829 814	749 072 335

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2020	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2020
Construction sur sol d'autrui				
TOTAL	0	0	0	0

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

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2020	ACQUISITIONS	CESSIONS	MONTANT AU 31/12/2020
Titres de Participations*	12 015			12 015
Autres				
TOTAL	12 015	0	0	12 015

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

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTROLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE *
Sci PFO Hotel Espagne	12 015	-2 279 519
TOTAL	12 015	-2 279 519

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

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

Pour la SCI PFO Hotel Espagne, il n'a été procédé à aucun amortissement de l'immeuble.

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT PROVISION 01/01/2020	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2020
		ACHATS D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTES D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
DEPENSES N+1	1 417 096		204 432	-185 337	-117 250	1 318 940
DEPENSES N+2	1 339 467		0		-301 140	1 038 328
DEPENSES N+3	211 961		8 400			220 361
DEPENSES N+4	86 941		294 965			381 906
DEPENSES N+5	29 630		3 361			32 991
TOTAL	3 085 096	0	511 157	-185 337	-418 390	2 992 526

Immobilisations financières

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	TITRES	AVANCE EN COMPTE COURANT *	CRÉANCES RATTACHÉES **	VALEUR COMPTABLE 2020	VALEUR ESTIMÉE 2020	REPRISE			QUOTE-PART RETENUE
						CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	
Immobilisations financières non contrôlées	MCF retail High Income		-	17 999 103	16 297 492	28 017 600	6 494 754	161 049 432	10,25%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières contrôlées	MCF retail High Income		-	548 437	548 437	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immo financières non contrôlées	Sci PFO Hotel Espagne	25 580 000	752 403	26 332 403	26 332 403	-	-	-	-
TOTAUX		25 580 000	1 300 841	44 879 944	43 178 333	28 017 600	6 494 754	161 049 432	-

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

DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NON CONTRÔLÉES

	EXERCICE 31/12/2019	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	SITUATION EXERCICE 31/12/2020
MCF retail High Income	1 430 408	271 204		1 701 611
TOTAUX	1 430 408	271 204	0	1 701 611

Le total des parts détenues par la SCPI est de 14 357 parts (10,25 % du capital). Ces parts ont été dépréciées à hauteur de 1 701 611 € correspondant à la valeur liquidative communiquée à la fin de l'exercice.

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

Créances

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	2020	2019
Solde locataires débiteurs	10 172 734	5 920 379
dont locataires douteux *	9 174 618	3 031 573
Factures à établir	6 581 295	4 914 821
Provisions sur charges	79 061	86 046
TOTAL	16 833 090	10 921 246

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 5 698 488 € dépréciée à hauteur de 5 222 319 €.

Comptes de regularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2020	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2020
Charges à répartir	197 529	845 185	101 186	941 529
TOTAL	197 529	845 185	101 186	941 529

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

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ELÉMENTS	2020	2019
Produits afférents aux loyers	176 468	29 651
TOTAL	176 468	29 651

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

ELÉMENTS	2020	2019
Charges diverses	0	0
TOTAL	0	0

Provisions

	MONTANT AU 01/01/2020	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2020
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	1 491 557	4 044 568	313 807	5 222 319
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges **	281 157		236 157	45 000
TOTAL	1 772 714	4 044 568	549 964	5 267 319

* Les 10 dotations les plus importantes supérieures à 100 K€ pour un total de 3 029 K€ représentent 74,88% de la dotation globale. 93K€ des reprises sont dues à des créances irrécouvrables. - ** Un seul litige restant au 31/12/2020 : 45 K€ SAVELYS (litige ENGIE).

