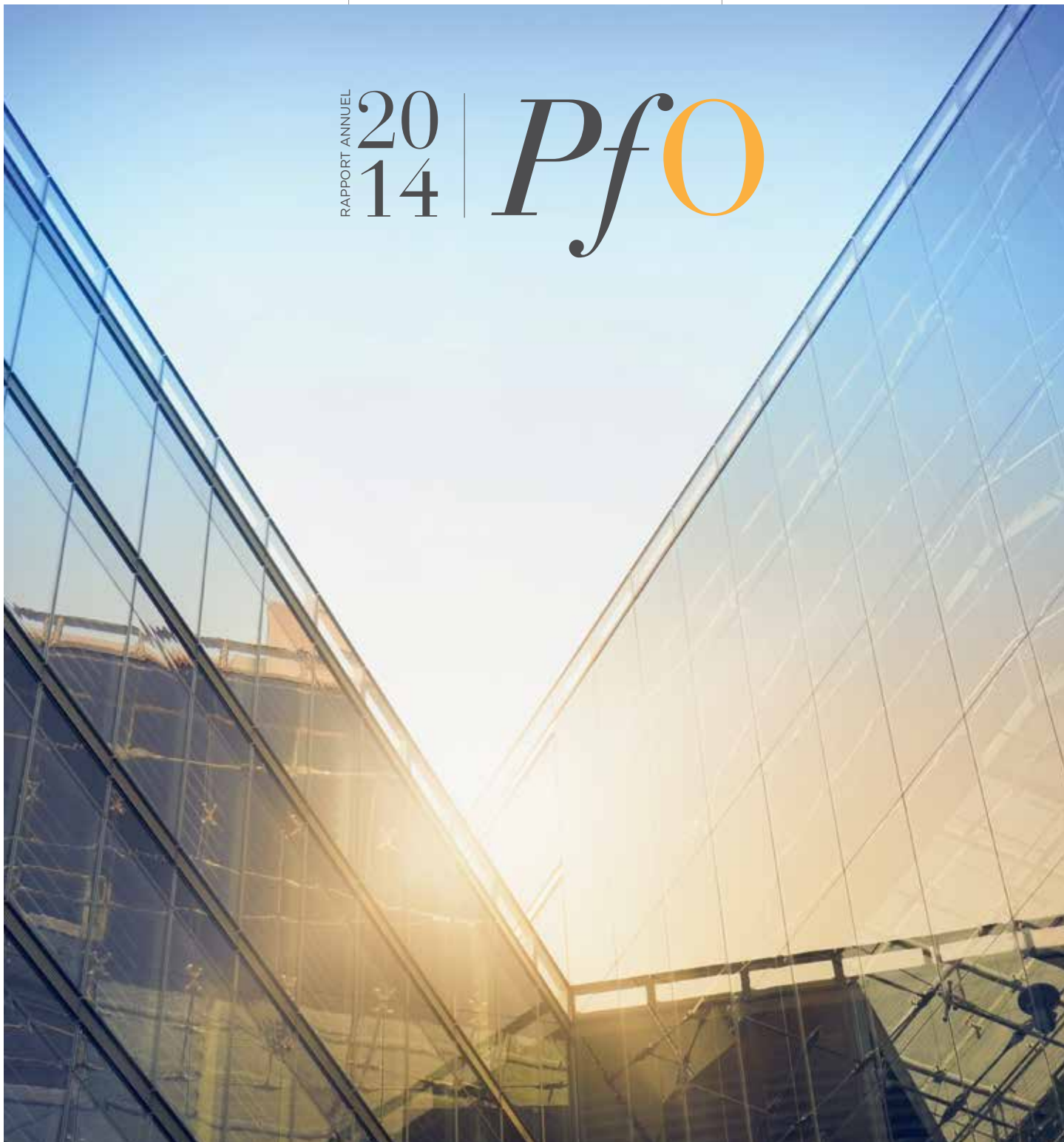


RAPPORT ANNUEL 2014 | *PfO*



03

*Le mot du Président*

04

*Nos faits marquants*

06

*Les chiffres clés*

08

*Nos nouvelles acquisitions*

18

*Rapport de gestion*

34

*Rapport du conseil de surveillance*

35

*Rapports du commissaire aux comptes*

37

*Document de synthèse*

# SOMMAIRE

10

*Les restructurations*

12

*Gouvernance*

15

*Contrôle interne*

16

*Organes de direction et de contrôle*

42

*Projet de résolutions*

48

*Annexe comptable*

56

*Inventaire détaillé des placements immobiliers*

## LE MOT DU PRÉSIDENT



*«NOTRE AMBITION  
AUJOURD'HUI EST  
DE DONNER UN  
NOUVEL ÉLAN À PFO».*

**Avec 3 milliards d'euros de collecte nette annuelle et 33 milliards d'euros de capitalisation, le succès des SCPI ne fléchit pas.** En dépit d'une tendance à la baisse des recettes locatives et des dividendes versés, la régularité et le niveau élevé de distribution des SCPI les maintiennent dans le club fermé des placements incontournables des Français.

L'horizon s'éclaircit avec une reprise de l'activité de la zone euro en 2015, reprise dont les effets vertueux bénéficieront également au marché de l'immobilier d'entreprise. Une dynamique porteuse sur laquelle nous capitalisons pour poursuivre la modernisation du parc immobilier de PFO notamment par des arbitrages sur des immeubles sans potentiel de valeur et le réinvestissement dans des immeubles neufs.

Notre ambition aujourd'hui est de donner un nouvel élan à PFO en renouvelant son patrimoine immobilier via des acquisitions de bureaux et de commerces plus adaptés aux besoins actuels des entreprises et des particuliers.

Dans cette optique, sept ans après sa clôture,

l'apport de nouveaux capitaux s'avère indispensable pour PFO. C'est pourquoi nous prévoyons d'amorcer cette stratégie de croissance de votre SCPI par sa réouverture avec pour étape préalable et nécessaire le passage à la variabilité de son capital. Plus souple, plus adaptée à l'épargne moderne et offrant une meilleure fluidité du marché des parts, l'option pour la variabilité du capital vous sera proposée lors de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

Dans un second temps, quand les conditions de marché seront réunies, nous procéderons à la réouverture du capital de votre SCPI.

Forte de son expertise, de son engagement responsable et de sa capacité à innover, PERIAL Asset Management, avec ses équipes, se mobilise jour après jour pour inscrire chacun de ses choix et de ses actions au service d'une gestion d'actifs immobiliers performante et pérenne.

**Éric Cosserat**

Président de PERIAL Asset Management

# 2014

## NOS FAITS MARQUANTS

### *Acquisitions. Une nouvelle inflexion vers le commerce*

Si aujourd'hui le patrimoine de PFO est majoritairement constitué de locaux à usage de bureaux, votre SCPI privilégie désormais, au niveau national, l'acquisition de locaux à usages de commerces, comme à Loudéac (1060 m<sup>2</sup> achetés en 2014), Lannion (1008 m<sup>2</sup> achetés en 2006) ou Paris (265 m<sup>2</sup> achetés en 2009 rue Lobineau, Paris 6 avec Eden Park pour locataire). Objectif : mutualiser les risques et pérenniser les loyers.



PARIS (75), rue Lobineau.



# 3,5 M€

C'est le montant global des acquisitions réalisées par votre SCPI en 2014. Elles portent uniquement sur des locaux à usage de commerce, situés en province.

# + 50 %

## de relocations :

Avec 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces, le volume des relocations représente en 2014 pour votre SCPI un loyer annuel HT de plus de 2 M€, contre 1,3 M€ en 2013, soit une progression de plus de 50 %.

# N°1

## PERIAL sur le podium

En 2014, PERIAL Asset Management a été classée N°1 au palmarès « Gestion de Fortune », dans la catégorie « Pierre papier, gestionnaire de SCPI d'entreprise ».



## Modernisation toujours

PFO a poursuivi en 2014 la modernisation et le renforcement de son patrimoine. Parmi les travaux réalisés, la remise aux normes d'installations de chauffage/climatisation à Montrouge, la rénovation de locaux vacants à Sèvres et Nantes, ainsi que la restructuration de la concession du constructeur automobile KIA à Nanterre.



SÈVRES (92), rue Troyon.

## 90 % DES CLIENTS PFO SONT SATISFAITS DES PRODUITS ET SERVICES PERIAL.

Sur la base d'un échantillon de 1021 clients PERIAL, Étude TNS SOFRES, décembre 2014.

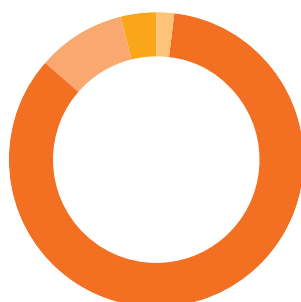
LES CHIFFRES  
CLÉS 2014

—

295

MILLIONS D'EUROS  
DE VALEUR  
DE PATRIMOINE

### Répartition sectorielle en valeur vénale


**84,50%**

Bureaux

**9,67%**

Activités

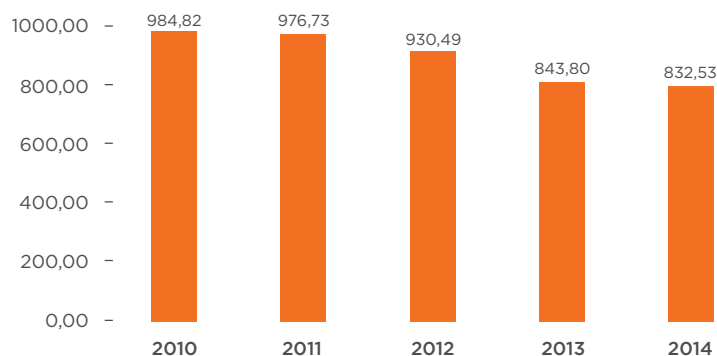
**3,77%**

Entrepôts

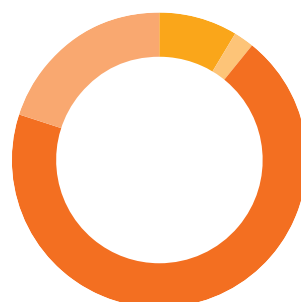
**2,06%**

Commerces

### Évolution du prix des parts - Prix acquéreur frais inclus au 31/12



### Répartition sectorielle en m²


**69,06%**

Bureaux

**20,18%**

Activités

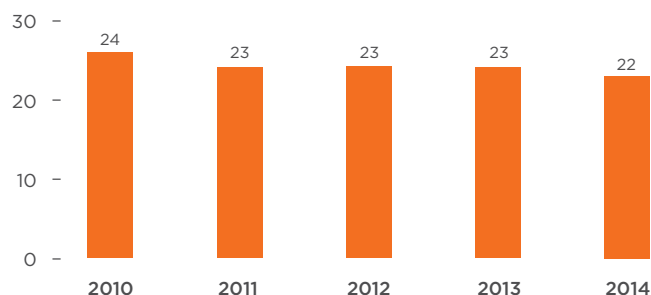
**8,46%**

Entrepôts

**2,30%**

Commerces

### Revenus locatifs (en M. €)



### Répartition géographique en valeur vénale


**52,42%**

Province

**45,96%**

Région Parisienne

**1,62%**

Paris

### Les chiffres significatifs

	2014
Capitalisation	276 759 613
Valeur d'expertise	295 803 023
Nombre d'associés	4 355
Nombre de parts	332 432
Surface du patrimoine	202 988
Taux d'occupation	83,93%
Prix Acquéreur au 31/12	832,53
Montant annuel des transactions sur le marché secondaire	6 701 066
Nombre de parts échangées	8 273
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	809,99
Distribution	46,00
Dont revenu non récurrent : prélèvement sur RAN	1,70 €
en % de la distribution totale	3,70%
Dont revenu non récurrent : plus-value distribuée	
en % de la distribution totale	
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	5,68%
VPM (Variation du prix moyen de la part)	-11,19%

# NOS NOUVELLES ACQUISITIONS



LANNION (22), Zone du Rusquet Sud.

## LANNION (22)

### Zone du Rusquet Sud

Cette nouvelle acquisition est située sur la principale zone commerciale de Lannion qui regroupe 93 enseignes autour des locomotives Géant Casino et Leclerc. Il s'agit d'un immeuble indépendant à usage de commerces, dont la construction s'est achevée en 2006 et loué à la société LAPEYRE. Facile d'accès et implanté dans une zone plus spécifiquement dédiée à l'équipement de la maison, il est au cœur d'une zone de chalandise estimée à quelque 100 000 habitants.

#### Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface locative de 1008 m<sup>2</sup>
- 66 parkings en extérieurs
- Montant de l'acquisition : **1 329 829 €** acte en mains
- Rendement net : 8,21%

#### Situation locative

- Un locataire unique et d'envergure nationale : LAPEYRE, Groupe Saint-Gobain.
- Un niveau de loyer dans le marché et un rendement attractif.

## LOUDÉAC (22)

### ZAC Nord Ker d'Herve

L'acquisition porte sur des lots de copropriété au sein d'un immeuble à usage de commerces achevé en 2010 et toujours sous garantie décennale. L'ensemble est situé sur l'unique zone commerciale qui regroupe une vingtaine d'enseignes nationales (Super U, Leclerc, Gifi, Intersport, La Halle aux chaussures, etc). La zone bénéficie d'une bonne accessibilité routière et constitue la seule offre commerciale complète dans un rayon de 40 km.

#### Carte d'identité

- Lots de copropriété
- Surface locative de 1060 m<sup>2</sup>
- Parkings en extérieurs
- Montant de l'acquisition : **2 178 537 €** acte en mains
- Rendement net : 8,71%

#### Situation locative

- Deux locataires, LA HALLE AUX CHAUSSURES et LA HALLE AUX VÊTEMENTS (Groupe Vivarte).
- Un niveau de loyer dans le marché et un rendement attractif.





# LES RESTRUCTURATIONS



NANTERRE (92), Peupliers.

## NANTERRE (92)

### Rue des Peupliers

Cet immeuble, acquis en décembre 2005 par votre SCPI, a été construit en 1987. Occupé depuis 10 ans par un concessionnaire KIA Motors, il a fait l'objet d'une importante rénovation en 2014.

