

RAPPORT ANNUEL 2015 | *PfO*



03

Le mot du Président

04

Nos faits marquants

06

Les chiffres clés

08

Nos nouvelles acquisitions

18

Organes de direction et de contrôle

19

Rapport de gestion

32

Rapport du conseil de surveillance

33

Rapports du commissaire aux comptes

SOMMAIRE

10

Les restructurations

12

Performance environnementale

14

Gouvernance

17

Contrôle interne

35

Document de synthèse

41

Annexe comptable

48

Inventaire détaillé des placements immobiliers

51

Projet de résolutions

LE MOT DU PRÉSIDENT



« UN NOUVEL ÉLAN
QUI SE CONFIRME ».

Avec une collecte record de plus de 4 milliards d'euros et une capitalisation de près de 38 milliards d'euros, les SCPI continuent de bénéficier de la faveur des investisseurs et confirment leur attractivité.

Le marché des SCPI est resté dynamique malgré une situation économique beaucoup moins vigoureuse que prévu et un environnement géopolitique difficile. Dans ce contexte, le marché locatif reste tendu et défavorable aux propriétaires; un constat également valable pour PFO malgré la qualité et le bon positionnement de ses immeubles.

En 2016, l'augmentation des revenus locatifs reste pour PFO un objectif prioritaire. Parallèlement à une démarche active de commercialisation, les équipes de PERIAL continuent également de travailler à la dynamisation et à la modernisation du patrimoine de votre SCPI.

Les arbitrages d'immeubles non contributifs aux résultats se poursuivent et les réinvestissements sont réalisés conformément à la nouvelle stratégie d'allocation d'actifs: bureaux, commerces et actifs acycliques tels que les écoles et les crèches. Cette politique porte déjà ses fruits et est perceptible dans les résultats de PFO.

Notons d'ailleurs que la réouverture du capital de votre SCPI, entreprise depuis le 1^{er} octobre 2015, commence à connaître un succès auprès des investisseurs et permet ainsi de nourrir le développement de PFO avec pour objectif de renforcer l'attractivité de votre SCPI.

Si l'on en croit les résultats de notre 1^{er} « Baromètre PERIAL de l'épargne immobilière », mené conjointement avec OpinionWay en septembre dernier, les Français cherchent plus que jamais à concilier épargne, rentabilité et sécurité. Ce baromètre souligne également, sans surprise, que la pierre reste l'un des placements préférés des Français. Une synthèse que réalisent parfaitement les SCPI, à la croisée du monde de l'épargne et de l'immobilier, et dont PFO, forte de sa nouvelle attractivité, peut naturellement bénéficier.

PERIAL fête ses 50 ans cette année, 50 années au service exclusif des SCPI.

Un engagement que nous poursuivrons à l'avenir en mettant nos valeurs et notre expertise au service d'une gestion performante et pérenne du patrimoine de votre SCPI.

Éric Cosserat
Président de PERIAL Asset Management

2015

NOS FAITS MARQUANTS

1^{er} octobre 2015 : réouverture de PFO en capital variable

Le prix de souscription d'une part s'élève à **932 euros** (+11,95% augmentation du prix de la part).

Plus de 40 M€ de collecte brute

Uniquement sur un trimestre (T4 2015).

37,8 M€ d'investissement

C'est le montant global des acquisitions réalisées par votre SCPI en 2015 dont **25 M€** uniquement sur le 4^e trimestre 2015. Elles portent majoritairement sur des locaux à usage de commerce, situés en province.

52% des acquisitions 2015 portent sur des locaux à usage de commerce, **48%** pour des bureaux.

84,90%

Le Taux d'occupation financier de PFO est en hausse à fin 2015, par rapport au 4^e trimestre 2014 (**83,93%**).

Modernisation

Pour optimiser son patrimoine, PFO a entrepris des rénovations. On retiendra notamment les travaux effectués sur l'ensemble du bâtiment situé à Ermont et celui du Domaine Saint-Hilaire à Aix-en-Provence.



ERMONT (95)



SAINT-HILAIRE (13)

Mobilisation de toute la trésorerie

En 2015, votre SCPI PFO a utilisé toute la trésorerie disponible à investir.

*PERIAL Asset Management 4^e société de gestion ayant le plus collecté en 2015**

Le groupe PERIAL se place au 4^e rang en collecte nette de SCPI avec **383 M€** et gagne ainsi deux places par rapport au classement 2014.

*Source IEIF « Mars 2016 : SCPI – Marché des parts et performances en 2015 »

LES CHIFFRES
CLÉS 2015

932€

PRIX DE LA VALEUR
DE LA PART

Répartition sectorielle
en valeur vénale



77,7%
Bureaux

8,2%
Commerces

5,8%
Activités

3,1%
Enseignement

3,0%
Crèches

2,2%
Entrepôts

Répartition sectorielle en m²



66,16%
Bureaux

16,12%
Activités

7,68%
Entrepôts

4,92%
Commerces

3,10%
Enseignement

2,03%
Crèches

Répartition géographique
en valeur vénale

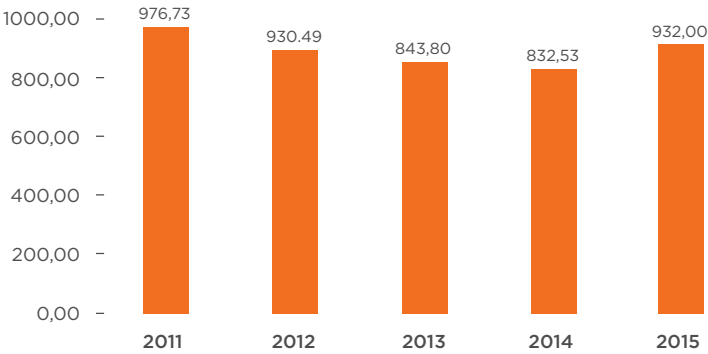


50,11%
Province

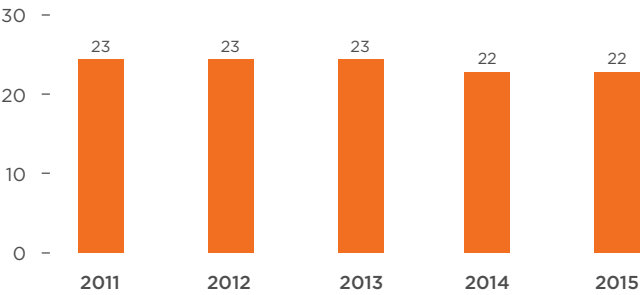
48,04%
Région Parisienne

1,85%
Paris

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



Revenus locatifs (en M €)



Les chiffres significatifs

	2015
Capitalisation	345 527 816
Valeur d'expertise	330 153 160
Nombre d'associés	4 501
Nombre de parts	370 738
Surface du patrimoine	211 753
Taux d'occupation	84,90 %
Prix Acquéreur au 31/12	932,00
Montant annuel des transactions sur les marchés primaires et secondaires	45 605 449
Nombre de parts souscrites et échangées	49 666
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	918,24
Distribution	46,00
Dont revenu non récurrent: prélèvement sur RAN en % de la distribution totale	1,07 %
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	5,01 %
VPM (Variation du prix moyen de la part)	13,36 %

NOS NOUVELLES ACQUISITIONS

BUSSY SAINT-GEORGES (77) Place Fulgence Bienvenüe

Implanté à Bussy Saint-Georges, en plein centre ville, cet immeuble de bureaux récent bénéficie de l'attractivité de la zone d'activités de Marne-la-Vallée. Achievé en 2008, et toujours sous garantie décennale, le bâtiment offre à ses locataires toutes les commodités, dont une accessibilité maximale puisque la station du RER A se situe au pied de l'immeuble. Votre Société de Gestion développe, dans un premier temps, le suivi des consommations en vue de son optimisation environnementale.

Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 5 440 m²
- 134 parkings en sous-sol
- Montant de l'acquisition : **11 387 200 €** acte en mains
- Rendement net : 8,10 %

Situation locative

- 13 locataires dont APAVE, LOCAPOSTE, SIEMENS, MGEN...
- Engagements sur des baux fermes de 6 à 9 ans.
- Bonne mutualisation du risque locatif.

MARSEILLE (13) Château Gombert

Ce bâtiment à usage de commerce est implanté au sein de la Technopole de Château Gombert, au Nord de Marseille. La zone d'activités regroupe 170 entreprises, 7 laboratoires, 2 écoles d'ingénieurs et 2 centres universitaires, et son accessibilité reste maximale avec les lignes de bus, le métro et les axes routiers (15 mn de la gare Saint-Charles et 30 mn de l'aéroport). Achievé en 2012, l'immeuble bénéficie de sa garantie décennale jusqu'en 2022. Il incarne la volonté de votre SCPI de développer son patrimoine en commerces.

Carte d'identité

- Immeuble de commerce
- Surface utile locative de 611 m²
- Terrasse exploitable de 110 m²
- 28 parkings extérieurs
- Montant de l'acquisition : **1 929 000 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 7,18 %

Situation locative

- Un locataire unique et de qualité: la société R2C (Groupe CASINO).
- Revenu locatif sécurisé jusqu'en 2021.