AUTRES CRÉANCES

	2020	2019
Créances fiscales et sociales	2 131 584	1 883 780
Associés : opérations en capital	0	5 049 475
Fournisseurs débiteurs	452 958	59 817
Débiteurs divers*	5 879 396	1 185 573
Provisions sur charges versées aux syndicats	14 725 916	12 180 735
Autres créances (subventions à recevoir...)		
TOTAL	23 189 855	20 359 380

*dont 4 026 K€ de séquestres sur immobilisations

Valeurs de placement et disponibilités

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

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2020	2019
Emprunts bancaires et intérêts courus	205 076 642	105 047 847
Dépôts de garantie reçues des locataires	6 523 178	6 442 214
Solde créditeurs de banques & agios à payer	35 880	11 570
TOTAL	211 635 700	111 501 631

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS

	2020	2019
Emprunts immobiliers	80 000 000	65 000 000
Lignes de crédit court terme/moyen terme	125 000 000	40 000 000

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables *				0
Emprunts « in fine »		30 000 000	50 000 000	80 000 000
Lignes de crédit moyen terme			40 000 000	40 000 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				0
Lignes de crédit court terme **		85 000 000		85 000 000
TOTAL	85 000 000	30 000 000	90 000 000	205 000 000

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

DÉTAIL DES EMPRUNTS ET OUVERTURE DE CRÉDIT MT À TAUX FIXE

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	IMMEUBLE FINANCÉ	MONTANT	TAUX	DURÉE
mars-18	LCL	Lyon Apicil	20 000 000	1,27%	5
juin-18	BAYERISCHE LANDESBANK	Hoofddorp Bluewater	24 200 000	2,20%	8
avr.-19	PALATINE	Aix/Centraix	10 000 000	1,63%	6
juin-19	HYPO VORARLBERG BANK AG	Stuttgart Star Inn	10 800 000	1,10%	10
juil.-20	BERLIN HYP	Amsterdam	15 000 000	1,59%	7
juil.-20	LBBW		40 000 000	1,80%	8
TOTAUX			120 000 000		

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

DATE	ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE *
	CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	45 000 000	Euribor 3 mois +0,70%	2 ans / 3 mois
	CEIDF	Ligne crédit CT	40 000 000	Euribor 1 mois +0,75%	2 ans / 3 mois
TOTAL			85 000 000		

*lignes crédit renouvelables

DETTES D'EXPLOITATION

	2020	2019
Comptes locataires créditeurs	5 366 178	3 318 624
Avoirs à établir*	895 937	0
Locataires provisions sur charges reçues	11 839 892	10 328 947
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 705 516	4 502 600
TOTAL	20 807 522	18 150 170

*Liés pandémie Covid-19

DETTES DIVERSES

	2020	2019
Dettes fiscales et sociales	3 132 041	2 479 862
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	4 120 526	925 576
Associés dividendes à payer	10 538 379	8 991 070
Créditeurs divers	5 461 268	3 745 060
TOTAL	23 252 214	16 141 567

*dont séquestre de 4 026 K€ / contrepartie en débiteurs divers

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 527 455 500 € dont 54 668 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 35 534 200 €.

Le prix de la part est à 966 € au 31/12/2020.

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

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits s'élève à 53 378 000 € à fin décembre 2020 dont 14 858 parts en retrait sur l'exercice pour 9 657 700 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION / PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/20	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/20
Prime d'émission brute	217 965 806	17 275 088	235 240 894
Prime d'émission brute-retrait des parts	-13 737 122	-3 331 609	-17 068 731
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-45 443		-45 443
- frais d'acquisition des immeubles	-38 810 172	-7 505 631	-46 315 803
- commissions de souscription	-80 540 585	-6 020 040	-86 560 625
Total des prélèvements	-119 396 200	-13 525 671	-132 921 870
Prime d'émission nette	84 832 484	417 808	85 250 292

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

IMMEUBLES	VALEUR NETTE COMPTABLE	PRIX DE CESSION *	IMPÔT	+ VALUE	- VALUE*
MONTPELLIER / ATALANTE	3 307 923	5 690 588	0	2 382 665	0
VALBONNE / LES COLLINES DE SOPHIA	981 899	1 226 550		244 651	0
CLICHY / CLOCK (2 lots)	169 846	201 923		32 076	0
NANTERRE / CLEMENCEAU	346 822	658 584		311 762	0
COLOMBES / CHARLES DE GAULLE (2 lots)	3 604 500	3 350 251		0	254 249
AIX EN PROVENCE / SAINT HILAIRE	0	45 825		45 825	0
VAULX EN VELIN / ZOLA (4 lots)	758 451	445 068		0	313 383
MARSEILLE / ALLEES TURCAT MERY	1 909 000	2 188 378		279 378	0
LILLE / BLD CARNOT	2 547 032	2 929 241		382 209	0
LESQUIN / RUE G.DELORY	4 198 400	3 943 387		0	255 013
BRON / MARYSE BASTIE	1 741 244	1 658 475		0	82 769
	19 565 118	22 340 219	0	3 680 516	905 415
				Plus value nette de l'exercice	2 775 101
				Sorties d'immobilisations	-2 264 696
				Impôt égalitaire	-488 820
				Reprise PGE sur cession d'immobilisations	185 337
				Variation sur les capitaux propres de l'exercice	206 922