Concrètement, les travaux ont porté sur la rénovation de la façade, laissant une large place aux surfaces vitrées, la création d'un show-room haut de gamme et l'installation, à l'intérieur, d'un ascenseur à voitures.

#### Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 2 865 m<sup>2</sup>

#### Situation locative

- Loyer au niveau du marché
- Deux locataires : Trujas (concessionnaire KIA) et Kia Motor Fr (centre de formation).



ERMONT (95), Avenue Louis Armand.

## ERMONT (95)

### Avenue Louis Armand

Votre SPCI profite du départ de l'ancien locataire GMF pour engager une rénovation totale de cet immeuble acquis en 2005. Engagés fin 2014, les travaux consistent en un curage complet des différents plateaux (démolition des cloisons, faux plafond, électricité) et leur rénovation technique (installation électrique, faux-plafonds...). Au final, ce sont des plateaux «à blanc» qui seront livrés aux nouveaux locataires, qui prendront à leur charge l'aménagement intérieur et d'éventuels cloisonnements. Cette opération de restructuration est prévue pour s'achever entre mai 2015 et début 2016.

#### Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 5 783,66 m<sup>2</sup>

#### Situation locative

- 60 % de taux d'occupation suite aux relocations déjà signées à effet 2015.
- 2 locataires signés. Energilec (Groupe Vinci), engagé pour une durée de location ferme de 6 ans, et la société Ametif qui a signé un bail 3/6/9 ans.





Hall d'entrée, SÈVRES (92), Rue Troyon.

## SÈVRES (92)

### Rue Troyon

Situé en bordure de Seine, dans un quartier de bureaux parfaitement desservi par les transports, cet immeuble a fait l'objet d'une remise à niveau complète pour faciliter le maintien des locataires en place et permettre des relocations à des meilleures conditions.

L'essentiel de la rénovation a porté sur l'ensemble des équipements des étages. Un nouveau système de climatisation, réversible à détente directe, a permis de supprimer les anciens convecteurs énergivores et le confort des occupants s'en trouve largement optimisé. Pour l'éclairage, l'adoption de LED réduit, elle aussi, le niveau des consommations énergétiques. Enfin, l'ensemble des sanitaires a été reconfiguré pour être accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

### Carte d'identité

- Surface utile locative de 1691,70 m<sup>2</sup>

### Situation locative

- Loyer annuel : **199 750 €**
- Deux locataires : Naxos et Stetha



Cafétéria, SÈVRES (92), Rue Troyon.



Plateau, SÈVRES (92), Rue Troyon.

# UNE GOUVERNANCE SOUS LE SIGNE DE LA TRANSPARENCE

---

*Le groupe PERIAL exerce trois activités principales :*

- *La gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé, est assurée par PERIAL Asset Management.*
- *L'administration de biens, gérance et syndic de copropriété, est assurée par PERIAL Property Management.*
- *La promotion immobilière, construction ou rénovation d'immeubles, est assurée par PERIAL Développement.*

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

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

PERIAL Asset Management dépend du groupe PERIAL, société indépendante à actionnariat familial. Vos SCPI sont gérées par PERIAL Asset Management depuis leur création, soit depuis 50 ans pour LA PARTICIPATION FONCIÈRE 1, la plus ancienne.

La première exigence est d'obtenir un agrément de Société de Gestion de Portefeuille qui est délivré par l'Autorité des Marchés Financiers aux acteurs de la gestion collective immobilière et financière. PERIAL Asset Management a reçu divers agréments successifs, le dernier ayant été accordé le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à PERIAL Asset management de gérer notamment trois SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers, et deux OPCI dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels.

Cet agrément a été délivré au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, ainsi que procédures définies ci-après.

## CONFORMITÉ ET CONTRÔLE INTERNE

Cette fonction agit en toute indépendance, en amont des activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière. Elle a pour objet de vérifier :

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

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



TOULOUSE (31), Atrium.

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS

Elle constitue l'un des domaines majeurs de la fonction conformité et contrôle interne.

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

Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées.

Vos SCPI mandatent, pour la gestion technique de leurs immeubles, divers gestionnaires au nombre desquels figure PERIAL Property Management. Cette dernière gère ainsi, de manière non exclusive, certains des actifs situés en région parisienne, toulousaine, bordelaise ou nantaise. PERIAL Développement peut effectuer des travaux de construction ou de rénovation d'immeubles composant le patrimoine de vos SCPI voire, de manière exceptionnelle, acheter ou vendre des actifs à vos SCPI et percevoir des honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée.

### GESTION DU RISQUE

La 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 de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de votre placement.

Des ratios ont 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. À l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est défini et suivi par un ratio. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre 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 insuffisance de liquidité.

### RÉMUNÉRATION

La rémunération de PERIAL Asset Management est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés «preneurs de risques») de la Société de Gestion dans la définition de leur rémunération variable. Son montant, qui résulte de critères qualitatifs et quantitatifs, est distribué de manière différée afin d'être en adéquation avec les résultats des fonds gérés sur une période donnée.

### PROVENANCE DES FONDS

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (dispositif TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

### CERTIFICATION

En outre, PERIAL Asset Management s'est engagée, depuis 2001, dans une démarche orientée autour de la qualité. Celle-ci vise votre satisfaction et celle des locataires des immeubles composant le patrimoine de vos SCPI. Une certification ISO 9001, norme 2008, est délivrée par l'AFNOR au vu des pratiques et procédures internes à PERIAL Asset Management.



MONTPELLIER (34), Arche Cœur.

### INFORMATION

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 vous sont données dans différents documents (bulletin trimestriel et rapport annuel). PERIAL Asset management présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de vos SCPI qui est réuni trimestriellement. La note d'information et les statuts de votre SCPI, qui vous ont été remis lors de votre souscription, détaillent également le fonctionnement de vos SCPI.

### CONTRÔLES EXTERNES

La gestion de vos SCPI est contrôlée par les équipes internes dédiées de PERIAL Asset Management. En outre, le fonctionnement et la gestion de vos SCPI sont aussi contrôlés par voie externe : le Conseil de Surveillance de chacune de vos SCPI, qui se réunit tous les trimestres pour recevoir une présentation des comptes et des actes de gestion ; le Commissaire aux Comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI ; un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de vos SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux). Enfin, un expert immobilier indépendant est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de vos SCPI, qui est le facteur principal retenu pour le calcul de la part de vos SCPI.





ROUEN (76), rue de Buffon.

*PERIAL ASSET  
MANAGEMENT  
A OBTENU LA  
CERTIFICATION  
ISO 9001 POUR  
LES ACTIVITÉS  
DE GESTION DE  
PATRIMOINES  
IMMOBILIERS  
ET ADMINISTRATION  
DE SCPI.*

### **CONTRÔLE COMPTABLE ET FINANCIER DES OPÉRATIONS LIÉES AUX SCPI GÉRÉES PAR PERIAL ASSET MANAGEMENT**

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

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

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles.

Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

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

En complément de ces procédures de contrôle interne, PERIAL Asset Management a obtenu la certification ISO 9001 délivrée par l'AFNOR pour les activités de gestion de patrimoines immobiliers et administration de SCPI.

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

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

#### DIRECTION

Monsieur Éric COSSERAT,  
Président  
Monsieur Jean-Christophe ANTOINE,  
Directeur Général

#### INFORMATION

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

#### COMMISSARIAT AUX COMPTES

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

#### DÉPOSITAIRE

La CACEIS  
ayant son siège 1-3, place Valhubert  
75013 Paris.

#### ÉVALUATEUR IMMOBILIER

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE -  
167, Quai de la bataille de Stalingrad -  
92867 Issy les Moulineaux Cedex

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

Monsieur Damien VANHOUTTE,  
Conseil en gestion de patrimoine

#### VICE-PRÉSIDENT

Monsieur Michel MALGRAS  
Président et administrateur de Sociétés

#### MEMBRES

- Monsieur Bertrand de BEAULIEU,  
Ingénieur, Propriétaire-Bailleur
- Monsieur Marc GENDRONNEAU,  
Ancien Proviseur adjoint
- Monsieur Jean PITOIS  
Commissaire aux comptes,  
Gérant de sociétés
- Monsieur Bernard DEVOS  
Expert-comptable  
et commissaire aux comptes
- Monsieur Max WATERLOT  
Expert judiciaire
- SCI ISIS, représentée par Madame Dany  
PONTABRY Société patrimoniale
- Société SNRT, représentée par Monsieur  
Dominique CHUPIN Société patrimoniale

#### INFORMATIONS

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Deux mandats viennent à expiration avec la prochaine assemblée générale, ceux de : Monsieur MALGRAS et de la Société ISIS (représentée par Madame PONTABRY). Ces conseillers sortant se représentent. Huit autres candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.







# RAPPORT DE GESTION

—

# UN IMMOBILIER D'ENTREPRISE TOUJOURS ATTRACTIF MALGRÉ UNE ÉCONOMIE QUI RESTE FRAGILE

---

*Si quelques indicateurs internationaux laissaient espérer un léger mieux (reprise aux États-Unis, baisse des taux directeur de la BCE, etc.), en 2014 l'économie française n'a pas montré d'amélioration notable et ses fondamentaux économiques sont restés quasi inchangés : progression du PIB inférieure à 0,5 %, balance commerciale négative, stagnation des investissements et permanence des déficits. Pourtant, même dans ce contexte, l'immobilier d'entreprise a su faire preuve de résistance et d'un attrait renouvelé.*

## EN ÎLE-DE-FRANCE, LA LOCATION DE BUREAUX REBONDIT

Avec une progression de +13 %, la location de bureaux en Île-de-France a affiché une belle résistance. Elle s'explique par la reprise des locations de grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>), mais aussi par un rattrapage de la baisse antérieure (-25 % en 2013). La réalité du marché reste donc marquée, malgré ce rebond, par une offre supérieure à la demande – ce qui engendre une hausse du taux de vacance – des délais de relocation allongés et des loyers orientés à la baisse.

## PLUS DE 22 MILLIARDS D'INVESTISSEMENT POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

C'est, en volume, une progression de 37 % par rapport à 2013. Cet attrait marqué des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise s'explique par l'abondance des capitaux disponibles et la fiabilité éprouvée de ce type de placement. Son rapport rendement/risque demeure, en effet, bien supérieur à celui de placements comme les livrets d'épargne ou l'épargne logement, et beaucoup moins incertain que celui des placements boursiers.

*« EN 2015, NOUS  
POURSUIVRONS  
LA SÉCURISATION  
DES LOCATAIRES  
EN PLACE ET  
L'ANTICIPATION DES  
RISQUES LOCATIFS ».*

*Jean-Christophe Antoine  
Directeur Général de PERIAL Asset Management*

**2015 : PAS DE BOULEVERSEMENTS,  
MAIS QUELQUES RAISONS D'AVOIR  
CONFIANCE**

On assiste en ce début d'année à une conjonction de données qui feront de 2015 une année particulière. Taux d'intérêt historiquement bas, baisse du prix du baril de pétrole comme de l'euro face au dollar, croissance aux États-Unis, ralentissement de l'économie chinoise... Autant d'éléments qui auront, probablement, des répercussions sur les entreprises et les marchés financiers, et donc sur le marché de l'immobilier.

Néanmoins, le paysage économique général ne va pas brutalement changer. L'offre de location de bureaux restera supérieure à la demande, ce qui nous conduira à poursuivre notre stratégie de renforcement des revenus sur le patrimoine existant. Enfin, côté investissements, le volume attendu devrait rester celui de 2014, et la baisse des taux de rendement immobilier devrait perdurer. Voilà qui justifie plus que jamais notre vigilance en matière d'acquisitions.



**+37%**

*en 2014 : progression  
de l'investissement  
en immobilier d'entreprise.*



# 2014 : UNE ANNÉE POUR PRÉPARER L'AVENIR

*Dans un contexte de croissance économique nulle, la France a connu en 2014 une forte augmentation du chômage liée à la baisse d'activité des entreprises. Leur taux de marge, qui peine toujours à se reconstituer, a handicapé les investissements productifs du secteur privé qui sont pourtant le préalable nécessaire à toute reprise. Conséquence : le marché de l'immobilier a du faire face à une augmentation du stock de locaux vacants, à une faible demande pour les moyennes surfaces et à une pression qui pousse les loyers à la baisse. Sans oublier la hausse des avantages commerciaux consentis, telles les franchises.*

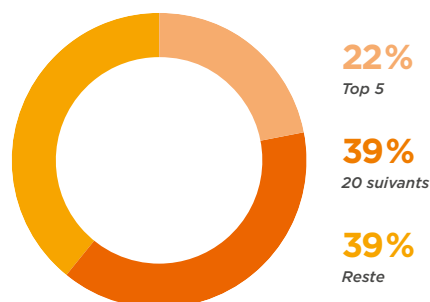
Les résultats de PFO sont le reflet direct de cette situation et le volume de relocations de l'année, même s'il est en augmentation au regard de 2013, n'aura pas suffi à compenser les congés reçus. Dans le même temps, fidèle à sa volonté de préparer l'avenir et de renforcer son patrimoine, votre SCPI s'est attachée à la modernisation de ce dernier, tout en sachant que ses effets ne pourraient avoir d'incidence sur l'exercice.

Pour l'année 2014, les revenus de PFO sont donc en baisse de **4,64 %** et les charges affichent une hausse de **5,06 %** par rapport à 2013. Au final, le résultat courant s'élève à **44,30 €** par part, en baisse de 8,73 %. Il correspond à la fourchette basse de nos prévisions de début d'année, ce qui s'explique par des délais de relocation plus longs que prévu pour les locaux vacants.

En conséquence, le dividende 2014 a été fixé à **46 €** par part et le PMP (prix acquéreur moyen) s'élève à **809,99 €**. Le DVM (taux de distribution sur la valeur de marché) s'incrit à 5,68 %.

Si, en terme de résultats, cette année peut être considérée comme difficile, elle apparaîtra très vite comme une année de transition tournée vers de nouvelles ambitions. En effet, PFO s'est engagée malgré les aléas conjoncturels au renforcement et à la redynamisation à moyen terme de son patrimoine. Bien que les effets ne se fassent pas sentir immédiatement, compte tenu du contexte, nous sommes convaincus de la pertinence de cette stratégie. Elle doit permettre de lutter contre l'érosion du prix de la part sur le marché secondaire (prix inférieur à la valeur de réalisation), contre la diminution du revenu et ainsi que le vieillissement du patrimoine de votre SCPI.