MARSEILLE (13) Quai de la Joliette

Cet immeuble pierre de taille, inscrit dans un périmètre de protection architecturale classée, est situé au cœur d'un quartier de la Joliette qui achève sa transformation. Tout proche du nouveau Musées des civilisations (MUCEM) et de la rue de la République totalement réhabilitée, l'actif bénéficie d'une réelle attractivité au sein de ce qui fait figure d'un nouveau pôle tertiaire marseillais. Le rez-de-chaussée est dédié au commerce, tandis que les six étages sont à usage de bureaux. L'ensemble du quartier est désormais accessible par métro et par tramway.

Carte d'identité

- Immeuble de commerce et de bureaux
- Surface utile locative de 1 500 m²
- 45 parkings
- Montant de l'acquisition : **6 850 460 €** HT tout frais inclus
- Rendement net actuel : 6,45 %

Situation locative

- Immeuble multi-locataire, dont le Consulat de Belgique, l'agence AVITEM et les sociétés GUARANI et CSAV HAPAG LLOYD.
- Immeuble loué à 100 % aux conditions du marché.



MARSEILLE (13), Quai de la Joliette.

FRANCE Buffalo Grill

Cette nouvelle acquisition porte sur six actifs immobiliers à usage de commerce (restauration) répartis sur toute la France dans des zones commerciales reconnues. Le premier tiers est situé en région parisienne, les deux autres le sont en province. D'une surface moyenne de 616 m², ces bâtiments, loués exclusivement à la société Buffalo Grill, viennent s'inscrire dans la nouvelle stratégie de développement de la chaîne sur des restaurants de plus petits formats. En tant que propriétaire, et forte de son expérience, votre SCPI sera aux côtés de Buffalo Grill pour accentuer sa politique de développement durable.

Carte d'identité

- Immeubles de commerce
- Surface utile locative de 3 921 m²
- Montant de l'acquisition : **13 752 529 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 6,15 %

Situation locative

- Locataire exclusif: la chaîne de restauration Buffalo Grill.
- 100 % des baux d'une durée ferme de 12 ans.
- Durées résiduelles fermes de location de 9 ans.



FRANCE, Buffalo Grill.

BOIS D'ARCY (78) La Croix Bonnet

Conformément à sa volonté de se repositionner sur les commerces, votre SCPI a fait l'acquisition de locaux commerciaux (en RDC) d'un ensemble de logements construit en 2012. Celui-ci est situé à Bois d'Arcy, au centre du quartier de la Croix Bonnet qui compte plus de 3 000 habitants. L'ensemble bénéficie d'un emplacement idéal, le long de la promenade paysagère du Canal «la Rigole des Clayes» et à proximité de la RN12. Côté transports en commun, une ligne de bus relie directement ce centre commercial à la gare RER C de Saint-Quentin.

Carte d'identité

- Immeubles de commerce
- Surface utile locative de 1 258 m²
- Montant de l'acquisition : **3 933 000 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 6,86 %

Situation locative

- 7 locataires: HIROSAKI (restaurant japonais), AVIS IMMOBILIER, L'ILE AUX CEPES (restaurant), TRADI & COMPAGNIE (Boulangerie), DGS COIFFURE, FRANPRIX et LCL (agence bancaire).
- Locaux intégralement loués et aménagés à neuf.



BOIS D'ARCY (78), La Croix Bonnet.

LES RESTRUCTURATIONS



ERMONT (95)

ERMONT (95) Avenue Louis Armand

Construit en 1992, l'immeuble est édifié sur un terrain de 9 000 m², à proximité de la gare RER / SNCF de la ville d'Ermont, dans le Val d'Oise. L'ensemble est également facilement accessible en voiture par l'A15 et l'A115. Suite au départ de la société GMF Vie, qui occupait tout l'immeuble, il a été décidé de rénover l'ensemble du bâtiment et de proposer à la location différents plateaux. Au programme des principaux travaux : curage, démolition et aménagement de tous les niveaux, du RDC au R+4 ; mise au norme et réfection des ascenseurs ; climatisation ; dépose de la chaufferie ; remise à niveau de la centrale de traitement d'air (CTA) ; création de comptage divisionnaire... L'ensemble des modifications engagées en font un immeuble moderne et indépendant, offrant un niveau de prestations tout à fait satisfaisant..

Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 5 393 m²
- Montant des travaux engagés : **1 400 000 € HT**

Situation locative

- Multi-locataire : VINCI FACILITIES, MIDRANGE, ALTILINK, B DIET SANTE, ACMS, AMETIF + 211 m² à commercialiser
- Loyer annuel : **734 547 € HT**



SAINT-HILAIRE (13)

AIX EN PROVENCE (13) Domaine Saint-Hilaire

Situé au cœur de la zone d'activité du Domaine Saint-Hilaire, cet actif acquis par votre SCPI en 2006 fait aujourd'hui l'objet d'une restructuration complète. Restés vacants depuis le départ de l'ancien locataire, les locaux accueilleront très bientôt le siège social d'une société financière. Les travaux ont commencé par le curage et le décroisonnement des locaux, puis par une reprise complète de l'électricité. Autres gros travaux au programme : la création de 10 nouveaux sanitaires, la création de cloisons selon le plan d'aménagement du preneur, la création d'une terrasse dans le patio existant, la remise en peinture ou encore l'installation d'une climatisation réversible pour l'ensemble du site. La DTM et le service Asset accompagnent le nouveau locataire dans la conception et la gestion de ses travaux privatifs et dans son aménagement.

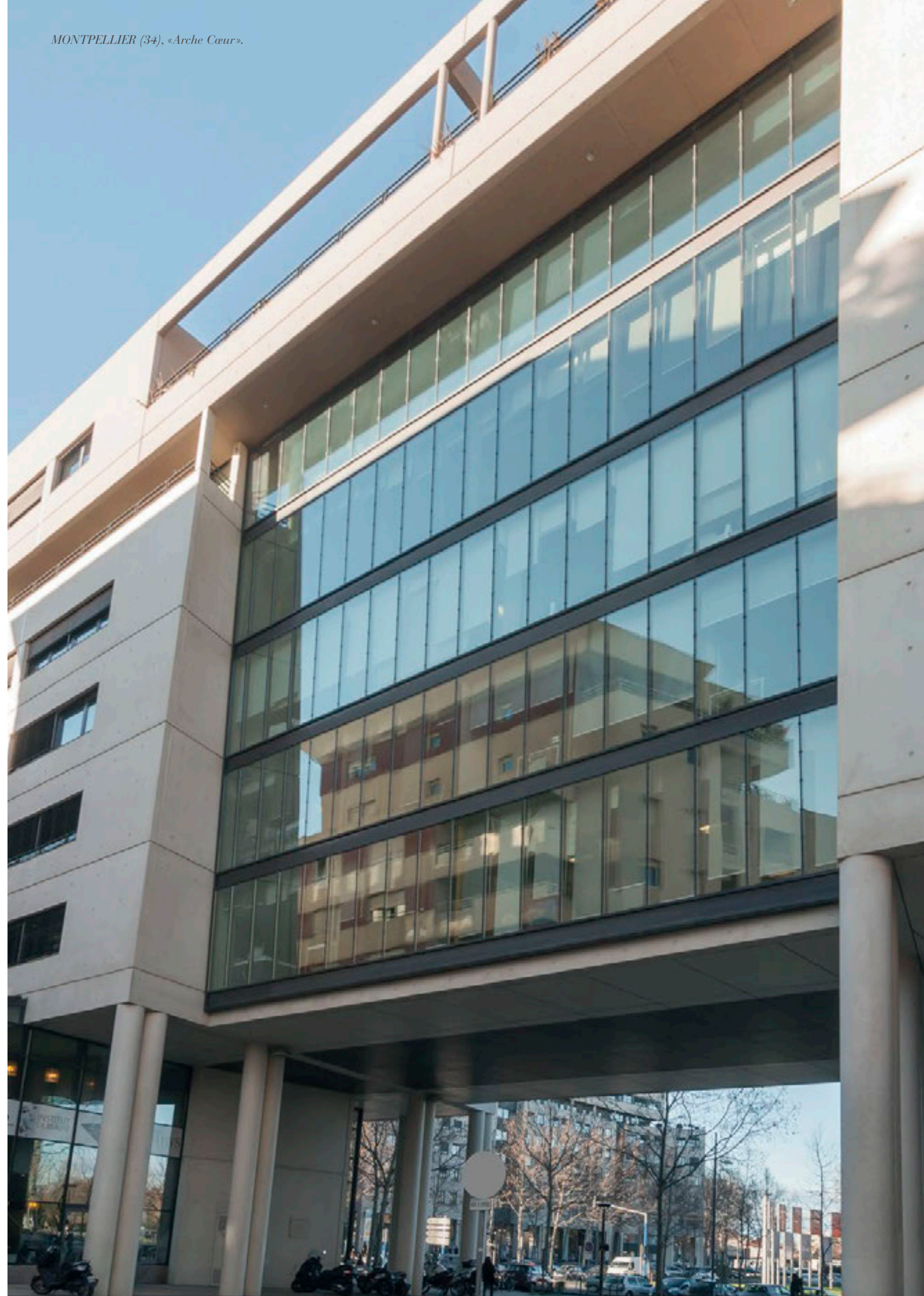
Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété au sein d'une AFUL
- Surface utile locative de 925 m²
- Montant des travaux engagés : **900 000 € HT**

Situation locative

- Locataire unique : LA FINANCIERE BCVS (Siège social)
- Loyer annuel : **140 000 € HT**

MONTPELLIER (34), «Arche Cœur».