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 17 juillet 2020 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2019 d'un montant de 32 348 026 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 31 308 524 € et le solde au report à nouveau pour 1 039 501 €.

Compte de résultat

VENTILATION DES REMBOURSEMENTS DE CHARGES

NATURE DES CHARGES	2020	2019
Charges diverses, fournitures et services	1 810 798	2 189 168
Taxes locatives (TOM...)	716 400	777 103
Total charges locatives	2 527 198	2 966 271
Travaux, entretien courant	1 368 950	1 290 414
Assurances	136 138	107 120
Taxes foncières	3 686 206	3 702 430
Taxes sur les bureaux en IDF	543 630	640 553
Frais de procédures	25 663	20 359
Charges non locatives diverses		
Commissions et honoraires	425 936	585 645
Total charges immobilières	6 186 524	6 346 521
TOTAL	8 713 722	9 312 792

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2020	2019
Charges de copropriétés	884 614	956 220
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers...)	271 380	132 828
Impôts locaux	1 146 938	1 070 149
Loyers bail à construction		
Gestion locative déléguée	153 747	125 746
Intérêts d'emprunts	1 185 651	924 192
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques...)	496 781	363 323
TOTAL	4 139 111	3 572 458



AIX-EN-PROVENCE (13)
CENTRAIX

CHARGES D'EXPLOITATION

	2020	2019
Rémunération de la gérance	3 806 293	4 211 893
Commissions de la société de gestion	3 806 293	4 211 893
Honoraires Depositaire	67 104	55 302
Honoraires commissaire aux comptes*	41 772	38 000
Honoraires expertise immeubles	81 244	63 493
Honoraires de recherche locataires	99 746	211 915
Honoraires divers **	467 444	287 612
Publicité et publication	64 643	60 983
Frais de PTT	9 389	72 257
Services bancaires	289 319	60 830
CET (CVAE)	653 439	613 991
Impôts sur les sociétés Europe	976 452	568 576
TVA non récupérable	135 991	216 855
Droits d'enregistrement**	7 440 033	2 240 260
Frais liés aux emprunts	653 185	170 720
Autres (frais de déplacements...)	3 687	6 127
Charges d'exploitation de la société	10 983 449	4 666 921
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	14 316	24 730
Commission de souscription**	5 012 543	11 184 094
Commissions d'arbitrage	572 826	410 773
Diverses charges d'exploitation	5 614 686	11 634 597
TOTAL	20 404 428	20 513 410

* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - ** dont 12 518 174 € 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

	2020	2019
Charges forfaitaires	185 076	118 534
Remises en état facturées (départs locataires)	125 232	112 345
Etat des lieux facturés	0	0
Autres Produits	55 007	24 589
TOTAL	365 315	255 468

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

PRODUITS PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

	2020	2019
Q/P SCI PFO Espagne	478 999	190 396

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

	2020	2019
Frais acquisition immeubles *	7 505 631	2 513 601
Commissions souscriptions *	5 012 543	11 184 094
Commission sur arbitrage	572 826	410 773
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt	845 185	170 720
TOTAL	13 936 185	14 279 188

* Intégralement prélevés sur la prime d'émission.