*Top 5 des immeubles (valeur d'expertise)*

## DES ACTIONS EN FAVEUR DES REVENUS LOCATIFS

Malgré un contexte économique prévisionnel marqué par la prudence, l'augmentation des revenus locatifs reste possible en menant des actions adéquates.

### Les cessions

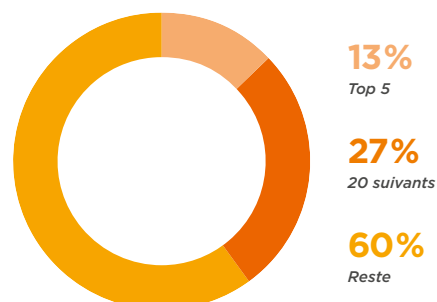
Celle des locaux vacants ayant une contribution négative au résultat (compte tenu des charges et des taxes non récupérables) et celle, à des conditions de prix favorables, de locaux loués mais qui, à terme, présentent des risques. Les produits de ces ventes peuvent être réinvestis sur des actifs loués et sécurisés, compatibles avec les objectifs de performance de PFO. Outre l'emploi de ces fonds, votre SCPI peut mobiliser pleinement la trésorerie disponible, utiliser des facilités de caisse et recourir à l'emprunt pour investir sur des actifs immobiliers plus rémunérateurs que les placements financiers actuels.

### La modernisation du patrimoine

Déjà engagée, elle vise à ce que les locaux proposés par votre SCPI à la location répondent toujours mieux aux demandes des entreprises, et qu'ils disposent de réels atouts face à la concurrence.

Ce type d'action est engagé sur les actifs de Montrouge, de Sèvres et d'Ermont, bien qu'ils soient en cours de relocation. Il permettra le renforcement des revenus locatifs et la diminution des charges et taxes non récupérables.

Aujourd'hui, PFO affiche un taux d'occupation qui recèle un vrai potentiel de revenus locatifs. À nous de le transformer.

*Top 5 des locataires (loyer annuel)*

## AUGMENTER LE PRIX DES PARTS

Bien que le prix des parts relève du marché de confrontation hebdomadaire entre vendeurs et acquéreurs, le prix net acquéreur en 2014 est resté inférieur à la valeur de réalisation. Une situation peut être due à une anticipation à la baisse des résultats de PFO, dont les acquéreurs ont profité, mais qui ne tient pas compte de la réalité des valeurs d'expertise et du potentiel de votre SCPI.

Pour retrouver un niveau de prix de la part plus en adéquation avec la valeur du patrimoine, il nous faut engager les actions décrites précédemment, mais également permettre une nouvelle croissance par la réouverture du capital. L'ambition est d'accroître et de moderniser le patrimoine de PFO afin d'offrir une plus grande mutualisation et un patrimoine toujours adapté à la demande des entreprises, gage de pérennité des revenus et de valorisation des actifs pour l'avenir.

Le capital de la PARTICIPATION FONCIÈRE OPPORTUNITÉ (PFO) est fermé depuis juin 2009.

Il convient donc de soumettre à l'Assemblée Générale extraordinaire de PFO le vote de la réouverture de son capital, en portant son montant maximal à 600 millions d'euros.

À cette occasion, PERIAL Asset Management entend par ailleurs proposer aux Associés d'opter pour la variabilité du capital de PFO, ce qui permet une meilleure fluidité du marché des parts. En effet, si les contreparties sont suffisantes, les souscriptions et retraits de parts se compensent immédiatement.

Le capital d'une SCPI à capital variable évolue entre deux limites : un montant minimal (fixé par la réglementation soit **760 000 €**) et un plafond fixé par l'assemblée générale (600 millions d'euros). Les parts sont créées en cas de souscription et annulées en cas de retrait si une compensation existe à la souscription.

Les parts peuvent aussi être librement cédées de gré à gré c'est-à-dire à charge pour l'associé qui souhaite les vendre de trouver une contrepartie. En cas d'insuffisance de liquidité, diverses mesures ont été définies. Elles sont détaillées dans les articles des statuts dont la modification est soumise au vote de l'assemblée générale de votre société. Le texte de ces articles est reproduit dans le présent rapport.

Ce processus juridique permet un délai d'exécution plus court que celui du marché secondaire (inscription des ordres d'achat et de vente, calcul du prix d'exécution, confrontation hebdomadaire puis exécution si les contreparties sont suffisantes).

En outre, la SCPI à capital variable est, à ce jour, la forme juridique et fiscale la plus utilisée sur la place et qui rencontre la faveur des épargnants. Enfin, un Associé de SCPI à capital fixe peut vendre ses parts sur le marché secondaire ou les céder de gré à gré. En SCPI à capital variable, un Associé peut exercer son retrait de la Société ou céder ses parts de gré à gré. L'option pour la variabilité du capital ne modifie donc pas la possibilité pour l'Associé de choisir son mode de sortie de la Société.

Le dispositif d'option pour la variabilité du capital a fait l'objet d'une consultation juridique et de la modification de la documentation de PFO (statuts, note d'information et bulletin de souscription) qui ont été soumises à l'Autorité des Marchés Financiers.

Si le vote de l'Assemblée Générale de PFO est favorable sur la réouverture du capital, la majorité de son montant maximal et l'option pour sa variabilité, PERIAL Asset Management demandera formellement à l'Autorité des Marchés Financiers un visa sur la note d'information pour effectivement rouvrir le capital de PFO quand elle jugera les conditions remplies.

Le financement de ces acquisitions passe par la réouverture du capital de votre SCPI. Votre Assemblée Générale se verra donc soumettre une résolution pour porter le montant du capital à **600 000 000 €** et modifier les statuts de PFO.

Enfin, à ce jour, le recours au financement à crédit

est autorisé dans la limite des deux tiers du capital. Dès lors qu'une réouverture du capital permettrait à votre SCPI de disposer de fonds propres supplémentaires, une telle autorisation devient trop élevée. Par suite, la réduction du recours au financement à crédit, à hauteur de 20% de la dernière valeur de réalisation de PFO, sera soumise au vote de la prochaine Assemblée Générale.

## DE NOUVELLES PERSPECTIVES POUR PFO

Les actions engagées sur les cessions, les relocations, les travaux et les nouveaux investissements devraient commencer à porter leurs fruits en 2015, mais plus pleinement en 2016.

PFO étudie dès à présent, et préalablement à l'éventuelle réouverture du capital, les opportunités d'investissement en ayant recours à l'emprunt. Ces acquisitions à crédit peuvent s'effectuer actuellement avec un effet de levier positif et, à terme, être remboursées au fur et à mesure de la collecte lors de la réouverture du capital. Le recours plus important à l'emprunt et la réouverture du capital permettront la reprise des investissements immobiliers. PFO, dont le patrimoine est aujourd'hui majoritairement à usage de bureaux et réparti entre des villes de province et d'Île-de-France, entend y apporter une inflexion. L'objectif est d'accroître son exposition aux locaux commerciaux au niveau national et de privilégier les locaux à usages de bureaux dans les centres des métropoles dynamiques. Sans écarter, bien sûr, les opportunités d'investissement différentes des axes indiqués mais qui permettent une contribution positive à la performance.

## ACQUISITIONS

Votre SCPI a mené à bien deux acquisitions au cours de cet exercice :

- **Lannion (22)**. L'acquisition porte sur des locaux commerciaux d'une surface de 1008 m<sup>2</sup> et 66 parkings achevés en 2006, au cœur de la zone commerciale du Rusquet Sud, où sont implantées plus de 93 enseignes commerciales dont Géant Casino.

L'immeuble a été acquis pour un montant de **1 329 829 €** tous frais compris, générant un rendement net immobilier de 8,21%. Les locaux sont loués à la société Lapeyre (Groupe Saint-Gobain).

- **Loudéac (22).** Il s'agit là de locaux commerciaux d'une surface de 1060m<sup>2</sup> achevés en 2010. Ils sont situés dans la zone commerciale du Ker d'Hervé, où sont implantées plus de 30 enseignes commerciales dont le Supermarché Leclerc. L'immeuble a été acquis pour un montant de **2178 537 €** tous frais compris, générant un rendement net immobilier de 8,71 %. Les locaux sont loués aux enseignes La Halle aux Chaussures et La Halle aux Vêtements.

Au 31/12/2014, les fonds disponibles après engagements sont de **-3 345 182 €**. Ce montant négatif témoigne de la volonté de PFO de mobiliser toute la trésorerie disponible sur les investissements immobiliers plus fortement rémunérateurs que les produits financiers.

## FINANCEMENT

En 2014, PFO n'a pas eu recours à l'emprunt. A la fin de l'exercice, le capital restant dû est inchangé versus 2013 et s'élève à **9 319 691 €**. Le capital restant dû au titre des emprunts contractés représente 3,26 % de la valeur de réalisation au 31.12.2014.

## CESSIONS

Comme en 2013, les cessions réalisées ont porté sur les locaux les moins contributeurs au résultat. Les ventes se sont concentrées sur des actifs partiellement ou totalement vacants, pour un volume de **2 220 500 €** net vendeur.

La décision d'arbitrage a été prise en fonction de leur faible contribution actuelle et potentielle au résultat de PFO. Globalement, les prix de vente sont équivalents aux dernières valeurs d'expertise. Le produit de la vente a permis l'acquisition de deux actifs immobiliers en 2014, générant des revenus complémentaires à compter de décembre 2014.

## EXPERTISES

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

Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, expert immobilier agréé par l'AMF et membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PFO.

En 2014, la valeur d'expertise globale du patrimoine de PFO, nette de tous droits et charges, est de **295 803 023 € (297 022 798 € en 2013)**.

Les résultats font apparaître la résistance globale de la valeur des immeubles détenus par PFO. Cependant, les évolutions des valeurs vénales au cours de cet exercice sont variées et illustrent les tendances du marché immobilier français.

- Sous la pression de l'abondance des liquidités et du rendement offert par l'immobilier, les immeubles loués voient leurs valeurs se stabiliser ou augmenter.
- Les actifs dont la situation locative s'est améliorée profitent le plus de cette situation de marché. C'est le cas pour Ivry-sur-Seine, où le locataire principal a repris des locaux devenus vacants en 2014, et pour lesquels il s'est engagé sur un bail de 9 ans fermes. Les autres hausses constatées résultent, soit de travaux d'amélioration comme à Marseille, soit d'amélioration et de sécurisation à l'instar de Boulogne-Billancourt, Nice ou Clichy.
- Les actifs partiellement ou totalement vacants sont sanctionnés plus durement dans leur évaluation. Le tableau joint illustre ce propos, les plus fortes baisses portant sur des immeubles vacants. On y retrouve ceux situés à Ermont, Aix-en-Provence, Savigny-le-Temple et Les Ulis. Il faut rappeler que la relocation de ces actifs permet une évolution positive de leur valeur. Ainsi, les locaux reloués en 2014 et dont la valeur était en baisse en 2014, comme Sèvres, ont vu leur valeur vénale progresser en 2014.

En raison de leur caractère confidentiel, les valeurs d'expertise ne figurent pas dans ce rapport, mais peuvent vous être communiquées sur demande par votre Société de Gestion de Portefeuille.

La variation globale des valeurs d'expertise du patrimoine de PFO est de -0,41 % par rapport à 2013, et de -0,74 % à périmètre égal. Compte tenu de la diminution des valeurs d'expertise

## RAPPORT DE GESTION

et d'une trésorerie négative en fin d'exercice, les valeurs de réalisation et de reconstitution diminuent respectivement de 1,29 % et de 1,20 % à fin 2014.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31/12/2014, à **286 306 038 €**, soit **861,25 €** par part contre **872,49 €** en 2013.
- La valeur de reconstitution, qui inclut à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine des Sociétés. Elle s'établit à **335 475 983 €**, soit **1 009,16 €** par part contre **1 021,42 €** en 2013.

### Prix moyen (par m<sup>2</sup>)

	Paris	Région Parisienne	Province
BUREAUX	6 776 €	2 349 €	1 623 €
COMMERCE	7 183 €		1 362 €
ACTIVITE		894 €	885 €
ENTREPOT		566 €	656 €

### Rendement moyen (par m<sup>2</sup>)

	Paris	Région Parisienne	Province
BUREAUX	5,14 %	7,71 %	8,75 %
COMMERCE	5,66 %		8,84 %
ACTIVITE		9,88 %	12,50 %
ENTREPOT		9,03 %	9,64 %

## SITUATION LOCATIVE

La situation locative, pour l'exercice 2014, est à rapprocher de la situation économique en France. Taux de chômage à la hausse, taux de marge des entreprises à la peine, baisse des investissements productifs... La répercussion sur le marché de l'immobilier d'entreprise a été immédiate avec, pour corollaires, la réduction de surfaces occupées, la renégociation des loyers, et, pour les locaux vacants, une augmentation des délais de relocation à laquelle s'ajoute une hausse des avantages consentis, notamment la franchise de loyer.

Malgré une activité plus importante en 2014 sur les relocations et les renégociations, et compte tenu de nouveaux locaux devenus vacants en cours d'exercice, PFO ne présente pas un bilan

positif. Son taux d'occupation financier, en baisse par rapport 2013, s'explique non seulement par les nouveaux locaux vacants, mais aussi par le rallongement des délais de relocation.

### Chiffres clés

Désignation	4T 2013	4T 2014
Surface m <sup>2</sup>	202 000 m <sup>2</sup>	203 000 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	78	80
Nombre de locataires	267	255
Taux d'occupation financier	85,67 %	83,93 %

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

### Relocations

Date	Surface	Loyer
1T 2014	898 m <sup>2</sup>	216 143 €
2T 2014	4 253 m <sup>2</sup>	567 600 €
3T 2014	6 669 m <sup>2</sup>	894 807 €
4T 2014	3 082 m <sup>2</sup>	457 791 €
TOTAL	14 902 m <sup>2</sup>	2 136 341 €

Les surfaces relouées en 2014 représentent plus de 15.000 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel HT de plus de **2 000 000 €**, contre **1 300 000 €** en 2013. La durée moyenne des franchises de loyer accordées aux nouveaux locataires est de 3,6 mois, quant aux loyers des nouveaux baux signés, ils sont en baisse de 10 % au regard des derniers loyers perçus.