ANTICIPER LES NOUVELLES CONTRAINTES ET CAPITALISER SUR NOTRE EXPÉRIENCE

Anticipation et retour d'expérience: c'est bien la stratégie que compte adopter votre Société de Gestion en matière de Développement Durable à l'horizon 2020. Parallèlement, à l'échelle du pays, la promulgation d'une nouvelle loi Transition Energétique pour la Croissance Verte à l'été 2015 et la tenue de la COP 21 en fin d'année ont clairement vocation à relancer une démarche environnementale initiée il y a plus de 6 ans avec la première loi « Grenelle ».

2015. AUDIT ÉNERGÉTIQUE OBLIGATOIRE

Institué par la loi dite DDADUE⁽¹⁾, l'audit énergétique obligatoire aura connu en 2015 l'année phare de son application. Tout en respectant ses obligations, et grâce à sa connaissance fine du patrimoine de PFO, votre Société de Gestion a pu éviter un surcoût économique à votre SCPI. Encore une preuve que, l'expertise acquise via la gestion de la PFO₂, la première SCPI verte du marché lancée par PERIAL en 2009, se révèle particulièrement précieuse et permet à nos équipes de faire preuve d'une maîtrise accrue bénéfique à l'ensemble des fonds dont nous avons la gestion.

UN PREMIER APPEL D'OFFRES POUR L'ÉLECTRICITÉ

En application de la loi NOME⁽²⁾, votre Société de Gestion a innové en organisant, en interne, un appel d'offres relatif à l'alimentation électrique de l'ensemble des parties communes de ses immeubles sous gestion. C'est dans ce cadre, et fidèle à sa politique volontariste en matière de développement durable, que PERIAL Asset Management a choisi de s'approvisionner en énergie verte produite en France auprès de la société ENGIE. Grâce à l'achat d'une électricité 100% renouvelable (hydraulique, photovoltaïque, éolien, etc.), votre Société

de Gestion réussit le pari d'allier la performance économique à la diminution de son empreinte écologique. Concrètement, cette initiative aboutit à une baisse de 10 à 15% de la facture d'électricité et à la réduction de presque 80% des émissions de gaz à effet de serre associées.

UNE PROCÉDURE BIENTÔT ÉLARGIE AU GAZ

Le marché de l'énergie, qu'il s'agisse de gaz ou d'électricité, reste très sensible à l'évolution des situations géopolitiques des pays producteurs. D'une année sur l'autre, leur coût peut connaître de vraies variations et, par ailleurs, l'ouverture des marchés à la concurrence s'accompagne d'une montée en compétence de leurs acteurs. Consciente de ces évolutions, et forte du succès de son premier appel d'offres, votre Société de Gestion a donc décidé de réaliser, le plus souvent possible, la mise en concurrence des principaux fournisseurs d'énergie, en prenant à sa charge les coûts induits par cette initiative. L'objectif est, bien sûr, de faire bénéficier nos clients locataires, tout comme nos Associés, des meilleurs tarifs et conditions contractuelles pour chacun de nos sites.

Grâce à l'expertise acquise par nos équipes, nous pourrions à terme accompagner nos locataires non seulement dans une démarche de « consommer moins », mais aussi de « consommer autrement ». Preuve que nous pouvons créer, à partir d'une contrainte réglementaire, une « valeur durable » appelée à être partagée avec les locataires en leur proposant un vrai service de conseil en matière d'achat d'énergie. Cette approche nous permettra à la fois d'optimiser les performances environnementales du patrimoine de votre SCPI et de renforcer, autour d'une thématique forte, notre relation avec les locataires.

TOULOUSE (31), «Atrium».



(1) Loi portant Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne (16 juillet 2013)

(2) Nouvelle Organisation du Marché de l'Electricité

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 un 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, définie par la réglementation française et européenne, notamment la directive AIFM, est d'obtenir un agrément de société de gestion de portefeuille qui est délivré par l'Autorité des Marchés Financiers aux acteurs de la gestion. PERIAL Asset Management a reçu divers agréments successifs, le dernier ayant été accordé le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à PERIAL Asset Management de gérer 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, et procédures.

CONFORMITÉ ET CONTRÔLE INTERNE

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ces activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figure la conformité et le contrôle interne. Celle-ci 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 données 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 fonction conformité et contrôle interne vérifie 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

La prévention des conflits d'intérêts constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne.

Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées.

Vos SCPI mandatent diverses gestionnaires, au nombre desquels figure PERIAL Property Management, pour la gestion technique des immeubles. PERIAL Property Management gère ainsi, de manière non exclusive, certains des actifs situés en régions parisienne, toulousaine, bordelaise ou nantaise. PERIAL Développement peut effectuer des travaux de construction ou rénovation d'immeubles composant le patrimoine de vos SCPI voire, de manière exceptionnelle acheter ou vendre des actifs à vos SCPI.

GESTION DU RISQUE

La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITE de votre placement. Divers ratios ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. A l'identique, le poids des souscripteurs de parts est 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 surcroit, 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. La politique de rémunération n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils des fonds. Cet alignement d'intérêts du personnel concerné à ceux des FIA, passe par une politique de rémunération conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts des gestionnaires et des FIA gérés, à ceux des investisseurs et s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion dans la définition de leur rémunération variable. Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA), votre Société de Gestion a défini les mesures suivantes, dont certaines ont été arrêtées quelques années avant l'entrée en vigueur de cette directive :

- Collégialité des décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier qui sont du ressort d'un comité et non à la seule initiative d'un gérant ou d'une personne agissant seule. L'engagement de travaux et la conclusion de baux font également l'objet de décisions collégiales.
- Gestion de fonds immobiliers dits non complexes, SCPI, OPPCI et mandats

civils, pour lesquels PERIAL ASSET MANAGEMENT dispose des moyens humains et matériels idoines,

- Encadrement de la rémunération des collaborateurs. Pour les responsables et les acteurs majeurs de la gestion commerciale, immobilière et financière des fonds gérés ainsi que les personnes dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des fonds gérés, soit 9 personnes, la part variable de leur rémunération est définie par un comité spécifique composé des membres du Conseil de Surveillance de PERIAL.

Ce comité de rémunération se réunit au moins deux fois par an et adopte les principes généraux de la politique de rémunération. Il définit les critères (nature, objectifs et montant) ouvrant droit au paiement d'une rémunération variable. A cet égard, et conformément aux dispositions réglementaires issues de la directive européenne AIFM, PERIAL Asset Management a, au 31 décembre 2015, une masse salariale de **3 761 294,74 €** pour 56 salariés dont **506 161 €** en part variable pour les dirigeants et preneurs de risques. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management soit, à ce jour, 3 SCPI, 2 OPPCI et 2 mandats civils. S'ajoute à ce montant, la rémunération allouée aux collaborateurs du groupe PERIAL qui fournissent un support aux équipes de PERIAL Asset Management en matière financière, juridique, de développement durable, technique, fiscale, ressources humaines, marketing et informatique. Des informations plus précises sont disponibles auprès de la société de gestion.

PROVENANCE DES FONDS

Le contrôle de la provenance des fonds investis en SCPI 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, et renouvelée en 2015, 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.

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 de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de vos SCPI.

CONTRÔLES EXTERNES

Ce fonctionnement est contrôlé, outre par les équipes internes de PERIAL Asset Management en charge du contrôle, par voie externe : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par 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). Un expert immobilier indépendant est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de vos SCPI. Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre votre SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2015 a donné lieu aux contrôles suivants :



ROUEN (76), rue de Buffon.

PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par PFO, des honoraires d'un montant TTC de **199 320 €** correspondant à une prestation de gestion technique. Le montant de cette rémunération, correspondant à des conditions de marché, est refacturé aux locataires des immeubles et reste à la charge de PFO en cas de vacance.

CONTRÔLE COMPTABLE ET FINANCIER DES OPÉRATIONS INTÉRESSANT LES 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.

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

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

Quatre mandats viennent à expiration avec la prochaine
assemblée générale, ceux de : Monsieur VANHOUTTE,
Monsieur GENDRONNEAU, Monsieur PITOIS et la so-
ciété SNRT (représentée par Monsieur CHUPIN).
Ces conseillers sortant se représentent.
Dix autres candidatures se sont manifestées dans le
délai fixé.