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	271 204	
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	571 899	
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...		
Revenus des participations non contrôlées		936 076
Autres produits financiers		15 268
Produits financiers sur compte courant SCI		273 404
TOTAL	843 103	1 224 748

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Indemnités perçues		
Procédures locatives	31 000	
DG et crédits locataires conservés		7 821
Divers	5 027	24 774
Pénalités de retard		
TOTAL	36 027	32 595

IV – INFORMATIONS DIVERSES
(en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2020	2019
Créances rattachées à des participations	548 437	577 582
Locataires et comptes rattachés*	6 581 295	4 914 821
Autres créances d'exploitation		
Disponibilités		
TOTAL	7 129 732	5 492 403

*Essentiellement lié à des charges locatives à refacturer

CHARGES À PAYER

	2020	2019
Intérêts courus sur emprunt	76 642	47 847
Services bancaires (frais, intérêts)	35 880	11 570
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 961 529	2 075 735
Charges immobilières	2 610 657	1 703 538
Frais d'Assemblée Générale	76 964	92 920
Divers	32 495	19 718
CVAE	22 332	29 126
IS Europe	879 922	393 770
Taxe foncière	5 758	
TVA non récupérable		51 944
Avoirs à établir sur loyers	895 937	0
TOTAL	7 598 116	4 426 168