### Principales relocations

Immeuble	Locataire	Surface
Paris Turin	All Contents	428 m <sup>2</sup>
Sèvres Troyon	Naxos	505 m <sup>2</sup>
La Garenne Colombes	Gestform	630 m <sup>2</sup>
Ivry Maurice Thorez	E.S.I.E.A	750 m <sup>2</sup>

*Renouvellements*

Surface	Loyer
1 375 m <sup>2</sup>	114 000 €

Des baux ont été renouvelés au cours de l'exercice, pour une surface de 1.375 m<sup>2</sup>. Leur loyer annuel HT s'élève à **114 000 €** et s'inscrit en baisse de 12 % par rapport au dernier loyer.

*Principaux renouvellements*

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface
Gennevilliers Roche	Desautel	6/9	100 %	655 m <sup>2</sup>
Chassieu Progrès	Occamat Alpharoc	3/6/9	100 %	720 m <sup>2</sup>

*Renégociations*

Surface	Loyer
4 825 m <sup>2</sup>	653 116 €

23 baux ont été renégociés, pour une surface totale de plus de 4 800 m<sup>2</sup>. Le montant HT des loyers renégociés atteint **650 000 €** annuels, affichant une baisse de 5,88 %.

*Principales renégociations*

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface
Marseille Montre	Pages Jaunes	6/9	100 %	1 620 m <sup>2</sup>
La Garenne Colombes	Sherpa Engineering	5/9	100 %	497 m <sup>2</sup>

*Congés*

Surface	Loyer
19 870 m <sup>2</sup>	2 379 576 €

Les congés reçus au cours de cet exercice illustrent les difficultés économiques des entreprises et leur fragilité face à la conjoncture. Ils représentent plus de 19 000 m<sup>2</sup> et un loyer annuel HT d'environ **2 300 000 €**. Les congés les plus significatifs portent sur les immeubles d'Ermont pour plus de 5 000 m<sup>2</sup>, d'Aix-en-Provence et de Clichy. Ces immeubles sont en cours de relocation, totale ou partielle, en ce début d'année 2015.

*Principaux congés*

Immeuble	Locataire	Détention	Surface
Ermont	GMF VIE	100 %	5 784 m <sup>2</sup>
Aix en Provence Alizes	E.P.H.T.A	100 %	1 020 m <sup>2</sup>
Clichy Mozart	A.P.E.I	100 %	1 101 m <sup>2</sup>

**CHARGES**

La totalité des charges de l'exercice s'inscrivent en hausse par rapport à 2013. Cette hausse est due notamment aux charges locatives non récupérées au titre des locaux vacants, ainsi qu'aux charges d'entretien courant. En 2014, le taux de charges s'est élevé à 32,70 % du montant des revenus.

**Provisions pour créances douteuses**

Au regard de l'environnement économique, une politique prudentielle a été adoptée avec un provisionnement généralement à 100 % de toute somme due dès qu'un retard de paiement de plus de 3 mois était constaté. En 2014, votre Société de Gestion a veillé tout particulièrement au bon encaissement des loyers et accessoires, et à solutionner très en amont les litiges, ce qui a entraîné la constitution de provisions qui ont pesé sur le résultat.

Les dotations aux provisions pour créances douteuses s'élèvent à **197 670 €**, les reprises sur provisions s'élèvent à **772 405 €**.

Les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à **669 317 €**.

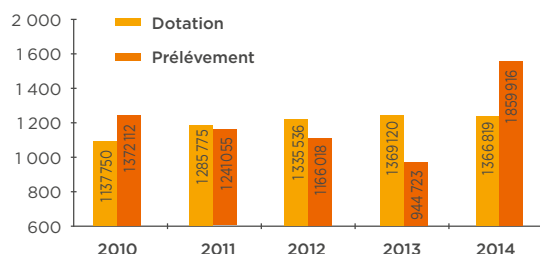
Soit un impact négatif de **94 582 €**.

**Principaux contentieux**

Pour cet exercice, le principal contentieux avec un locataire ayant donné lieu à dotation supplémentaire est un litige portant sur la refacturation des honoraires de gestion. Une dotation à hauteur de **43 000 €** a donc été passée, à laquelle se sont ajoutées des dotations moins importantes consécutives à la liquidation judiciaire d'autres locataires.

## GROSSES RÉPARATIONS

### *Provisions pour grosses réparations (en €)*



En 2014, la dotation pour grosses réparations aura été de **1 366 819 €**. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont de **1 859 916 €**.

La dotation annuelle pour grosses réparations est actuellement de 0,53 % de la valeur comptable des immeubles, indexée sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction.

Elle est confortée par des prévisions de gros travaux établies sur la base d'un plan quinquennal d'entretien. Celui-ci permet à votre SCPI de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de son patrimoine. Ce plan fait l'objet d'un ajustement annuel.

Au 31/12/2014, la provision pour grosses réparations est en baisse par rapport à 2013 et s'élève à **1 147 320 €**. L'augmentation des prélèvements par rapport à la dotation constituée en 2014 est due, notamment, à la remise aux normes des installations de chauffage/climatisation à Montrouge, pour un montant de **510 000 €**, et à des travaux de rénovation de locaux vacants à Sèvres et à Nantes, pour environ **370 000 €**. Ces locaux ont été reloués au cours de l'exercice.

## RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à **28 138 406 €** contre **28 632 267 €** en 2013.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **34 560 €** contre **54 770 €** en 2013.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **14 727 559 €** contre **16 136 432 €** au 31/12/2013.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- Bénéfice de l'exercice :	<b>14 727 559 €</b>
- Report à nouveau :	<b>+ 2 584 881 €</b>
	<hr/>
	<b>17 312 440 €</b>

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit : **15 291 872 €**
- d'affecter au report à nouveau le solde de : **2 020 568 €**.

Le revenu par part s'élèvera ainsi à **46 €**.

Le report à nouveau représentera **6,08 €** par part, soit 48 jours de distribution.





### Évolution du capital (en €)

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)
2010	216 080 800	0	332 432	4 173	0	984,82
2011	216 080 800	0	332 432	4 220	0	976,73
2012	216 080 800	0	332 432	4 300	0	930,49
2013	216 080 800	0	332 432	4 301	0	843,80
2014	216 080 800	0	332 432	4 355	0	832,53

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

### Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 01/01	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération HT de la gérance sur les cessions
2010	4 870	1,46 %	60	NS	-
2011	3 909	1,18 %	1 066	NS	-
2012	6 824	2,05 %	1 326	NS	-
2013	4 210	1,27 %	4 588	NS	-
2014	8 273	2,49 %	827	NS	-



MONTPELLIER (34), Arche Cœur.



*Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices  
pour une part en pleine jouissance (en euros H.T.)*

Années	2010 (€)	% du total des revenus	2011 (€)	% du total des revenus	2012 (€)	% du total des revenus	2013 (€)	% du total des revenus	2014 (€)	% du total des revenus
<b>REVENUS (1)</b>										
- Recettes locatives brutes	71,05	96,89	67,56	98,00	68,16	97,93	67,30	97,49	64,84	98,50
- Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,34	0,47	0,48	0,69	0,31	0,44	0,16	0,24	0,10	0,16
- Produits divers	1,94	2,65	0,90	1,31	1,14	1,63	1,57	2,27	0,89	1,34
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>73,33</b>	<b>100,00</b>	<b>68,94</b>	<b>100,00</b>	<b>69,61</b>	<b>100,00</b>	<b>69,03</b>	<b>100,00</b>	<b>65,83</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
- Commission de gestion	7,06	9,62	6,70	9,73	6,80	9,77	6,63	9,6	6,36	9,66
- Autres frais de gestion	2,82	3,84	3,34	4,86	2,99	4,29	3,05	4,43	5,09	7,68
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	6,09	8,31	4,97	7,20	4,14	5,95	4,11	5,95	6,60	60,61
- Charges locatives non récupérables	4,03	5,50	4,87	7,06	5,57	8,01	4,56	6,61	6,19	9,40
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>19,99</b>	<b>27,27</b>	<b>19,89</b>	<b>28,85</b>	<b>19,50</b>	<b>28,01</b>	<b>18,35</b>	<b>26,59</b>	<b>24,24</b>	<b>87,34</b>
- Amortissements nets										
- Patrimoine	0,40	0,55	0,40	0,58	0,40	0,58	0,40	0,58	0,40	0,61
- Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Provisions nettes (2)										
- Travaux	-0,70	-0,96	0,13	0,20	0,51	0,73	1,28	1,85	-1,48	-2,25
- Autres	0,94	1,28	0,37	0,54	0,77	1,1	0,45	0,66	-1,63	-2,48
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,64</b>	<b>0,87</b>	<b>0,91</b>	<b>1,32</b>	<b>1,68</b>	<b>2,41</b>	<b>2,13</b>	<b>3,09</b>	<b>-2,71</b>	<b>-4,11</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>20,63</b>	<b>28,13</b>	<b>20,79</b>	<b>30,17</b>	<b>21,18</b>	<b>30,42</b>	<b>20,49</b>	<b>29,68</b>	<b>21,53</b>	<b>83,23</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>52,70</b>	<b>71,87</b>	<b>48,14</b>	<b>69,83</b>	<b>48,43</b>	<b>69,58</b>	<b>48,54</b>	<b>70,32</b>	<b>44,30</b>	<b>16,77</b>
- Variation report à nouveau	-0,30	-0,40	-3,86	-5,60	1,43	2,06	2,14	3,10	-1,70	-53,11
- Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	53,00	72,27	52,00	75,43	47,00	67,52	46,40	67,22	46,00	69,88
- Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	52,9	72,14	51,86	75,23	46,86	67,32	46,34	67,13	45,96	69,82

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

(2) Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

*Évolution du prix de la part (en €)*

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01*	984,82	984,82	976,73	930,49	843,80
Dividende versé au titre de l'année**	53,00	52,00	50,00	49,00	46,00
Rentabilité de la part (DVM) en %***	5,38%	5,29%	5,31%	5,37%	5,68%
Report à nouveau cumulé par part	8,07	4,21	5,64	7,78	6,08

\* Prix acquéreur frais inclus.

\*\* En 2012 dividende ordinaire de 47,00 € et exceptionnel 3,00 €.

En 2013 dividende ordinaire de 46,40 € et exceptionnel 2,60 €.

\*\*\* Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix moyen acquéreur constaté sur la même année.

*Emploi des fonds (en €)*

	Total 31/12/13*	Variations 2014	Total 31/12/14
Fonds collectés	286 639 152		286 639 152
+ Cessions d'immeubles	13 728 799	2 220 500	15 949 299
+ Divers (Emprunt)	9 319 691		9 319 691
- Commission de souscription	26 205 678		26 205 678
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	270 132 224	3 714 678	273 846 902
- Frais d'acquisition (non récupérables)	60 305	0	60 305
- Divers <sup>(1)</sup>	15 173 548	- 33 108	15 140 439
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>- 1 884 113</b>	<b>- 1 461 070</b>	<b>- 3 345 182</b>

\* Depuis l'origine de la société

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

**PRIX ET MARCHÉ DES PARTS**

Il est rappelé que PERIAL Asset Management a opté pour une confrontation hebdomadaire du marché secondaire, ceci afin d'augmenter la liquidité en multipliant les probabilités d'exécution des ordres d'achat et de vente.

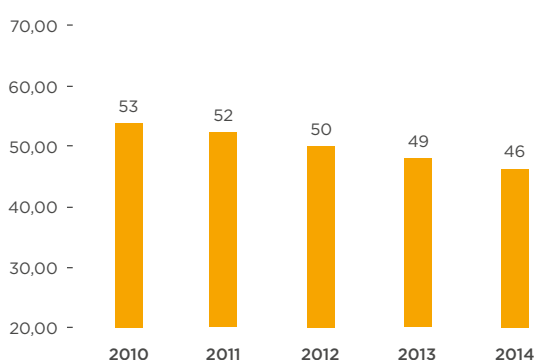
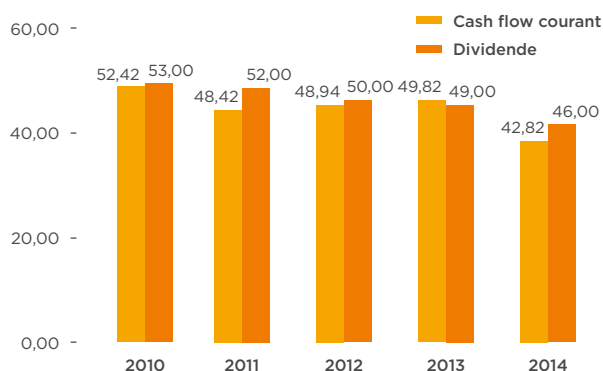
Les mutations intervenues en 2014 traduisent un échange de 2,49 %, soit 8 273 parts du capital de PFO.

Au 31/12/2014, seules 281 parts étaient en attente de cession au prix du marché, soit 0,08 % du capital de PFO. Par rapport à l'année dernière, les parts en attente à un prix plus élevé que le marché étaient au nombre de 546.