RÉMUNÉRATION DU CONSEIL
DE SURVEILLANCE

Depuis l'exercice 2013, la rémunération annuelle glo-
bale des membres du conseil est fixée à 12.000 euros.
Nous vous proposons de maintenir cette rémunération
en 2016 et d'autoriser, comme auparavant, le rembour-
sement des frais de déplacement.

RAPPORT
DE GESTION

—

2015. L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE PRÉSERVÉ DANS UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ENCORE INCERTAIN

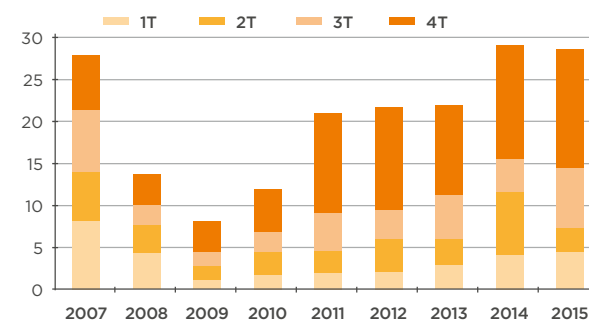
Tandis que 2015 restera marquée par le traumatisme des attaques terroristes, l'actualité géopolitique tendue et la montée du chômage ont parallèlement fini d'entamer le moral des ménages et des entreprises. C'est dans ce contexte que l'économie française poursuit sa convalescence, mais la croissance du PIB - même meilleure qu'auparavant - reste insuffisante pour voir le taux de chômage diminuer, malgré une politique monétaire accommodante et des taux d'intérêt très faibles. Pourtant, dans ce contexte économique encore incertain, l'immobilier d'entreprise résiste et affiche des performances bien supérieures à celles de valeurs mobilières.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015 Plus de 23,4 milliards d'euros d'investissements en 2015.

Le montant des investissements dans l'immobilier d'entreprise affiche, en volume, une progression régulière par rapport à 2014. Environnement incertain, liquidités abondantes, conditions de financement très favorables... Tout concourt en effet à ce que l'immobilier bénéficie d'un attrait indéniable, tant pour son aspect tangible que pour son rendement actuel, celui-ci étant renforcé en 2015 par la hausse des valeurs vénales des meilleurs actifs.

A noter également que le marché de l'investissement a surperformé en 2015, dépassant l'année 2014 et se positionnant juste derrière l'année phare de 2007. Ainsi, à la fin du mois de décembre, le marché francilien dépasse les 18,8 milliards d'euros soit une hausse de 7 % en un an.

*Engagements en immobilier d'entreprise
banalisé en France par trimestre
(en milliards d'euros)*



Sources : CBRE et Immostat, 4T 2015.



TOULOUSE (31), «Atrium».

Une stabilité de la location de bureaux en Île-de-France

Le volume des transactions locatives reste stable par rapport à l'année précédente (2,2 millions de m² placés en 2015 - +1% sur 1 an). Mais, alors qu'en 2014, les surfaces de plus de 5 000 m² expliquaient la bonne tenue des transactions, en 2015 ce sont les petites et moyennes surfaces qui ont pris le relais. On pourra y voir la marque d'une meilleure santé économique des PME, un signe plutôt encourageant. Pour les entreprises, les impératifs de rationalisation et d'économies de charges restent néanmoins d'actualité, même si le bien-être et la productivité émergent comme critères de plus en plus significatifs dans le choix de nouveaux locaux.

2016 : QUELQUES SIGNES ENCOURAGEANTS D'AMÉLIORATION

Incontestablement, le monde est entré dans une phase d'incertitude politique et économique et les équilibres mondiaux paraissent fragiles.

Face à ces incertitudes, l'immobilier est plus que jamais perçu comme une valeur refuge, plus sûre que d'autres placements pour autant que les choix d'investissement soient sélectifs. L'abondance des capitaux à investir dans l'immobilier ne semble pas prête à se tarir accentuant ainsi la pression à la baisse sur les taux de rendement immobiliers.

*« EN 2016,
L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE
RESTERA PLUS
QUE JAMAIS UNE
VALEUR REFUGE ».*

Éric Cosserat,
Président de PERIAL Asset Management

Autre donnée à prendre en compte : la diminution progressive des baisses de loyer et avantages commerciaux précédemment consentis aux locataires, sous réserve que le léger redressement économique se confirme en 2016. Pour le moment toutefois, l'offre reste encore abondante et supérieure à la demande malgré des volumes placés en hausse.

A noter enfin un engagement plus fort des investisseurs institutionnels dans l'immobilier qui pourrait être un facteur de développement supplémentaire pour les fonds immobiliers. Parmi ces développements, l'accélération de la diversification tant géographique que sectorielle paraît évidente.

L'appétit pour les actifs de diversification comme les actifs de santé, de loisir ou bien encore l'hôtellerie situés en France mais également à l'étranger notamment en Allemagne, en Belgique ou aux Pays-Bas ne peut que se renforcer.

2015. UN NOUVEL ÉLAN DONNÉ À PFO

Dans un contexte où les incertitudes économiques et politiques demeurent, le marché de l'immobilier d'entreprise a fait preuve de résistance au cours de l'année 2015. Guidé par la recherche permanente d'optimisation du coût au mètre carré par salarié, le marché locatif est en effet resté stable par rapport à l'année 2014, et a même pu montrer certains signes de reprises sur des secteurs bien identifiés. La reprise des transactions locatives s'est faite essentiellement sur les petites et moyennes surfaces de moins de 5 000 m² et sur des locaux de qualité, neufs ou rénovés. Si les loyers sont stables, des avantages commerciaux significatifs, dont les franchises de loyer, continuent néanmoins d'être consentis.

DES RÉSULTATS ENCOURAGEANTS

C'est dans cet environnement macroéconomique, et grâce à une stratégie spécifique mise en place par la société de gestion, que PFO a amélioré ses résultats en 2015, et ainsi posé les jalons d'un nouvel élan pour la SCPI. La stratégie mise en place, annoncée dès 2014, a donné les premiers résultats positifs suivants :

- Des revenus locatifs stables et un résultat net en progression de +2,40% par rapport à 2014
- Une augmentation du Taux d'Occupation Financier au 4^e Trimestre 2015, due notamment aux nouvelles acquisitions et à la vente d'un immeuble vacant
- La reprise des investissements, conforme à la nouvelle stratégie immobilière et à la réouverture du capital, au service de la modernisation et du rééquilibrage du portefeuille
- Une réouverture du capital au 1^{er} octobre 2015 réussie avec près de 40,5 millions de collecte brute sur le 4^e Trimestre 2015
- Un prix de souscription au 1^{er} octobre fixé à **932€** par part, soit +11,95% par rapport au prix de la part sur le marché secondaire au 31 décembre 2014
- Un prix moyen de la part qui s'établit à **918,24€** pour 2015 contre **809,99€** en 2014. Le différentiel est essentiellement dû au prix d'émission à la réouverture du capital.
- Un dividende inchangé à **46€**/part en 2015, conforme aux prévisions de début d'année et un DVM (Taux de distribution sur valeur de marché) de 5,01% pour l'exercice 2015
- Un résultat net de **45,51€**/part en pleine jouissance, légèrement inférieur à la distribution, mais un Report à Nouveau à fin 2015 de **5,60€**/part en pleine jouissance représentant 40 jours de distribution au 31 décembre 2015.

PFO s'est donc engagée dans une perspective à moyen terme de renforcement et de redynamisation de son patrimoine. Cette stratégie, dont les premiers effets positifs ont été constatés au cours de l'exercice 2015, sera poursuivie en 2016 afin de renforcer la croissance des revenus.

UNE STRATÉGIE A POURSUIVRE ET A RENFORCER

Augmenter les revenus locatifs et le taux de remplissage

Consolider et augmenter les revenus locatifs sera un des objectifs majeurs de l'exercice 2016. Cela passera notamment par la cession de locaux vacants ayant une contribution négative sur le résultat, compte tenu des charges et taxes non récupérables qui pèsent sur ces locaux. Les immeubles loués présentant des risques à terme seront par ailleurs cédés à des conditions de prix favorables et permettront le recentrage progressif du patrimoine de PFO, conformément à la stratégie définie en 2015. Enfin, la réalisation de travaux permettra d'offrir au marché une offre de qualité à même de répondre aux demandes actuelles des locataires et donnera à PFO un avantage certain par rapport à la concurrence. L'ensemble de ces actions permettra un renforcement des revenus locatifs et une diminution des charges et taxes non récupérables à l'échelle du fonds. PFO affiche un Taux d'Occupation Financier qui recèle de potentiels de revenus locatifs qu'il faudra confirmer et transformer en 2016.