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2020

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

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m ²	Prix de revient 31/12/2019	Immeubles au 31/12/2020	Agencements 31/12/2020	Prix de revient 31/12/2020
BUREAUX						
PARIS						
PARIS / TURIN	06/08/08	428 m ²	2 728 269 €	2 704 320 €	223 014 €	2 927 334 €
RÉGION PARISIENNE						
SEVRES / TROYON	27/04/00	1 692 m ²	4 250 502 €	4 182 118 €	68 384 €	4 250 502 €
NANTERRE / GAMBETTA	28/02/02	2 051 m ²	2 777 383 €	2 533 045 €	244 338 €	2 777 383 €
BOULOGNE / TILLEULS	24/07/03	554 m ²	1 336 520 €	1 332 000 €	4 520 €	1 336 520 €
BOULOGNE / GALLIENI	08/07/04	722 m ²	2 120 000 €	2 120 000 €		2 120 000 €
NOISY / MAILLE NORD 2	18/01/05	3 775 m ²	5 751 813 €	5 020 310 €	768 033 €	5 788 343 €
MONTIGNY / CAMPUS	18/03/05	2 723 m ²	3 345 215 €	3 060 000 €	285 215 €	3 345 215 €
ERMONT / ARMAND	21/04/05	6 331 m ²	8 684 772 €	7 765 602 €	919 170 €	8 684 772 €
CERGY / CERVIER	01/06/05	3 574 m ²	4 734 099 €	4 000 000 €	770 257 €	4 770 257 €
CLICHY / MOZART	30/01/06	6 907 m ²	13 045 896 €	12 733 500 €	312 396 €	13 045 896 €
LA GARENNE COLOMBES	08/06/06	5 930 m ²	12 745 070 €	12 521 500 €	261 799 €	12 783 299 €
MONTRouGE / ARISTIDE BRIAND	17/11/06	3 047 m ²	9 021 111 €	8 892 000 €	129 111 €	9 021 111 €
IVRY / MAURICE THOREZ	02/08/07	8 040 m ²	7 759 989 €	7 618 203 €	484 700 €	8 102 902 €
BOULOGNE / SAINT DENIS	30/09/10	1 440 m ²	5 658 715 €	5 642 000 €	197 054 €	5 839 054 €
BUSSY SAINT GEORGES	26/03/15	5 441 m ²	10 676 926 €	10 650 000 €	49 683 €	10 699 683 €
ISSY LES MOULINEAUX / CENOR	22/04/16	551 m ²	2 090 900 €	2 090 900 €	1 054 €	2 091 954 €
CERGY / CAP CERGY	20/12/16	6 329 m ²	10 554 882 €	10 535 131 €	19 717 €	10 554 847 €
PARIS / YVOIRE	11/07/17	5 086 m ²	24 347 844 €	24 115 071 €	313 813 €	24 428 884 €
RÉGIONS						
AIX / LE TRITIUM BAT A	12/05/00	975 m ²	1 201 008 €	1 111 353 €	117 062 €	1 228 415 €
AIX / LE TRITIUM BAT C	20/11/00	1 007 m ²	1 263 088 €	1 189 102 €	82 875 €	1 271 978 €
TOULOUSE / MESPLE	27/12/02	2 435 m ²	2 205 470 €	2 000 000 €	205 470 €	2 205 470 €
VALBONNE / L'ATLAS	30/12/03	1 875 m ²	3 322 444 €	3 282 740 €	39 704 €	3 322 444 €
MARSEILLE / LA MONTRE	30/12/03	3 374 m ²	3 340 335 €	3 128 585 €	383 369 €	3 511 954 €
NICE / CALIFORNIE	03/05/04	1 999 m ²	2 806 288 €	2 734 900 €	71 388 €	2 806 288 €
MONTPELLIER / MILLENAIRE	20/12/04	843 m ²	769 198 €	750 000 €	57 083 €	807 083 €
AIX / ALIZES	13/05/05	1 033 m ²	1 373 878 €	1 370 000 €	54 373 €	1 424 373 €
TOULOUSE / ATRIUM	17/05/05	2 968 m ²	4 419 022 €	4 180 000 €	270 345 €	4 450 345 €
NICE / PROVANA	12/10/05	1 187 m ²	1 660 486 €	1 462 000 €	198 486 €	1 660 486 €
VALBONNE / ESPACESOPHIA	12/10/05	2 634 m ²	3 524 025 €	3 459 510 €	103 468 €	3 562 978 €
AIX / SAINT HILAIRE	07/03/06	5 518 m ²	10 019 242 €	8 134 634 €	1 974 837 €	10 109 470 €
MOUGINS / FONT DE L'ORME	18/05/06	7 303 m ²	9 599 697 €	9 249 977 €	399 836 €	9 649 813 €
BORDEAUX / EXPOBURO	29/09/06	244 m ²	204 000 €	204 000 €		204 000 €
AIX / EUROPARC	18/12/06	860 m ²	1 049 691 €	988 000 €	64 141 €	1 052 141 €
MONTPELLIER / JACQUES COEUR	24/07/07	779 m ²	1 243 169 €	1 200 632 €	42 537 €	1 243 169 €
MARSEILLE / PRADO	09/07/07	1 186 m ²	3 258 706 €	3 252 000 €	32 859 €	3 284 859 €
VAULX EN VELIN / ZOLA	25/10/07	969 m ²	2 110 645 €	1 352 194 €		1 352 194 €
LYON / TONY GARNIER	29/10/07	4 798 m ²	9 783 009 €	8 875 000 €	890 822 €	9 765 822 €
NANTES / BARTHOU	09/11/07	2 544 m ²	6 893 275 €	6 880 922 €	42 939 €	6 923 860 €
NANTES / BOUGUENAI	07/12/07	3 222 m ²	4 684 611 €	4 675 000 €	31 069 €	4 706 069 €
COLOMIERS	29/09/08	2 896 m ²	5 733 800 €	5 733 800 €		5 733 800 €
AIX / ROCHER SAINT HILAIRE	20/12/12	2 016 m ²	21 588 €		21 588 €	21 588 €
MARSEILLE / JOLIETTES	30/12/15	1 284 m ²	6 466 976 €	6 409 460 €	65 742 €	6 475 202 €
NANTES / LE PRISME	21/12/16	3 003 m ²	8 571 100 €	8 571 100 €		8 571 100 €
WASQUEHAL / CHÂTEAUBLANC	04/10/17	2 542 m ²	5 392 100 €	5 392 100 €		5 392 100 €
SAINT HERBLAIN / DAR ARMOR	29/12/17	5 833 m ²	11 241 052 €	10 796 488 €	563 368 €	11 359 856 €
LYON / APICIL	29/03/18	5 159 m ²	19 275 403 €	19 275 403 €		19 275 403 €
AIX / CENTRAIX	18/04/19	9 489 m ²	20 787 049 €	20 787 049 €	35 256 €	20 822 305 €
RAMONVILLE / CONNECT	09/07/20	2 100 m ²		817 458 €		817 458 €
NANTES / TRIPODE BAT A	24/07/20	2 067 m ²		7 079 922 €		7 079 922 €