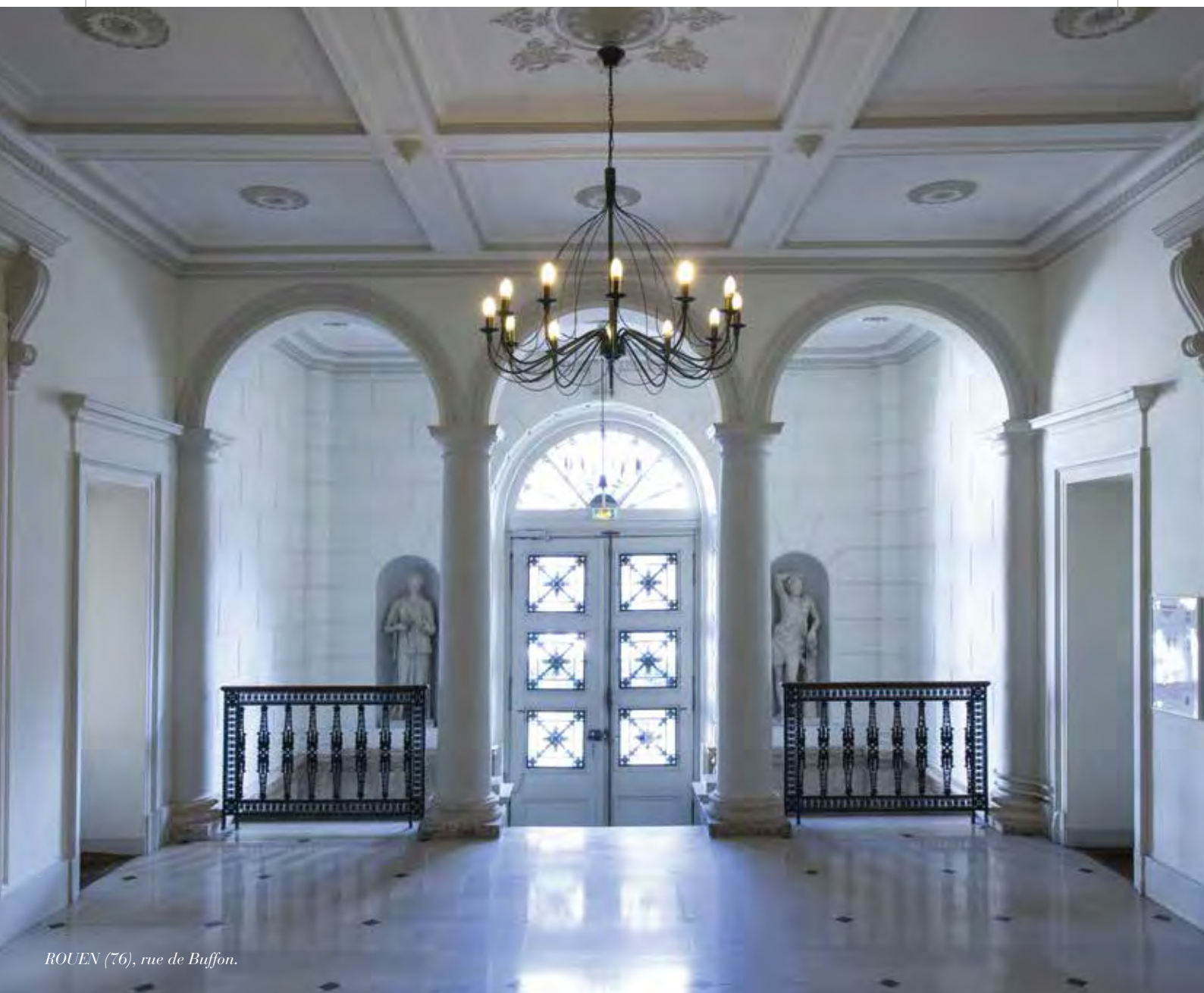
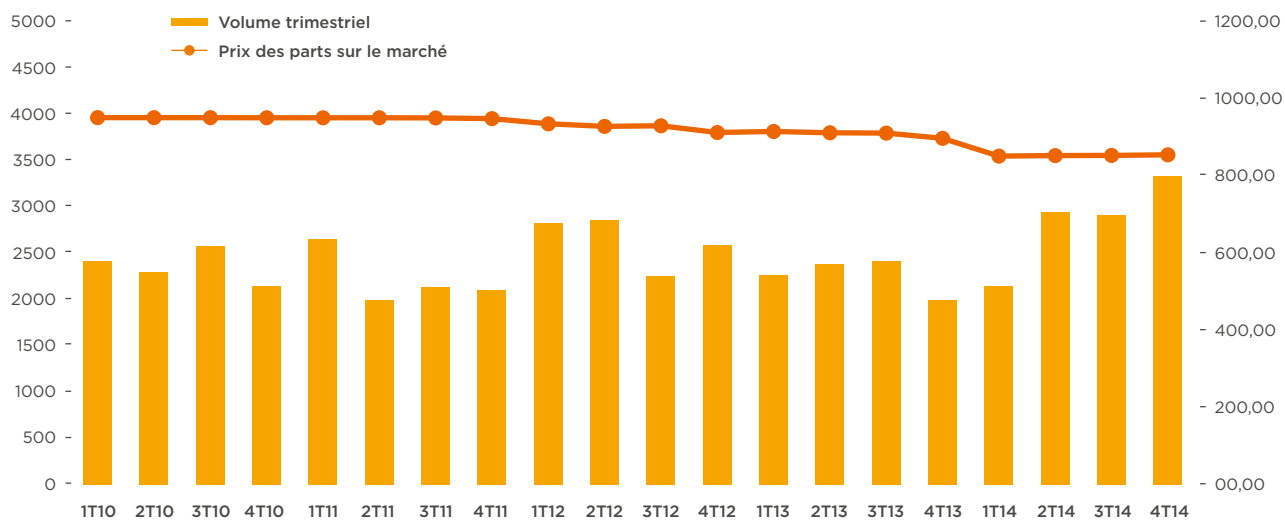
Nous constatons sur cet exercice une augmentation significative du volume des transactions sur le marché secondaire, avec plus de 8 000 parts traitées contre 4 210 en 2013.

Pour l'exercice, le PMP (prix de part acquéreur moyen) est de **809,99 €** par part. Lors de la dernière confrontation de l'année 2014, le prix acquéreur frais inclus ressortait à **832,53 €**.

Malgré la hausse de la valeur de la part en fin d'exercice, le PMP s'inscrit en baisse de 11,19 % par rapport à 2013, et renforce la décorrélation avec la valeur de reconstitution de la Société qui s'établit à **1 009,16 €** par part. Le PMP de l'exercice est inférieur à la valeur de réalisation qui s'établit à **861,25 €** par part.

*Évolution des dividendes**Cash flow et distribution par part*

### *Liquidité du marché des parts*





## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### MESDAMES, MESSIEURS,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications utiles nous permettant de suivre l'activité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions.

Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le Commissaire aux Comptes, nous avons pu examiner la situation du patrimoine, la situation locative et le marché des parts. Cela nous a permis de largement débattre sur les sujets relatifs à la mission qui nous est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

### LE PATRIMOINE SOCIAL

LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE est une SCPI à capital fixe. Elle globalise à fin décembre 2014, un patrimoine immobilier, hors frais et hors droits, estimé à **295 803 023 €**, soit **889,82 €** par part.

Suite à d'importants travaux de remise aux normes et de rénovation de locaux vacants avant relocation, la provision pour grosses réparations est en baisse par rapport à 2013.

Elle s'élève néanmoins à **1147 320 €** au 31 décembre 2014 et autorise la poursuite de l'entretien du patrimoine.

Au 31 décembre 2014, la valeur de réalisation s'établit à **861,25 €**, alors que la valeur de reconstitution s'élève à **1009,16 €**, en légère baisse par rapport à 2013.

Le marché des parts a été plus actif cette année puisque plus de 8 000 parts (contre 4 210 en 2013) ont été échangées.

La dernière confrontation de 2014 révélait un prix acquéreur frais inclus à **832,53 €**.

### LE REVENU

Comme les années précédentes, la distribution des dividendes est restée conforme à la fourchette annoncée par la Société de Gestion.

Le revenu distribué à hauteur de 46 €/part préserve un report à nouveau de 6,08 €/part, soit 48 jours de distribution.

Face à cette baisse de résultats, la Société de Gestion nous a présenté un plan de redynamisation du parc immobilier, basé sur une utilisation d'un effet levier par l'emprunt ainsi que diverses optimisations concernant les arbitrages et l'utilisation de la trésorerie disponible.

Au-delà de ces mesures de gestion, elle nous propose l'étude d'une modernisation du fonctionnement de notre SCPI en adoptant une clause de variabilité du capital suivie d'une réouverture de la collecte.

Des nouvelles acquisitions permettraient un rééquilibrage de l'immobilier en exploitation et favoriseraient une amélioration de la rentabilité.

### CONCLUSION

2014 a été une année difficile au cours de laquelle notre SCPI a révélé une capacité de résistance que la Société de Gestion doit exploiter.

Les mesures qui nous ont été présentées devraient permettre le rebond que les associés présents et futurs attendent pour la préservation de leur patrimoine.

Nous remercions à nouveau notre Société de Gestion pour la transparence avec laquelle elle nous délivre les informations utiles à notre mission.



Nous remercions également le Commissaire aux Comptes pour les investigations qu'il mène tout au long de l'année et les commentaires qui en découlent.

Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes et notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Comme chaque année, nous procédons à l'élection des membres du Conseil de Surveillance dont 2 postes sont en renouvellement. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour leur engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion.

**Damien VANHOUTTE**

Président du Conseil de Surveillance  
De la PARTICIPATION FONCIERE  
OPPORTUNITE

## **AUX ASSOCIÉS,**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 23 juin 2010, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI LA PARTICIPATION FONCIÈRE OPPORTUNITÉ tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion PERIAL Asset Management. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant renouvelé par votre Assemblée Générale du 22 juin 2011.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

## **II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (notamment Règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables de présentation.
- en ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » (II) de l'annexe expose le processus mis en place.  
Nous avons vérifié le caractère approprié et la correcte application des modalités de constitution de cette provision.
- dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'état du patrimoine ont consisté à vérifier leur concordance avec celles déterminées par l'expert immobilier nommé par votre Assemblée Générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES**

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

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

Fait à Paris, le 26 mars 2015

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

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

### AUX ASSOCIÉS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI LA PARTICIPATION FONCIÈRE OPPORTUNITE, 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 estimé 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.

### Convention soumise 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 17 des statuts de votre société, concernant la rémunération de la Société de Gestion, il est prévu :

- Une commission de gestion annuelle égale à 10% H.T. des recettes brutes de toute nature (loyers hors taxes, produits financiers et assimilés) de votre société.  
A ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **2 114 887 35 €** H.T. au cours de l'exercice 2014.
- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription des parts nouvelles.  
En l'absence de toute augmentation de capital, aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice.
- Une commission de cession égale à 7,66% H.T. de la valeur de la part perçue auprès des intéressés lors de la cession des parts avec 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 les cessions d'immeubles réalisées.  
Le montant pris dans les charges sur l'exercice 2014 par votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **55 612 50 €** hors taxes.

Fait à Paris, le 26 mars 2015

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

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

*État du patrimoine (en € H.T.)*

	31 déc 14		31 déc 13	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et Constructions locatives	+ 258 650 234,32	295 803 023,00	+ 257 438 558,41	297 022 798,00
Immobilisations en cours	+	+	+	
<b>Charges à répart.sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immob.locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<b>Provisions liées aux placements immob.</b>				
Dépréciation exopt.d'immob.locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 147 320,34		- 1 640 416,57	
Aures provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL 1</b>	<b>257 502 913,98</b>	<b>295 803 023,00</b>	<b>255 798 141,84</b>	<b>297 022 798,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 63 903,26	63 903,26	+ 64 466,53	64 466,53
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 160 007,85	+ 2 160 007,85	+ 2 576 383,26	+ 2 576 383,26
Autres créances	+ 6 102 167,02	+ 6 102 167,02	+ 6 006 460,03	+ 6 006 460,03
Provis. pour dépréciation des créances	- 872 955,92	- 872 955,92	- 1 447 691,06	- 1 447 691,06
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 8 584 109,97	+ 8 584 109,97	+ 13 446 110,41	+ 13 446 110,41
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
	- 47 624,00	- 47 624,00	- 13 725,00	- 13 725,00
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 13 950 659,51	- 13 950 659,51	- 13 859 929,38	- 13 859 929,38
Dettes d'exploitation	- 5 176 998,67	- 5 176 998,67	- 5 082 747,81	- 5 082 747,81
Dettes diverses	- 6 358 935,19	- 6 358 935,19	- 8 667 832,79	- 8 667 832,79
<b>TOTAL 2</b>	<b>- 9 496 985,19</b>	<b>- 9 496 985,19</b>	<b>- 6 978 505,81</b>	<b>- 6 978 505,81</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL 3</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>248 005 928,79</b>		<b>248 819 636,03</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>286 306 037,81</b>		<b>290 044 292,19</b>

*Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres*

	01-janv-14 Situation d'ouverture	Affectation résultat n -1	Autres mouvements	31-déc-14 Situation de clôture
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>				
<b>ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	216 080 800,00			216 080 800,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission	70 558 351,83			70 558 351,83
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 40 412 487,18		- 91 982,74	- 40 504 469,92
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
	8 090,25		- 157 411,68	- 149 321,43
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	1 873 294,08	711 587,05	0,00	2 584 881,13
<b>Résultat de l'exercice</b>	16 136 431,85	- 16 136 431,85	14 727 559,18	14 727 559,18
Acomptes sur distribution	- 15 424 844,80	15 424 844,80	- 15 291 872,00	- 15 291 872,00
<b>Total général</b>	<b>248 819 636,03</b>		<b>- 813 707,24</b>	<b>248 005 928,79</b>



MONTPELLIER (34), Arche Cœur.



*Compte de résultat (charges H.T.)*

PRODUITS (HORS TAXES)	31-déc-14	Totaux Partiels	31-déc-13	Totaux Partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>10 583 202,95</b>		<b>8 736 144,53</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 334 227,36		5 854 385,97	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	332 965,74		420 658,62	
Grosses réparations	1 859 915,62		944 722,79	
Autres charges immobilières	2 056 094,23		1 516 377,15	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>5 275 740,09</b>		<b>4 931 164,75</b>
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	2 114 887,35		2 203 547,15	
Diverses charges d'exploitation	1 415 340,60		832 194,31	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Amortissement /immob locatives	133 398,96		133 398,96	
Amortissement des frais recherche locataires				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	197 669,79		386 054,08	
Provisions pour grosses réparations	1 366 819,39		1 369 120,25	
Provisions pour risques et charges	47 624,00		6 850,00	
<b>AUTRES CHARGES</b>				
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>360 485,70</b>		<b>360 318,12</b>
Charges financières diverses	360 485,70		360 318,12	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>12 746,31</b>		<b>4,22</b>
Charges exceptionnelles	12 746,31		4,22	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>16 232 175,05</b>	<b>16 232 175,05</b>	<b>14 027 631,62</b>	<b>14 027 631,62</b>
<b>BÉNÉFICE NET</b>		<b>14 727 559,18</b>		<b>16 136 431,84</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>30 959 734,23</b>		<b>30 164 063,46</b>



TOULOUSE (31), Atrium.