Poursuivre la croissance de PFO par la collecte et les nouveaux investissements

Avec près de 40,5 millions d'euros collectés au 4^e trimestre 2015, la reprise de la collecte par PFO a été bien accueillie par les épargnants. L'objectif de votre société de gestion est de maintenir ce rythme de collecte afin de permettre une croissance prudente de PFO tout en respectant ses objectifs de distribution. Notons que cette reprise de la collecte engendre une capitalisation plus forte, qui elle-même entraîne une plus grande mutualisation du risque locatif et permet une augmentation des capacités de PFO à réaliser des travaux de modernisation sur le patrimoine existant. Le prix de souscription fixé à **932€**/part demeure encore inférieur à la valeur de reconstitution 2015 de PFO, qui s'établit à **1032,74€**/part. Ces valeurs de souscription et de reconstitution sont donc porteuses d'un réel potentiel de revalorisation de la part de PFO.

PFO veillera, comme cela a été le cas en 2015, à ce que les sommes provenant de la collecte soient investies dans les meilleurs délais et conditions afin qu'il n'y ait pas d'effet dilutif. Conformément à la stratégie annoncée, PFO a investi en achat et rénovation d'immeubles la quasi-totalité de sa trésorerie, permettant ainsi une rémunération supérieure à celle des placements de trésorerie.

PERSPECTIVES 2016

Dans un contexte de morosité économique persistant, mais néanmoins favorable à l'épargne immobilière, la SCPI PFO va poursuivre en 2016 son redressement initié au cours de l'année 2015. La réouverture du capital de PFO et la collecte qui s'ensuit permettent l'apport de nouveaux capitaux, et facilitent la mise en place de la stratégie immobilière de PFO, tant en termes de volumes d'investissement que d'allocation d'actifs. PFO a la volonté de rééquilibrer son patrimoine autour de trois typologies d'actifs bien identifiées: les commerces, les bureaux de centre-ville, et les actifs dits «acycliques», types crèches ou locaux d'enseignement. L'augmentation du taux de remplissage de la SCPI grâce à un travail actif sur le patrimoine existant, la cession de locaux vacants qui pèsent sur le Taux d'Occupation Financier, ainsi que la reprise des investissements financés par une collecte nouvelle, devraient confirmer le redressement de PFO en 2016. Enfin, PFO compte anticiper dès 2016 les nouvelles contraintes réglementaires en matière environnementale, qui découleront notamment de la loi sur la Transition Énergétique.

SITUATION LOCATIVE

La situation locative de l'exercice 2015 est à rapprocher de la situation économique en France. Un taux de chômage élevé, des investissements productifs des entreprises qui ne repartent pas à la hausse mais des carnets de commande qui se reconstituent. Les entreprises privilégient toujours l'optimisation des coûts et des surfaces dans leur recherche de locaux. Si les loyers faciaux moyens demeurent stables, les avantages économiques afin d'attirer de nouveaux locataires sont

toujours aussi significatifs, notamment sous forme de franchises de loyer et de participation aux travaux. Dans ce contexte et contrairement à l'exercice précédent, PFO affiche une diminution de 8% de son stock de locaux vacants par rapport au 31 décembre 2014 et cela grâce aux relocations et cessions de locaux vacants. Cette diminution entraîne mécaniquement une hausse du Taux d'Occupation Financier qui s'établit à 84,90% en fin d'exercice.

ACQUISITIONS

Six acquisitions ont été effectuées au cours de cet exercice pour un montant total de plus de 37 millions d'euros :

- **BUSSY-SAINT-GEORGES (77)** : un immeuble de bureaux d'une surface de 5.440m² et 134 parkings en sous-sol achevé en 2008. Cet immeuble situé en Centre-ville est au pied de la station RER. L'immeuble a été acquis pour un montant de **11387200€** tous frais compris générant un rendement net immobilier de 8,10%. Ces locaux sont intégralement loués à 13 locataires dont APAVE, MGEN, Médecine du Travail, Locaposte.
- **MARSEILLE (13) Château Gombert** : des locaux commerciaux d'une surface de 611m² plus 110m² de terrasse aménagée à usage de restauration achevés en 2012. Ces locaux sont situés à Marseille (13), dans la zone de Château Gombert qui concentre de nombreuses entreprises tertiaires et des locaux d'enseignement supérieur. L'immeuble a été acquis pour un montant de **1929000€** tous frais compris générant un rendement net immobilier de 7,18%. Ces locaux sont loués à une filiale du Groupe Casino.
- **Portefeuille BUFFALO GRILL** : six restaurants dont deux en région parisienne et quatre en province d'une surface totale de 3921m². Ces locaux ont été acquis pour un montant de **13752529€** tous frais compris générant un rendement net immobilier de 6,15%. Ces locaux sont loués à Buffalo Grill et les baux conclus ne peuvent être résiliés avant 2024 assurant une pérennité des loyers.
- **MARSEILLE (13) Joliette** : un immeuble de bureaux et commerces en RDC d'une surface de 1324m² totalement restructuré et rénové. Ces locaux sont situés sur le nouveau Boulevard du Littoral de Marseille Joliette. Cet immeuble est proche du nouveau Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MUCEM) et dans un quartier entièrement réhabilité. L'immeuble a été acquis pour un montant de **6850460€** tous frais compris générant un rendement net immobilier de 6,45%. Ces locaux sont intégralement loués à 7 locataires dont le Consulat de Belgique.
- **BOIS D'ARCY (78)** : des locaux commerciaux d'une surface de 1273m² achevés en 2012. Ces locaux sont situés à Bois d'Arcy (78), dans le nouveau quartier de la Croix Bonnet qui regroupe plus de 3 000 habitants

et 1250 emplois. L'immeuble e été acquis pour un montant de **3933000€** tous frais compris générant un rendement net immobilier de 6,86%. Ces locaux sont loués à 7 locataires dont Crédit Lyonnais, Franprix.

FINANCEMENTS

En 2015, PFO n'a pas eu recours à l'emprunt puisque les investissements ont été réalisés en grande partie grâce aux capitaux collectés. PFO a cependant bénéficié d'une facilité de caisse consentie par la Banque Palatine à hauteur de 10 millions d'euros jusqu'au 31 octobre 2015 et renégociée à hauteur de 20 millions après cette date. A la fin de l'exercice 2015, le capital restant dû correspondant à l'emprunt souscrit en 2010 auprès de LCL est inchangé par rapport à 2014 et s'élève à **9319691€**. Le capital restant dû au titre des emprunts contractés représente 2,82% de la valeur d'expertise au 31 décembre 2015.

CESSIONS

Arbitrages

Date	Immeuble	Nature	Zone géographique	Surface	Prix net vendeur	Valeur expertise
08/07/2015	SAINT DIDIER MONT D'OR	BUREAUX	Province	963 m²	1 212 500	1 200 000
30/12/2015	MARCQ-EN-BAROEUL	BUREAUX	Province	2 900 m²	2 150 000	4 000 000
				3 863 m²	3 362 500	5 200 000

Comme en 2014, les cessions réalisées en 2015 ont porté sur les locaux les moins contributeurs au résultat. Les ventes ont représenté un volume de **3362500€** net vendeur et se sont concentrées sur des actifs totalement vacants à Marcq en Baroeul (59) et Saint Didier Mont d'Or (69). La décision d'arbitrage a été prise compte tenu de leur faible contribution actuelle et future au résultat de PFO.

AMÉLIORATION DE LA SITUATION LOCATIVE

Relocations 2015

Relocations

Date	Surface	Loyer
1T 2015	193 m²	28 910 €
2T 2015	2 205 m²	261 880 €
3T 2015	9 271 m²	698 080 €
4T 2015	10 533 m²	1 252 006 €

Les surfaces relouées en 2015 représentent plus de 22000m² pour un loyer annuel HT de plus de 2,2 millions d'euros contre 2 millions d'euros en 2014. La durée moyenne des franchises de loyer accordée aux nouveaux locataires est de 5 à 6 mois et les loyers des nouveaux baux signés sont en baisse de 8 % environ par rapport aux derniers loyers.

Principales relocations

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
Ermont Louis Armand	Energilec	6/9	100 %	3 592m²	475000€
AIX EN PROV Dom St-Hilaire	La Financière BCVS	6/9	100 %	926m²	140000€
GALVANI Massy	The Wall	6/9	100 %	1 636m²	135885€

Les principales relocations ont porté sur un immeuble à Ermont (95), qui a fait l'objet d'une rénovation complète et a été reloué à 3 locataires, sur 4561m² pour un loyer annuel HT global de plus de **600K€**. Par ailleurs, 1636m² ont été commercialisés à Massy (91) auprès d'une salle de sport pour un loyer annuel d'environ **135K€**, et 926m² à Aix en Provence (06) Domaine de Saint Hilaire pour un loyer annuel de **140K€**.

Renouvellements 2015

Date	Surface	Loyer
1T 2015	533 m²	93 540 €
2T 2015	0 m²	0 €
3T 2015	0 m²	0 €
4T 2015	0 m²	0 €

Deux baux ont été renouvelés au cours de l'exercice portant sur 533m². Le loyer annuel HT des baux renouvelés est de **93540€** et s'inscrit en baisse de 15 % par rapport au dernier loyer.

Renégociations 2015

Renégociations

Date	Surface	Loyer
1T 2015	2 319 m²	280 870 €
2T 2015	2 383 m²	438 105 €
3T 2015	3 060 m²	655 000 €
4T 2015	0 m²	0 €

12 baux ont été renégociés portant sur une surface totale de plus de 7800m². Le volume des loyers renégociés représentent un loyer annuel HT de 1,4millions d'euros en baisse d'environ 8% par rapport aux derniers loyers.

Principales renégociations

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
CLICHY Mozart	Editions Larivière	3/6/9	100 %	2 388m²	445000€
BOULOGNE Gallieni	Prosodie	3/6/9	100 %	722m²	210000€
MARSEILLE Prado	Multiburo	3/6/9	100 %	1 088m²	180000€

Les principales renégociations ont porté sur un immeuble à Marseille Prado et à Clichy Rue Mozart, et le maintien des 2 locataires portant réciproquement sur 1088m² et 2338m², en contrepartie de la prise en charge de travaux et de l'ajustement de leurs conditions financières de prise à bail, pour un loyer annuel de **180K€** et **445K€**.

Congés 2015

Congés

Date	Surface	Loyer
1T 2015	1 523 m ²	132 517 €
2T 2015	2 224 m ²	377 822 €
3T 2015	3 387 m ²	475 976 €
4T 2015	8 448 m ²	1 401 769 €

Les congés reçus au cours de cet exercice illustrent les difficultés économiques des entreprises et leur fragilité face à la conjoncture. Les congés représentent près de 15582m² et un loyer annuel HT d'environ 2,38 millions d'euros. Les congés les plus significatifs portent sur les immeubles de Lyon Gerland pour plus de 3137m² et de Marcq-en-Bareuil pour 2900m² et Nice Californie pour 1225m². Ces immeubles sont en cours de relocation partielle en ce début d'année 2016.

Principaux congés

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
LYON Tony Garnier	Merial	3/6/9	100 %	3 137m ²	622 160 €
MARCQ EN BAREUIL	Nextiraone	3/6/9	100 %	2900m ²	319 000 €
NICE Californie	Spada Jean	3/6/9	100 %	1 225m ²	235 320 €

Risques potentiels locatifs 2016

FIN BAIL	
Risque fin de bail 2016 (montant des loyers)	370 533 €
Baux à échéance 2016 (nb baux)	11 €
ECHEANCE TRIENNALE	
Risque échéance triennale 2016 (montant des loyers)	1 518 626 €
Baux à échéance 2016 (nb baux)	25 €
RISQUE TOTAL	
Risque 2016 (montant des loyers)	1 889 158 €

INFORMATIONS CLÉS

Chiffres clés

Désignation	4T 2014	4T 2015
Surface m ²	203 000	211 753
Nombre d'immeubles	80	86
Nombre de locataires	255	310
Taux d'occupation financier	83,93 %	84,90 %

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. »

EXPERTISES

Le patrimoine immobilier de PFO fait l'objet d'une analyse permanente : technique, financière, commerciale et prospective. Cette analyse permet de planifier les arbitrages à effectuer, et de décider de la stratégie d'investissement des fonds. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse, doivent assurer l'avenir de vos SCPI en termes de distribution et de valorisation. Suite à appel d'offres ayant permis une réduction des coûts et conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015, la société CUSHMAN WAKEFIELD VALUATION expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PFO.

En 2015, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de :

330 153 160 € (295 803 023 € en 2014) pour PFO.

La variation globale des valeurs d'expertise par rapport à 2014 est de +11,61 % pour PFO et de +3,63 % à périmètre égal.

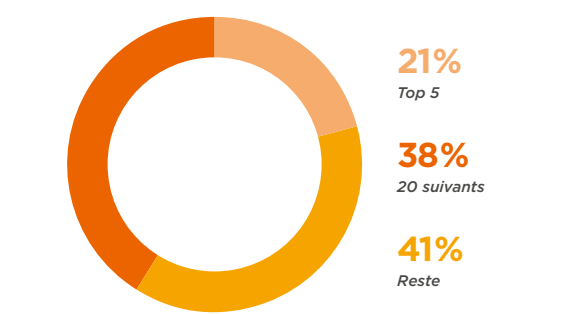
Globalement les valeurs d'expertise des immeubles de PFO sont stables. Les hausses constatées résultent soit de travaux d'amélioration, soit d'amélioration et de sécurisation de la situation locative comme à Ermont et Paris rue de Turin. Les baisses concernent principalement les immeubles vacants comme à Savigny le Temple.

La valeur de reconstitution augmente de +2,34 % par rapport au 31 décembre 2014.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, qui correspond à l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31 décembre 2015, à **316 437 381,80 €**, soit **853,53 €/part** contre **861,25 €/part** en 2014.
- La valeur de reconstitution, qui inclut la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine des Sociétés. Elle s'établit à **382 875 299,98 €**, soit **1032,74 €/part** contre **1009,16 €/part** en 2014.

Top 5 des immeubles (valeur d'expertise)



Prix moyen (par m²)

	Paris	Région parisienne	Province
BUREAUX	7 944 €	2 398 €	1 714 €
COMMERCE	10 207 €	3 111 €	2 447 €
ACTIVITÉS		913 €	871 €
ENTREPÔT		422 €	511 €

Rendement moyen (par m²)

	Paris	Région parisienne	Province
BUREAUX	4,36 %	7,77 %	8,74 %
COMMERCE	3,94 %	7,24 %	7,77 %
ACTIVITÉS		10,76 %	12,51 %
ENTREPÔT		13,40 %	11,61 %

CHARGES

Les charges de l'exercice, nettes de transferts de charges et reprises sur provisions sont stables par rapport à 2014. Cette situation est due notamment à la baisse des charges locatives non récupérées au titre des locaux vacants et aux charges d'entretien courant. Le taux de charges 2015 étant de 32,21 % du montant des revenus 2015, contre 32,70 % en 2014.

Provision pour créances douteuses

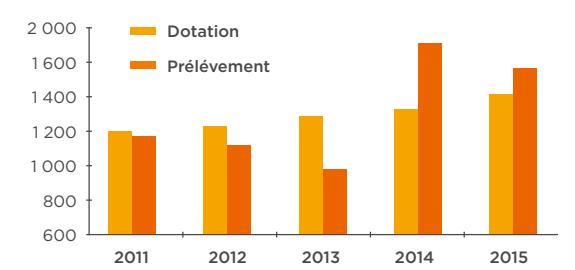
Au regard de l'environnement économique, une politique prudentielle est adoptée avec un provisionnement à 100 % de toute somme due dès lors qu'un risque de non recouvrement sur une créance de plus de 3 mois est constaté. En 2015, votre société de gestion a veillé tout particulièrement au bon encaissement des loyers et accessoires et à solutionner très en amont les litiges entraînant la constitution de provisions pesant sur le résultat. Certains de nos locataires ayant été confronté à des difficultés économiques, la dotation pour créances douteuses est en augmentation pour s'établir à **381 179 €** alors que les reprises de provisions représentent **801 261 €**. Enfin, les pertes sur créances irrécouvrables sont au titre de l'exercice de **639 915 €**. Ces éléments ont un impact négatif sur le résultat d'environ **219 833 €**.

Principaux contentieux

Les principaux contentieux ayant donné lieu à une dotation supplémentaire pour cet exercice concernent des litiges sur loyers (INNOVAPRESSE, EFR France FINANCE, REUVENS II par exemple), et des litiges sur charges (immeuble de La Garenne Colombes par exemple).

GROSSES RÉPARATIONS

Provisions pour grosses réparations (en €)



En 2015, la dotation pour grosses réparations aura été de **1 426 420 €**. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont de **1 541 614 €**. 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, permettant à PFO de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de leur patrimoine. Ce plan fait l'objet d'un ajustement annuel. Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'élève à **1 032 126 €**. Compte tenu de la collecte en cours, la dotation sera en augmentation pour les prochaines années et donnera plus de latitudes à PFO afin de continuer à moderniser son patrimoine.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à **28 419 702 €** en 2015, contre **28 138 406 €** en 2014.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **3 601 €** en 2015 contre **34 560 €** en 2014.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **15 081 413 €** en 2015.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- Bénéfice de l'exercice : **15 081 413 €**
- Report à nouveau : **+ 2 020 568 €**

17 101 981 €

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit : **15 244 796 €**
- d'affecter au report à nouveau le solde de : **1 857 185 €**

Le résultat par part en pleine jouissance 2015 s'élève à **45,51 €**, le dividende à **46 €**/part. Le report à nouveau représente **5,60 €** par part en pleine jouissance soit 40 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)
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*
2015	240 979 700	36 157 262	370 738	4 501	0	932,00

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

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
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	-
2015	6 209	1,87%	0	NS	-



ROUEN (76), rue de Buffon.