## DOCUMENT DE SYNTHÈSE

### Compte de résultat (produits H.T.)

PRODUITS (HORS TAXES)	31-déc-14	Totaux Partiels	31-déc-13	Totaux Partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		<b>28 138 405,87</b>		<b>28 632 266,65</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	21 555 001,33		22 371 080,01	
Charges facturées	6 334 227,36		5 854 385,97	
<b>Produits annexes</b>	249 177,18		406 800,67	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>2 742 422,55</b>		<b>1 362 653,15</b>
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>				
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>				
Provisions pour créances douteuses	772 404,93		95 484,71	
Provisions pour grosses réparations	1 859 915,62		944 722,79	
Provisions pour risques et charges	13 725,00		145 967,65	
<b>Transfert de charges d' exploitation</b>	96 377,00		172 900,00	
<b>Autres produits</b>			3 578,00	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>34 559,85</b>		<b>54 770,38</b>
Divers produits financiers	34 559,85		54 770,38	
Reprises de provisions sur charges financières				
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>44 345,96</b>		<b>114 373,28</b>
Produits exceptionnels	44 345,96		114 373,28	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>30 959 734,23</b>	<b>30 959 734,23</b>	<b>30 164 063,46</b>	<b>30 164 063,46</b>
<b>PERTE NETTE</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>30 959 734,23</b>		<b>30 164 063,46</b>



MARSEILLE (13), Prado





## PROJET DE RÉSOLUTIONS

### RÉSOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L.214- 106 du Code Monétaire et Financier,
  - approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2014,
  - approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions,
  - approuve les comptes annuels au 31 décembre 2014 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de **14 727 559 €**,
  - donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, sur le bénéfice net distribuable, c'est-à-dire :

- Bénéfice de l'exercice : **14 727 559 €**
- Report à nouveau antérieur : **+ 2 584 881 €**

soit, **17 312 440 €**

Décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : **15 291 872 €**
- d'affecter au report à nouveau : **2 020 568 €**

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2014 respectivement à 286.306.038 euros et à 335.475.983 euros.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, l'assemblée générale ordinaire autorise la Société de Gestion à assumer des dettes ou à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20 % de la valeur de réalisation de la Société.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant inchangé de 12 000 euros la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2015 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, sur proposition de la société de gestion, nomme pour une durée de cinq années, en qualité d'expert immobilier de la SOCIÉTÉ, la Société DTZ VALUATION France - 8 rue de l'Hôtel de Ville - 92200 NEUILLY SUR SEINE conformément aux dispositions des articles 422-234 à 422-236 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du Conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans, les 2 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- Ludovic BACHY
- Bernard BARADA
- Olivier BLICQ
- Frédéric BODART
- Jean-Luc BRONSART
- Sophie GIRARD
- Régis HOLO
- Jacques LEONARD DE JUVIGNY
- Michel MALGRAS
- Société ISIS (représentée par Dany PONTABRY)

#### ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs :

- à la société de gestion à l'effet notamment de constater la levée de la condition suspensive précitée et en conséquence la réalisation définitive de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, de procéder à toutes les formalités nécessaires à la réalisation des résolutions qui précèdent au mieux des intérêts de la société et, notamment, à la mise à jour de la Note d'information et à la création du registre des retraits ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

### RÉSOLUTIONS D'ORDRE EXTRAORDINAIRE

#### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financier sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, d'adopter la variabilité du capital.

L'assemblée générale extraordinaire décide que le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits au plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital social maximum statuaire ;
  - 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;
  - **760 000 €** (capital minimum d'une SCPI) ;
- et que le montant du capital social maximum s'élève à six cents millions d'euros (**600 000 000 €**).

#### NEUVIÈME RÉSOLUTION

Comme conséquence de l'adoption de la résolution qui précède, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financier sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier ainsi qu'il suit les articles 6 à 8, et 10 à 12 des statuts :

#### ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

*Il a été apporté en numéraire :*

*Lors de la constitution :*

**763 007,00 €**

*Lors des 14 augmentations*

*de capital successives*

**215 317 793,00 €**

*Total du montant du capital correspondant à la*

*déclaration notariée du 31 mai 2009*

**216 080 800,00 €**



**ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL**

L'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2015 a adopté la variabilité du capital.

A la date du 17 juin 2015, le capital effectif s'élève à DEUX CENT SEIZE MILLIONS QUATRE VINGT MILLE HUIT CENTS EUROS (216 080 800 €).

Il est divisé en 332 432 parts nominatives de six cent cinquante euros (650 €) chacune, numérotées de 1 à 332 432, entièrement libérées, attribuées aux associés en représentation de leurs apports en numéraire.

Le capital social peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve pour les associés nouveaux du respect des dispositions de l'article 8 des présents statuts. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à 600 000 000 €.

Le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits au plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital social maximum statuaire ;
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;
- 760 000 €.

Le capital social augmente par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens. Il diminue par suite des retraits.

Pour faire face aux demandes de retraits, LA SOCIÉTÉ peut constituer un fonds de remboursement.

La société de gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. Elle en informera l'AMF, les souscripteurs et les associés par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

**SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ**

La société de gestion pourra suspendre la variabilité du capital donc cesser d'émettre des parts nouvelles lorsque des demandes de retrait représentant 5 % des parts de la SOCIÉTÉ demeurent non satisfaites sur une période continue de 6 mois. Ce délai de 6 mois aura été précédé d'un délai de 3 mois durant lesquels des demandes de retrait représentant 5 % des parts de la SOCIÉTÉ seront demeurées non satisfaites malgré la réduction du prix d'émission jusqu'à son montant minimal égal à la valeur de reconstitution réduite de 10 %. Dans ce cas, les parts pourront être cédées sur le marché secondaire dont le fonctionnement est décrit ci-dessous. Ces conditions de suspension de la variabilité pourront être modifiées après information des associés, du dépositaire de la SOCIÉTÉ et de l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés.

**RETABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL**

Puis, la société de gestion pourra procéder à l'émission de parts nouvelles si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

1. persistance, au terme d'une période de 3 mois, d'un solde positif d'ordres d'achat par rapport aux ordres de ventes émis à un prix supérieur au prix d'exécution,
2. le prix d'exécution frais et droits inclus calculé sur le marché secondaire est d'un montant minimal égal à la valeur de reconstitution diminuée de 10 %.

Le retour à la variabilité du capital sera réalisé après information des associés, du dépositaire de la SOCIÉTÉ et de l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés. Ces conditions de retour à la variabilité pourront être modifiées après information des associés, du dépositaire de la SOCIÉTÉ et de l'Autorité des Marchés Financiers par tous moyens appropriés.

**ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL**

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital statutairement fixé.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-205 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en plus du nominal, d'une prime d'émission. Les associés donnent, par les présents statuts, tous pouvoirs à la société de gestion pour décider du montant de la prime d'émission.

La société de gestion a tout pouvoir pour fixer toutes les modalités de la souscription dans le cadre des dispositions applicables du CMF et du RGAMF.

Le prix de souscription devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10 % par rapport à la valeur de reconstitution.

La valeur de reconstitution de la SOCIÉTÉ est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SOCIÉTÉ.

La libération du montant intégral des parts devra intervenir à la souscription. Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution et devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de 10 % par rapport à la valeur de reconstitution.

En dehors des retraits, le capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi.

**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.

**ARTICLE 10 - RETRAITS**

Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la SOCIÉTÉ, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 7 des présents statuts. Les demandes de retraits sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification. En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier



## PROJET DE RÉSOLUTIONS

jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

1. si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

2. si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10 % HT, sauf autorisation de l'AMF étant indiqué qu'il n'est pas constitué de fonds de remboursement.

3. Conformément aux dispositions de l'article L 214-93 du CMF, lorsque la société de gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10 %) des parts de la SOCIÉTÉ n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées.

4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RGAMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La société de gestion procède tous les vendredis à dix heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. Lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré suivant (samedi excepté), également à dix heures. La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l'avance, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin trimestriel d'information, information sur le site Internet de PERIAL et/ou sur son serveur vocal. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la société de gestion. Le paiement du prix d'exécution intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % appliqué sur le prix revenant au vendeur.

5. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa 3 ci-dessus, consiste, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, pour la société de gestion à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIÉTÉ la cession totale ou partielle du patrimoine.

### ARTICLE 11 - CESSIONS DES PARTS

Les associés peuvent, outre les retraits prévus à l'article 10, céder leurs parts.

La cession des parts s'opère :

- Soit de gré à gré. Pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts doit trouver lui-même une contrepartie pour acquérir ses parts. Cette cession de gré à gré est faite sans intervention de la société de gestion.

- Soit sur le marché secondaire en cas de suspension de la variabilité du capital. Pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts doit adresser à la société de gestion un ordre de vente qui sera inscrit pour participer par confrontation des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. Les deux possibilités sont distinctes et non cumulatives.

Le transfert de propriété des parts résulte d'une inscription sur le registre des associés ; cette inscription rend le transfert immédiatement opposable à la SOCIÉTÉ et aux tiers.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Les cessions faites à des tiers sont soumises à l'agrément préalable de LA SOCIÉTÉ. Toutefois, cet agrément n'est pas nécessaire lorsque cette cession à un tiers intervient en cas de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

L'agrément doit être demandé par le cédant à la société de gestion par lettre recommandée indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification par la société de gestion, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si LA SOCIÉTÉ n'agrée pas le cessionnaire proposé, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit par la SOCIÉTÉ en vue d'une réduction de capital avec le consentement du cédant et l'accord de l'assemblée générale prévu à l'article 8 ci-dessus. Si, à l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de LA SOCIÉTÉ.

À défaut d'accord entre les parties sur le prix des parts, celui-ci est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil c'est à dire par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Un associé peut demander dans les mêmes conditions que ci-dessus le consentement de LA SOCIÉTÉ à un projet de nantissement de ses parts.

Le consentement emportera agrément en cas de réalisation des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1er du code civil, à moins de rachat par LA SOCIÉTÉ décidé par l'assemblée générale en vue de réduire son capital.

### ARTICLE 12 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause sauf si la SOCIÉTÉ a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital. Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la SOCIÉTÉ, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte portant mutation à la trésorerie territorialement compétente, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de sa retraite.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de LA SOCIÉTÉ du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

### ARTICLE 13 - DÉCÈS - INCAPACITÉ

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs associés, et continuera avec les survivants et les

héritiers, les représentants et, éventuellement, le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la faillite, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire de l'un ou de plusieurs de ses membres ne mettra pas fin de plein droit à la Société et, à moins que l'assemblée générale extraordinaire n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés ».

#### **DIXIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale extraordinaire, décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, de modifier les modalités de rémunération de la société de gestion et de modifier en conséquence l'article 18 des statuts ainsi qu'il suit :

#### **ARTICLE 18 - REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION** **1. RÉPARTITION des FRAIS entre LA SOCIÉTÉ et LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société de gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et tous les frais généraux. Elle assure par son personnel la bonne administration de la Société y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices. Par contre, la Société supporte et paie tous les autres frais, notamment les frais d'actes, la rémunération du conseil de surveillance, les frais d'entretien des immeubles, les assurances, les impôts, les réparations, les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et, en général, toutes les dépenses autres que celles visées à l'alinéa précédent, c'est-à-dire celles qui n'entreraient pas dans le cadre de l'administration pure de la présente Société.

#### **2. COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION**

La société de gestion perçoit une commission concernant la recherche de nouveaux souscripteurs, versée par les acquéreurs de parts lors de leur souscription d'un montant maximal égal à neuf virgule cinq pour cent hors taxes (9,5 % HT), TVA en sus au taux en vigueur du prix de souscription des parts.

#### **3. COMMISSION DE GESTION**

La société de gestion reçoit, en remboursement des frais visés au paragraphe 1, premier alinéa, et pour le surplus à titre de rémunération, une Commission de gestion des biens sociaux, d'un montant égal à 10 % HT, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 12 % TTC) de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers et assimilés perçus par la SOCIÉTÉ.

En cas de détention par la SOCIÉTÉ de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers et assimilés perçus par les sociétés détenues par la Société. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la Société.

Cette commission est payée au fur et à mesure de l'encaissement des produits visés à l'alinéa précédent. Elle a pour objet de rémunérer la gestion de la SOCIÉTÉ et couvre notamment les frais, supportés par la société de gestion, de :

- gestion locative du patrimoine,
- distribution des revenus,
- gestion, comptabilité, tenue du fichier des associés, bureau et personnel.

#### **4. COMMISSION DE CESSION DE PARTS**

Lorsque l'intervention de la société de gestion est sollicitée par le vendeur, celle-ci percevra auprès de l'acquéreur une commission de cession.

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

#### **5. COMMISSION SUR ARBITRAGES**

La société de gestion reçoit une rémunération, d'un montant calculé au taux maximal de 2,50 %, TVA en sus au taux actuel en vigueur (soit 3 % TTC), sur le prix de vente net vendeur de chaque immeuble cédé par la Société. Cette commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné.

Cette commission a pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et
- assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ.

#### **6. COMMISSION DE SUIVI ET PILOTAGE DES TRAVAUX**

L'assemblée générale pourra voter le paiement à la société de gestion d'une commission de suivi et de pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier.



# ANNEXES

—

# ANNEXE DU RAPPORT DE GESTION

## *Risques potentiels locatifs 2015*

### FIN BAIL

Risque 2015 (montant des loyers en €)	516 269
--	---------

Baux à échéance 2015 (nb baux)	29
--------------------------------	----

### ECHEANCE TRIENNALE

Risque exp triennale 2015 (montant des loyers en €)	2 264 203
--	-----------

Baux à échéance 2015 (nb baux)	51
--------------------------------	----

### RISQUE TOTAL

Risque 2015 (montant des loyers en €)	2 780 473
---------------------------------------	-----------

## *Arbitrages*

Date	Immeuble	Nature	Zone géographique	Surface	Prix net vendeur	Valeur expertise
17/02/2014	CHARBONNIERES / 28 bis Bennier	BUREAUX	Povince	1 572 m <sup>2</sup>	1 730 000,00	2 000 000,00
17/02/2014	CHARBONNIERES 2 / 24 B Bennier	BUREAUX	Povince	342 m <sup>2</sup>	400 000,00	360 000,00
12/11/2014	LOT 21+200+422 MARSEILLE PARADIS	BUREAUX	Povince	34 m <sup>2</sup>	90 500,00	63 721,55
				1 948 m <sup>2</sup>	2 220 500,00	2 423 721,55



# LA PARTICIPATION FONCIÈRE OPPORTUNITÉ

## I - FAITS SIGNIFICATIFS

Acquisition de deux immeubles sur l'exercice pour un montant acte en mains de **3 508 366 €**.