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

Années	2011 (€)	% du total des revenus	2012 (€)	% du total des revenus	2013 (€)	% du total des revenus	2014 (€)	% du total des revenus	2015 (€)	% du total des revenus
REVENUS (1)										
- Recettes locatives brutes	67,56	98,00	68,16	97,93	67,30	97,49	64,84	98,50	64,93	96,73
- Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,48	0,69	0,31	0,44	0,16	0,24	0,10	0,16	0,01	0,02
- Produits divers	0,90	1,31	1,14	1,63	1,57	2,27	0,89	1,34	2,18	3,25
TOTAL REVENUS	68,94	100,00	69,61	100,00	69,03	100,00	65,83	100,00	67,12	100,00
CHARGES (1)										
- Commission de gestion	6,70	9,73	6,80	9,77	6,63	9,6	6,36	9,66	6,51	9,7
- Autres frais de gestion	3,34	4,86	2,99	4,29	3,05	4,43	5,09	7,74	5,44	8,11
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	4,97	7,20	4,14	5,95	4,11	5,95	6,60	10,02	5,49	8,18
- Charges locatives non récupérables	4,87	7,06	5,57	8,01	4,56	6,61	6,19	9,40	5,54	8,25
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	19,89	28,85	19,50	28,01	18,35	26,59	24,24	36,81	22,98	34,24
- Amortissements nets										
- Patrimoine	0,40	0,58	0,40	0,58	0,40	0,58	0,40	0,61	0,40	0,60
- 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	0,13	0,20	0,51	0,73	1,28	1,85	-1,48	-2,25	-0,35	-0,52
- Autres	0,37	0,54	0,77	1,1	0,45	0,66	-1,63	-2,48	-1,41	-2,1
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,91	1,32	1,68	2,41	2,13	3,09	-2,71	-4,11	-1,36	-2,02
TOTAL CHARGES	20,79	30,17	21,18	30,42	20,49	29,68	21,53	32,70	21,62	32,21
RÉSULTAT COURANT	48,14	69,83	48,43	69,58	48,54	70,32	44,30	67,30	45,50	67,79
- Variation report à nouveau	-3,86	-5,60	1,43	2,06	2,14	3,10	-1,70	-2,58	-0,50	-0,73
- Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire (3)	52,00	75,43	47,00	67,52	46,40	67,22	46,00	69,88	46,00	68,53
- Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	51,86	75,23	46,86	67,32	46,34	67,13	45,96	69,82	45,99	68,50

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice
(2) dotations de l'exercice diminuées des reprises
(3) hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeubles.

Évolution du prix de la part (en €)

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 01/01*	984,82	976,73	930,49	843,80	832,53
Dividende versé au titre de l'année**	52,00	50,00	49,00	46,00	46,00
Rentabilité de la part (DVM) en %***	5,29%	5,31%	5,37%	5,68%	5,01%
Report à nouveau cumulé par part	4,21	5,64	7,78	6,08	5,01

* 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 €)

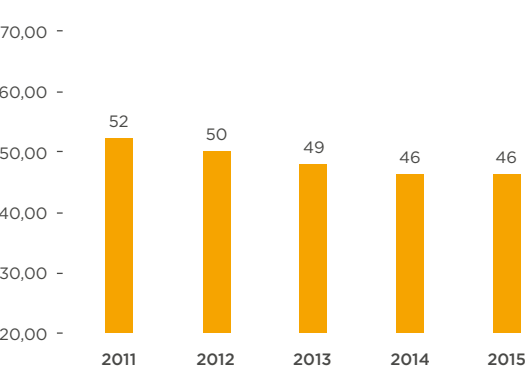
	Total 31/12/14*	Variations 2015	Total 31/12/15
Fonds collectés	286 639 152	36 157 262	322 796 413
+ Cessions d'immeubles	15 949 299	3 362 500	19 311 799
+ Divers (Emprunt)	9 319 691	0	9 319 691
- Commission de souscription	26 205 678	4 617 306	30 822 984
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	273 846 902	36 746 148	310 593 050
- Frais d'acquisition (non récupérables)	60 305	0	60 305
- Divers ⁽¹⁾	15 140 439	2 096 523	17 236 963
= Sommes restant à investir	-3 345 183	- 3 940 216	- 7 285 398

*Depuis l'origine de la société
(1) Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles
Après engagements d'achat, ce tableau s'inscrit à - 11 474 899 € au 31/12/15.

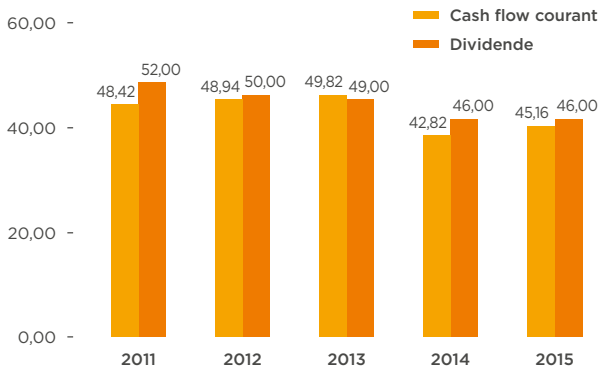
PRIX ET MARCHÉ DES PARTS

Il est rappelé que PERIAL Asset Management a opté pour une confrontation hebdomadaire du marché secondaire afin d'augmenter la liquidité en multipliant les probabilités d'exécution des ordres d'achat et de vente. Les mutations intervenues jusqu'à la suspension de la confrontation le 18 septembre 2015 traduisent un échange de : 1,87 % soit 6 209 parts du capital de PFO à un prix moyen de **821,96 €**. Lors de cette dernière confrontation seules 839 parts étaient en attente de cession au prix du marché, soit 0,25 % du capital de PFO. A compter du 1^{er} octobre 2015, le capital de PFO a été ouvert sur la base d'un prix de souscription de **932 €** par part. Au cours du 4^e Trimestre, 43 457 part ont été collectées soit une collecte brute de **40 501 924 €** et le montant des retraits sur la même période s'est élevé à **4 344 662 €**. Le prix moyen net acquéreur en 2015 est de **918 24 €**, et s'inscrit en hausse de 13,36 % par rapport à 2014.