Poursuite des cessions d'immeubles également en 2014 pour un prix de vente global de **2 220 500 €** avec une moins-value nette de **149 103 €**.

Au 31 décembre 2014 :

- L'État du patrimoine de la société LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITÉ fait apparaître une valeur bilantielle totale de **248 005 929 €** et une valeur estimée totale de **286 306 038 €**.
- Le bénéfice s'établit à **14 727 559 €**, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de **46 €**, aucune distribution exceptionnelle prélevée sur les réserves distribuables des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs existantes au 31/12/2013.
- Le capital social s'élève à **216 080 800 €**, divisé en 332 432 parts de **650 €** chacune.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables aux SCPI et notamment en application du Comité de la Réglementation Comptable N°99-06 du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

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

Les documents de synthèse comprennent l'«État du patrimoine», le tableau d'«Analyse de la variation des capitaux propres», le «Compte de résultat» et l'«Annexe».

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

- Colonne «valeurs bilanciellées» 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

Aucun changement de méthode comptable n'est à signaler sur l'exercice.

### PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

### Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux).

En application du règlement CRC n° 2004-06, 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 mais ne sont pas amortis.

### Valeurs vénales des immobilisations locatives

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE 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. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers et du Conseil National de la Comptabilité.

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 BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 4 premières expertises, 19 révisions quinquennales, 56 actualisations, et 1 immeuble a été retenu à son prix d'acquisition.

### Valeur patrimoniale de la société (en €)

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	258 650 234	778,05
Valeur vénale / expertise	295 803 023	889,82
Valeur de réalisation	286 306 038	861,25
Valeur de reconstitution	335 475 983	1 009,16

## ANNEXE COMPTABLE

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont dotées tous les ans en fonction d'un pourcentage de la valeur comptable des immeubles.

Le taux de cette dotation aux provisions pour grosses réparations est reste constant à 0,53% pour l'exercice 2014. Le point de départ du calcul de cette dotation forfaitaire est le 1<sup>er</sup> jour du trimestre qui suit l'acquisition des immeubles. Ce taux, révisé annuellement en fonction de l'indice BT01, est conforme au plan pluriannuel d'entretien établi sur 5 ans par la société de gestion.

### Provision des créances Locataires

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie.

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

### Gestion locative

Conformément à l'article 17 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI, de 10% HT sur les recettes brutes de toute nature (Produits locatifs HT, produits financiers et assimilés) de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

### Prélèvements sur prime d'émission

En application du règlement CRC n° 2004-06, les frais d'acquisition des immobilisations locatives (droits d'enregistrement, frais de notaire) 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) IMMOBILISATIONS LOCATIVES

### État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2014	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2014
Terrains et immeubles locatifs	251 721 364	3 411 989	2 455 403	252 677 950
Agencements, aménagements	2 915 816	388 489	-	3 304 305
Construction s/sol d'autrui	4 085 450	-	-	4 085 450
<b>TOTAL</b>	<b>258 722 630</b>	<b>3 800 478</b>	<b>2 455 403</b>	<b>260 067 705</b>

Les plus ou moins-values sur cessions d'immeubles sont imputées sur les capitaux propres conformément aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs nettes 2014		Valeurs nettes 2013	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	218 521 178	249 950 000	219 274 656	252 180 000
Locaux industriels et entrepôts	10 881 073	11 140 000	9 537 722	11 689 150
Locaux commerciaux	4 913 995	6 113 023	2 752 435	3 943 648
Locaux commerciaux	24 333 989	28 600 000	25 873 745	29 210 000
<b>TOTAL</b>	<b>258 650 234</b>	<b>295 803 023</b>	<b>257 438 558</b>	<b>297 022 798</b>

L'Inventaire détaillé des placements immobiliers figure en page 11 du présent document.

### État des amortissements

	Montant au 01/01/14	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/14
Amort. constructions s/sol d'autrui	1 284 071	133 399	0	1 417 470
<b>TOTAL</b>	<b>1 284 071</b>	<b>133 399</b>	<b>0</b>	<b>1 417 470</b>

Conformément à l'avenant signé le 14/04/05, la durée d'amortissement de 30 ans est calculée sur la base de la valeur nette comptable au 31/12/04 (méthode prospective simplifiée).

### État des provisions

	Montant au 01/01/14	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/14
Provisions pour grosses réparations	1 640 417	1 366 819	1 859 916	1 147 320
<b>TOTAL</b>	<b>1 640 417</b>	<b>1 366 819</b>	<b>1 859 916</b>	<b>1 147 320</b>

\* Reprises entièrement utilisées.

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

**CRÉANCES***Locataires et comptes rattachés*

	2014	2013
Solde locataires débiteurs	1 935 290	2 238 200
dont locataires douteux*	1 439 618	1 910 518
Factures à établir	224 718	338 183
<b>TOTAL</b>	<b>2 160 008</b>	<b>2 576 383</b>

\*Soit une base HT de **921 437 €** provisionnée après déduction des dépôts de garantie à hauteur de **872 956 €**.

*Autres créances*

	2014	2013
Créances fiscales et sociales	434 934	493 642
Associés : opérations en capital	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	7 204
Débiteurs divers*	222 733	161 930
Provisions sur charges versées aux syndics	5 437 344	5 329 814
Débiteurs divers*	7 156	13 870
<b>TOTAL</b>	<b>6 102 167</b>	<b>6 006 459</b>

**DISPONIBILITÉS**

L'essentiel de la trésorerie au 31 décembre 2014 (5,2 millions €) est placé en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme auprès de la Banque LCL.



ROUEN (76), rue de Buffon.

*Autres provisions*

	Montant au 01/01/14	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/14
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	1 447 691	197 670	772 405	872 956
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges**	13 725	47 624	13 725	47 624
<b>TOTAL</b>	<b>1 461 416</b>	<b>245 294</b>	<b>786 130</b>	<b>920 580</b>

\* Dotations : dont **42 793 €** sur locataire GROUPE MONDIAL TISSUS, **23 461 €** sur locataire EXCELIANCE, Reprises : dont **669 317 €** de créances irrécouvrables.

\*\* La provision constituée concerne un litige locatif suite à un incendie sur l'immeuble à Aix en Provence. Le risque a été estimé à 40 % de la demande du locataire. Les reprises de l'exercice n'ont pas eu d'impacts significatifs sur le résultat.

## ANNEXE COMPTABLE

### DETTES

#### *Dettes financières*

	2014	2013
Emprunt LCL *	9 403 195	9 403 640
Dépôts de garantie reçus des locataires	4 542 783	4 451 631
Agios à payer	4 681	4 658
<b>TOTAL</b>	<b>13 950 660</b>	<b>13 859 929</b>

\*Les engagements hors bilan attachés à cet emprunt sont mentionnés dans un tableau ci-après.

Emprunt souscrit initialement en 2010 à hauteur de 10 M€ auprès de LCL utilisé :

- en 2010 pour **9 000 912 €** pour l'acquisition des immeubles de Clichy et Boulogne
- en 2011 pour **318 779 €** affectés à des travaux sur l'immeuble Toulouse Labrousse.

Caractéristiques de l'emprunt : taux de base Euribor + 1,30 % de marge bancaire, remboursement in fine en 2020.

Une convention de couverture de taux (SWAP) a été souscrite au taux de 2,893 % hors marge de la banque. Elle couvre partiellement l'encours du prêt (8 M€) contre une hausse de l'Euribor pendant une période de 7 ans.

#### *Dettes d'exploitation*

	2014	2013
Comptes locataires créditeurs	411 864	411 396
Locataires provisions sur charges reçues	3 729 944	3 746 471
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 035 191	924 881
<b>TOTAL</b>	<b>5 176 999</b>	<b>5 082 748</b>

#### *Dettes diverses*

	2014	2013
Dettes fiscales et sociales	1 033 944	1 085 125
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	71 109	2 292 000
Associés dividendes à payer	3 846 071	4 094 534
Créditeurs divers	1 407 811	1 196 174
<b>TOTAL</b>	<b>6 358 935</b>	<b>8 667 833</b>

\*L'acquisition d'Aix St Hilaire de décembre 2012 a été solde fin décembre 2014.

### CAPITAUX PROPRES

#### *Prime d'émission / prélèvements sur prime d'émission*

	Montant au 01/01/14	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/14
<b>Prime d'émission brute</b>	<b>70 558 352</b>		<b>70 558 352</b>
<b>Prélèvements sur P.E. :</b>			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	- 45 443		- 45 443
- frais d'acquisition des immeubles*	- 14 161 367	- 91 983	- 14 253 349
- commissions de souscription	- 26 205 678		- 26 205 678
<b>Total des prélèvements</b>	<b>- 40 412 487</b>	<b>- 91 983</b>	<b>- 40 504 470</b>
<b>Prime d'émission nette</b>	<b>30 145 865</b>	<b>- 91 983</b>	<b>30 053 882</b>

\*Concerne en 2014, les frais d'acquisitions des immeubles Lannion, Loudéac et quelques régularisations de frais sur des acquisitions antérieures à l'exercice.

#### *Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles*

Les résultats sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2014 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value globale de 149 103 €

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession	+ Value*	- Value
CHARBONNIERE -Bureaux-Parking UG0257	367 500	400 000	32 500	0
CHARBONNIERE -Bureaux-Parking UG0259	1 948 392	1 730 000	0	218 392
MARSEILLE PARADIS -Bureaux-Parking UG0256	53 711	90 500	36 789	0
	<b>2 369 603</b>	<b>2 220 500</b>	<b>69 289</b>	<b>218 392</b>

\* Avant impôt égalitaire de **8 308 €**, soit un résultat global de cession de **157 411 euros**.

*Autres charges immobilières*

Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2014
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 01/01/2014	8 090
Moins values nettes sur cessions de l'exercice	- 157 411
<b>Solde au 31/12/2014</b>	<b>- 149 321</b>

**Affectation du résultat de l'exercice précédent**

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 3 juin 2014 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2013 d'un montant de **16 136 432 €** à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit **15 424 845 €** et le solde au report à nouveau de **711 587 €**.

**COMPTES DE RÉSULTAT***Ventilation des remboursements de charges*

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	1 553 107
Taxes locatives (TOM...)	449 099
<b>Total charges locatives</b>	<b>2 002 205</b>
Travaux, entretien courant	1 176 042
Assurances	153 828
Taxes foncières	2 015 402
Taxes sur les bureaux en IDF	547 558
Frais de procédures	4 624
Charges non locatives diverses	
Commissions et honoraires	434 568
<b>Total charges immobilières</b>	<b>4 332 022</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 334 227</b>

*Autres charges immobilières*

	2014	2013
Charges de copropriétés	673 432	405 087
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers...)	139 848	70 444
Impôts ( Taxes foncières, taxes bureaux...)	887 105	720 398
Loyers bail à construction	137 704	138 853
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques ...)	218 006	181 595
<b>TOTAL</b>	<b>2 056 094</b>	<b>1 516 377</b>

*Diverses charges d'exploitation*

	2014	2013
Honoraires commissaire aux comptes	28 000	28 750
Honoraires expertise immeubles	56 120	54 700
Honoraires de recherche locataires	199 020	181 658
Honoraires divers *	19 206	49 015
Publicité et publication	31 413	26 717
Frais de PTT	6 144	11 459
Services bancaires	21 892	21 623
CET (CVAE)	161 833	123 328
Droits d'enregistrement*	78 562	132 248
Rémunération conseil de surveillance	15 000	9 000
Pertes sur créances irrécouvrables	669 317	59 337
Commissions d'arbitrage	55 613	52 481
Autres (dont tva non recuperable /abs,...)	73 221	81 878
<b>TOTAL</b>	<b>1 415 341</b>	<b>832 194</b>

\*Dont **96 377 €** prélevés sur la prime d'émission.

*Produits annexes*

	2014	2013
Charges forfaitaires	118 694	119 119
Remises en état facturées (départs locataires)*	115 042	277 302
Etat des lieux facturés	15 442	10 380
<b>TOTAL</b>	<b>249 177</b>	<b>406 801</b>

\*Dont **94 034 €** neutralisés dans le compte de charges 60 4600.

*Transfert de charges d'exploitation*

	2014	2013
Frais acquisition immeubles*	96 377	172 900
<b>TOTAL</b>	<b>96 377</b>	<b>172 900</b>

\*Intégralement prélevés sur la Prime d'émission.

*Charges et produits financiers*

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts*	360 486	
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...		34 560
<b>TOTAL</b>	<b>360 486</b>	<b>34 560</b>

\*Dont **216 514 €** de charges de couverture de taux.

## ANNEXE COMPTABLE

### *Charges et produits exceptionnels*

Eléments	Charges	Produits
Dégrèvements Taxes Foncières 2011		24 045
DG et crédits locataires conservés		1 676
Indemnités locataires & autres procédures	12 678	0
Pénalités Article 700		9 400
Divers (apurement des comptes débiteurs- créiteurs divers, syndics ...)	69	9 225
<b>TOTAL</b>	<b>12 747</b>	<b>44 346</b>

\*Condamnation TGI Lyon

### *Charges et produits constatés d'avance*

Eléments	Charges	Produits
Produits afférents aux loyers		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## IV - INFORMATIONS DIVERSES (en Euros)

### *Produits à recevoir*

	Montant
Locataires et comptes rattachés	224 718
Autres créances d'exploitation	7 156
Disponibilités	2 984
<b>TOTAL</b>	<b>234 858</b>

### *Charges à payer*

	Montant
Intérêts courus sur emprunt	83 504
Services bancaires (frais, intérêts)	4 681
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	777 958
Charges immobilières	1 001 187
Frais d'Assemblée Générale	27 533
Divers	14 320
<b>TOTAL</b>	<b>1 909 183</b>

### *Engagements hors bilan*

	Montant
<b>Engagements donnés</b>	
Hypothèque au 1 <sup>er</sup> rang non inscrite*	575 000
Engagements divers *	10 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>10 575 000</b>
<b>Engagements reçus</b>	
Cautions reçues des locataires	831 845
<b>TOTAL</b>	<b>831 845</b>

\*Engagements liés à la souscription de l'emprunt LCL.





## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

*Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2014*

### BUREAUX

#### PARIS

##### PARIS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

Nom immeuble	Surface m²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux amortis.	Prix de revient 2013	Prix de revient 2014	Locataires
PARIS, Turin	428	2008	2 704 320		2 704 320	2 704 320	locaux vacants

#### RÉGION PARISIENNE

##### PÉRI DEFENSE

NANTERRE, LE CLEMENCEAU	282	1999	346 822		346 822	346 822	Neurones
NANTERRE, GAMBETTA	1 936	2002	2 533 045	241 042	2 751 489	2 774 087	Prévoir Vie / JMB / ADHES TECHNOLOGIE
NANTERRE, RUE DES PEUPLIERS	2 864	2005	5 266 180		5 266 180	5 266 180	KIA

##### BOUCLE NORD

CLICHY, RUE MOZART	1 783	2006	3 513 500	312 396	3 825 896	3 825 896	EDITIONS LARIVIERE
CLICHY, RUE MOZART	5 124	2008	9 220 000		9 220 000	9 220 000	multi locataires
CLICHY KLOCK	866	2007	2 094 900	11 018	2 105 918	2 105 918	DEFI / ALGO INDUSTRIE
CLICHY CASSIOPEE	8 142	2009	11 340 000	171 507	11 511 507	11 511 507	multi locataires
COLOMBES, BOULEVARD CHARLES DE GAULLE	1 786	2006	3 604 500		3 604 500	3 604 500	GAMBRO/C2ODA (vente qp RIE)
LA GARENNE COLOMBES, AVENUE AUGUSTINES	5 928	2006	12 521 500	169 374	12 613 500	12 690 874	Divers locataires

##### BOUCLE SUD

BOULOGNE, TILLEULS	525	2003	1 332 000	4 520	1 336 520	1 336 520	Petit Fils / Cabinet Pradon / Quadrature
BOULOGNE, GALLIENI	722	2004	2 120 000		2 120 000	2 120 000	Prosodie
BOULOGNE, SAINT DENIS	1 371	2010	5 642 000		5 642 000	5 642 000	Aigle, Pilotis, Maison Bleue
SAINT MAUR	467	2008	870 400		870 400	870 400	VALOPHIS HABITAT
SEVRES, RUE TROYON 6°	505	2001	1 153 124	25 887	1 162 581	1 179 011	NAXOS
SEVRES, RUE TROYON 4°	303	2000	487 303	15 533	487 303	502 836	Locaux Vacants
SEVRES, RUE TROYON 8°	380	2004	1 054 000		1 054 000	1 054 000	Abaxia
SEVRES RUE TROYON 2°	526	2007	1 487 691	26 964	1 487 691	1 514 655	STETHOS

##### PREMIERE COURONNE SUD

MONTRouGE, ARISTIDE BRIAND	3047	2006	8 892 000		8 892 000	8 892 000	TOMOTOM/ ANIMSUR/ MAISON BLEUE / AFE
----------------------------	------	------	-----------	--	-----------	-----------	--------------------------------------

##### POLE DE MARNE LA VALLEE

EMERAINVILLE	910	2006	1 353 500	7 500	1 361 000	1 361 000	PONTICELLI FRERES
NOISY LE GRAND	3566	2005	5 020 310	731 503	5 742 586	5 751 813	IXXI (RATP)

##### POLE SAINT QUENTIN EN YVELINES

MONTIGNY LE BRETONNEUX, LE CAMPUS	2708	3005	3 060 000	285 215	3 345 215	3 345 215	Locaux vacants / DORO / SEVESC
-----------------------------------	------	------	-----------	---------	-----------	-----------	--------------------------------

##### 2<sup>EME</sup> PERIPHERIE /NORD

CERGY ST CHRISTOPHE - 95	3574	2005	4 000 000	114 472	4 114 472	4 114 472	DDE / DELEK/ LOCAUX VACANTS
ERMONT - 95	5784	2005	7 765 602		7 765 602	7 765 602	LOCAUX VACANTS

Nom immeuble	Surface m²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux amortis.	Prix de revient 2013	Prix de revient 2014	Locataires
PROVINCE							
NORD							
ILLKIRCH - LE PASCAL	1812	2012	3 044 391	71 000	3 044 391	3 044 391	CENTRE TRAITEMENT INFORMATIQUE
LILLE, RUE CARNOT	1388	2008	2 476 032		2 476 032	2 547 032	DDPP
LESQUIN, Delory	3630	2008	4 198 400		4 198 400	4 198 400	MULTI LOCATAIRES
MARCQ EN BAROEUL	2900	2003	3 000 000		3 000 000	3 000 000	Nextiraone France
NORD EST							
METZ AMPERE	2445	2007	2 230 000		2 230 000	2 230 000	CETELEM/ COMMUNAUTE AGGLOMERATION
NORD OUEST							
ROUEN, Rue Buffon	1214	2008	1 392 640		1 392 640	1 392 640	MULTI LOCATAIRES
SUD EST							
AIX EN PROVENCE, LE TRITIUM BAT. A	975	2000	1 111 353	2 000	1 111 353	1 111 353	Cibleclick / Adecco / Ouest Coordination
AIX EN PROVENCE , LE TRITIUM BAT. C	975	2000	1 189 102		1 189 102	1 189 102	Daikin
AIX EN PROVENCE, PARC LES ALIZES, LA ROBOLE	1020	2005	1 370 000		1 370 000	1 370 000	EPHTA
AIX EN PROVENCE, DOMAINE DE SAINT HILAIRE	5450	2006	4 037 000		4 039 000	4 039 000	STILL/Groupe Diffusion Plus
AIX EN PROVENCE, ROCHER SAINT HILAIRE	2070	2012	4 080 000	107 502	4 080 000	4 080 000	GRTGAZ / SUNNWEB / KINNARPS
BRON, RUE MARYSE BASTIE	1501	2005	1 682 155		1 682 155	1 682 155	OPAC RHONE,ATIKA/AFM
BRON, Régiment	3563	2008	4 159 180		4 159 180	4 159 180	MULTI LOCATAIRES
CHARBONNIERES I		2005			1 948 392		LOCAUX VENDUS
CHARBONNIERES II		2005		199 520	367 500		LOCAUX VENDUS
LYON, Jardins d'Entreprise	1153	2008	1 456 420		1 563 922	1 563 922	MULTI LOCATAIRES
LYON, LE SOPHORA	2556	2004	3 184 639		3 184 639	3 184 639	AXIMA CONCEPT
LYON - TONY GARNIER	4798	2007	8 875 000		9 074 520	9 074 520	MERIAL / CARSO / SPORTFIVE
VAUX EN VELIN - EMILE ZOLA	1353	2007	2 110 645	34 866	2 110 645	2 110 645	Locaux vacants / Exeliance
MARSEILLE, LA VALENTINE TRAVERSE DE LA MONTRE	837	2003	723 085		734 817	757 951	Campenon Bernard
MARSEILLE, LA VALENTINE TRAVERSE DE LA MONTRE	770	2004	744 000		754 790	776 073	SAVELYS
MARSEILLE, LA VALENTINE TRAVERSE DE LA MONTRE	1766	2004	1 661 500		1 686 257	1 735 058	Pages Jaunes/ SILIM Environnement
MARSEILLE, RUE DE PARADIS	2241	2005	2 795 614	73 558	2 849 325	2 795 614	Divers locataires - vente partielle
MARSEILLE PRADO	1278	2007	3 252 000		3 252 000	3 252 000	MULTIBURO
MARSEILLE PRADO TURCAT MERY	930	2008	1 909 000		1 909 000	1 909 000	COMPUGROUP / ICADE/CNAPS
MEYREUIL, LE CANET	860	2006	988 000		1 025 020	1 025 020	FARECO FAYAT / COMPASS
MOUGINS	7265	2006	9 249 977	46 189	9 296 166	9 296 166	HONEYWELL, YOOPALA
MOUGINS, Natura - bâtiment 4	1213	2008	2 850 000	196 836	2 850 000	2 850 000	IDRAC
NICE, CALIFORNIE	1999	2004	2 734 900		2 734 900	2 734 900	Spada
NICE, PROVANA	1187	2005	1 462 000		1 658 836	1 658 836	Conseil des Prud'Hommes / SARL Biana
RILLIEUX LA PAPE	920	2005	715 580		715 580	715 580	Groupe Mondial Tissu

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Nom immeuble	Surface m²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux amortis.	Prix de revient 2013	Prix de revient 2014	Locataires
ST DIDIER AU MONT D'OR	963	2001	1 189 102		1 189 102	1 189 102	Locaux vacants
SOPHIA ANTIPOLIS, LES COLLINES DE SOPHIA	1664	2003	1 387 499	10 725	1 398 223	1 398 223	Mecalop / CCF / vente partielle
SOPHIA ANTIPOLIS, ATLAS	553	2003	919 000		919 000	919 000	CCMX / IPSI / Canon Méditerranée
SOPHIA ANTIPOLIS, ATLAS	271	2005	448 540		448 540	448 540	AMETRA
SOPHIA ANTIPOLIS, ATLAS	271	2005	450 200		450 200	450 200	Euro Computer Services
SOPHIA ANTIPOLIS, ATLAS	862	2005	1 465 000		1 465 000	1 465 000	UNILOG
VALBONNE ESPACE DE SOPHIA, Route des Luciolles	2634	2005	3 459 510	16 480	3 475 990	3 475 990	REGUS / TGI

SUD OUEST

BORDEAUX, EXPOBURO	244	2006	204 000		204 000	204 000	INFORMATIQUE CDC
COLOMIER, Eolis 2	2907	2008	5 733 800		5 733 800	5 733 800	STERIA
MONTPELLIER, RUE D'ATHENES	3523	2004	3 298 400	9 523	3 307 923	3 307 923	La Poste
MONTPELLIER, PARC DU MILLENAIRE	843	2004	750 000		750 000	750 000	DAFCO
MONTPELLIER ARCHE CŒUR / PORT MARIANNE	779	2007	1 200 632		1 200 632	1 200 632	KAUFFMANN / LCL
TOULOUSE, BASSO COMBO	2006	2002	2 000 000		2 000 000	2 000 000	EDF / ORANGE
TOULOUSE ATRIUM	3036	2005	4 180 000		4 180 000	4 180 000	AKERYS/ ALTEDIA / STERIA/AUSY

OUEST

NANTES BOUGUENAI - CHARLES LINDBERGH	3483	2007	4 675 000	9 611	4 684 611	4 684 611	AXIMA/IMMO SERVICE PLUS
NANTES BARTHOU - LE TRIPODE	2555	2007	6 880 922		6 880 922	6 880 922	POLE EMPLOI

LOCAUX D'ACTIVITES  
REGION PARISIENNE

BOUCLE NORD

GENNEVILLIERS, ROCHE	655	1999	500 795		500 795	500 795	DESAUTEL
IVRY SUR SEINE - MAURICE THOREZ	8527	2007	7 398 203	56 143	7 398 203	7 454 346	ESIEA / APC
IVRY SUR SEINE - MAURICE THOREZ	PARKINGS	2013	220 000		220 000	220 000	ESIEA
LES ULIS, AVENUE DU PANAMA	4163	2006	3 285 000		3 285 000	3 285 000	Locaux vacants
MASSY	4657	2005	4 175 000	62 000	4 237 000	4 237 000	WOLF SAFMAT / NOVIPACK

PROVINCE  
SUD EST

CHASSIEU, AVENUE DU PROGRES	15447	2004	4 085 450	-1 417 470	2 801 379	2 667 980	Divers locataires
DECINES - RUE VAUCANSON	3154	2007	2 339 100		2 339 100	2 339 100	HPS / IEC
MANDELIEU LA NAPOULE	4359	2005	3 628 000	1 768	3 629 768	3 629 768	Divers locataires

LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPOTS  
REGION PARISIENNE

2EME PERIPHERIE - SUD

COMPANS - 77	7545	2009	4 064 000		4 064 000	4 064 000	REUVEN'S II
SAVIGNY LE TEMPLE - 77 *	4890	2005	3 016 100	220 560	3 236 660	3 236 660	Locaux vacants

\* 12 935 m² au total

PROVINCE  
NORD

LILLE, PARC D'ACTIVITES DE SAINGHIN	1856	2001	1 083 913		1 083 913	1 083 913	Locaux vacants
-------------------------------------	------	------	-----------	--	-----------	-----------	----------------



Nom immeuble	Surface m²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux amortis.	Prix de revient 2013	Prix de revient 2014	Locataires
<i>SUD EST</i>							
CHASSIEU, RUE JACQUARD	1966	2005	1 153 150		1 153 150	1 153 150	SATAR
GRENOBLE, 20 Rue des Berges	923	2013	1 343 350		1 429 150	1 343 350	TORNIER
<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>							
<b>PARIS</b>							
<i>PARIS HORS QUARTIER CENTRE D'AFFAIRES</i>							
RUE LOBINEAU	265	1999	731 755		731 755	731 755	EDEN PARK
<i>PROVINCE</i>							
LANNION	1008	2014	1 250 429			1 250 429	LAPEYRE
LOUDEAC	1880	2014	2 161 560			2 161 560	LA HALLE / LA HALLE AUX CHAUSSURES
<i>NORD OUEST</i>							
CORMONTREUIL	869	2013	1 097 032		1 097 032	1 097 032	HEYTENS
<i>SUD EST</i>							
BOURG EN BRESSE	634	2013	923 648		923 648	923 648	THEVA / OPTICAL CENTER
<b>TOTAL</b>	<b>202 988</b>		<b>256 763 400</b>	<b>1 886 835</b>	<b>257 438 558</b>	<b>258 650 235</b>	

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne présente pas les valeurs vénale 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.



MONTPELLIER (34), Arche Cœur.





9, rue Jadin - 75017 Paris  
Tél: 01 56 43 11 00 - Fax : 01 42 25 55 00  
[www.perial.com](http://www.perial.com)  
Agrément AMF N° GP 07000034  
Certification ISO 90011100 - N°2001/15764C