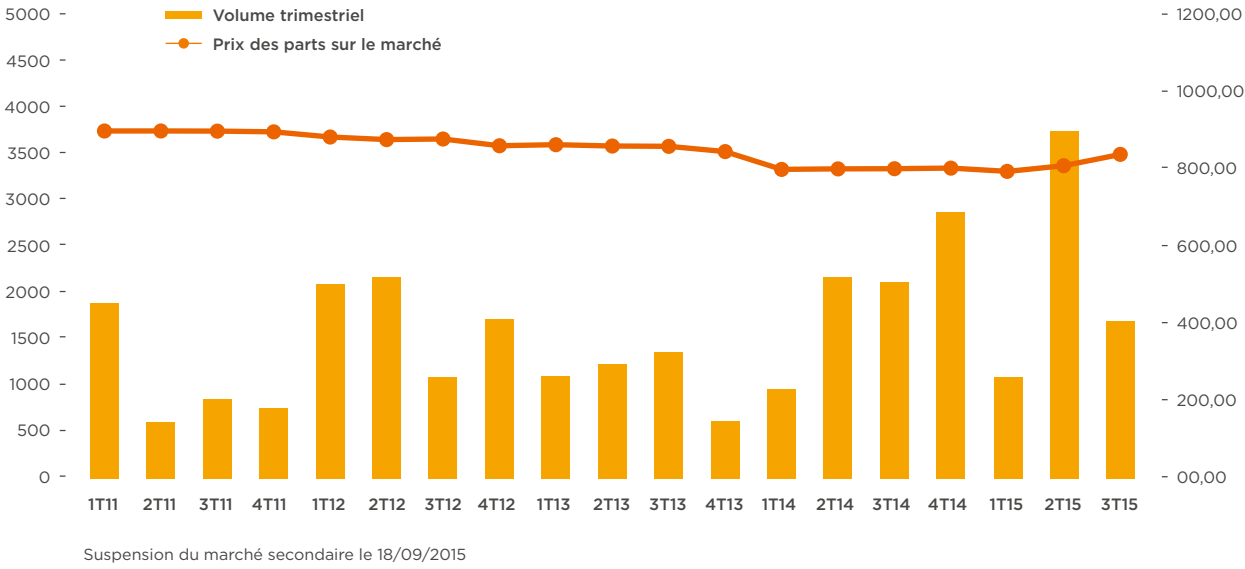
Évolution des dividendes



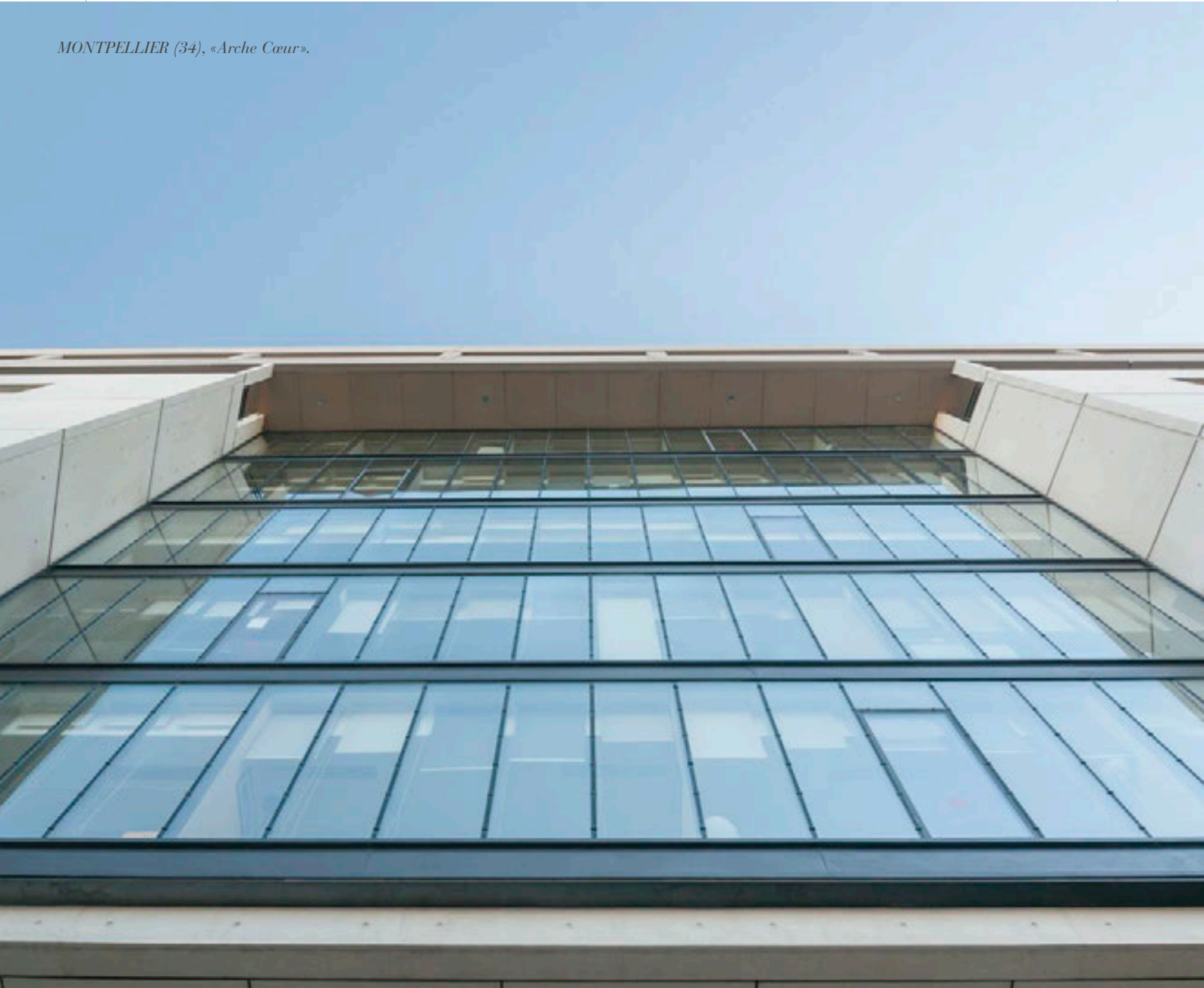
Cash flow et distribution par part



Liquidité du marché des parts



MONTPELLIER (34), «Arche Cœur».



MESDAMES, MESSIEURS,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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

Comme annoncé lors de la précédente Assemblée Générale, notre SCPI a bénéficié, au cours de l'année 2015, de mesures spécifiques aptes à susciter un rebond.

La Société de Gestion a procédé à l'arbitrage d'immeubles peu contributifs. Elle a par ailleurs mobilisé la trésorerie disponible ainsi qu'une ligne de trésorerie pour accroître le volume des investissements et générer davantage de loyers. Puis, à partir du 1^{er} octobre 2015, la réouverture du capital a permis de conforter la modernisation et le rééquilibrage du portefeuille d'immeubles.

Cela s'est traduit par un accroissement du patrimoine immobilier dont l'expertise – fin décembre 2015 – totalise **330 153 160 €**, net de tous frais et charges, contre **295 803 023 €** fin 2014.

La valeur de réalisation s'établit au 31 décembre 2015 à **316 437 382 €**, soit 853,33€ par part, alors que la valeur de reconstitution s'élève à **382 875 299,98 €**, soit **1 032,74 €** par part contre **1 009,16 €** fin 2014.

Le prix de souscription de **932 €** en vigueur depuis le 1^{er} octobre est conforme à ce qu'autorise la valeur de reconstitution.

LE REVENU

Si la distribution du dividende par part est restée identique à celle de 2014, notre SCPI enregistre néanmoins une amélioration : son bénéfice par part de **45,51 €** contre **44,30 €** en 2014 laisse présager un rebond à confirmer en 2016. Le report à nouveau de 40 jours de distribution reste raisonnable.

L'évolution des performances futures dépendra essentiellement de la poursuite des mesures engagées et de la bonne adéquation entre investissements et collecte nouvelle.

CONCLUSION

Les mesures appropriées mises en place par la Société de Gestion ont permis de révéler la capacité de notre SCPI à résister à la conjoncture.

Nous en profitons pour saluer le savoir-faire de la Société de Gestion et remercier Monsieur Jean-Christophe ANTOINE qui, au sein de l'équipe, a accompagné notre SCPI depuis son origine. Son remplacement nous a été annoncé.

Comme chaque année, nous avons bénéficié de la transparence des équipes de gestion pour le suivi de notre SCPI au cours de l'année 2015, et nous les en remercions.

Nous remercions également le Commissaire aux comptes pour les investigations qu'il mène tout au long de l'année et les commentaires dont il nous fait part.

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

Au cours de l'Assemblée Générale, nous procéderons au renouvellement de 4 membres du Conseil de Surveillance.



Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour leur engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion.

Damien VANHOUTTE
Président du Conseil de Surveillance
De la PARTICIPATION FONCIÈRE
OPPORTUNITÉ

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 2015 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 vénale des immeubles, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CUSHMAN&WAKEFIELD, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 17 juin 2015. 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 et notamment celles définies par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06. Nous nous sommes assurés du respect 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 la concordance de ces valeurs avec celles déterminées par l'expert indépendant 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 30 mars 2016

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

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts mis à jour le 6 août 2015, votre société verse à PERIAL Asset Management :

- Une commission de gestion annuelle égale à 10% hors taxes 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 **2157175€** hors taxes au cours de l'exercice 2015.
- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 9,5% hors taxes du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission.
Suite à la réouverture du capital en octobre 2015, cette commission, prélevée sur la prime d'émission s'est élevée à **3837041€** hors taxes pour l'exercice 2015.
- Une commission de cession égale à 9,50% hors taxes du prix versé par l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société PERIAL Asset Management.
Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.
- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50% TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur les cessions d'immeubles réalisées.
Le montant pris dans les charges sur l'exercice 2015 par votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **42031€** hors taxes avec un taux ramené à 1,25% sur l'année 2015 sur décision de votre société de gestion.
- Une commission de suivi et pilotage des travaux

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

Fait à Paris, le 31 mars 2016

Le Commissaire aux Comptes
B&M CONSEILS
Bruno MECHAIN

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

État du patrimoine (en € HT)

	31 déc 15		31 déc 14	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et Constructions locatives	+ 291 073 880,60	330 153 160,00	+ 258 650 234,32	295 803 023,00
Immobilisations en cours	+	+	+	+
Charges à répart. sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immob.locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
Provisions liées aux placements immob.				
Dépréciation exept.d'immob.locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 032 126,38		- 1 147 320,34	
Aures provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL 1	290 041 754,22	330 153 160,00	257 502 913,98	295 803 023,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 71 168,35	71 168,35	+ 63 903,26	63 903,26
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 588 600,93	+ 1 588 600,93	+ 2 160 007,85	+ 2 160 007,85
Autres créances	+ 9 045 769,60	+ 9 045 769,60	+ 6 102 167,02	+ 6 102 167,02
Provis. pour dépréciation des créances	- 452 874,00	- 452 874,00	- 872 955,92	- 872 955,92
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 5 389 619,90	+ 5 389 619,90	+ 8 584 109,97	+ 8 584 109,97
Provisions pour risques et charges			- 47 624,00	- 47 624,00
Dettes				
Dettes financières	- 14 160 292,87	- 14 160 292,87	- 13 950 659,51	- 13 950 659,51
Dettes d'exploitation	- 8 582 282,10	- 8 582 282,10	- 5 176 998,67	- 5 176 998,67
Dettes diverses	- 6 523 661,24	- 6 523 661,24	- 6 358 935,19	- 6 358 935,19
TOTAL 2	- 13 623 951,43	- 13 623 951,43	- 9 496 985,19	- 9 496 985,19
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	- 91 826,77	- 91 826,77	-	-
TOTAL 3	- 91 826,77	- 91 826,77		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	276 325 976,02		248 005 928,79	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		316 437 381,80		286 306 037,81

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	01-janv-14 Situation d'ouverture	Affectation résultat n -1	Autres mouvements	31-déc-15 Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	216 080 800,00		28 247 050,00	244 327 850,00
Capital retrait de parts			- 3 348 150,00	- 3 348 150,00
Primes d'émission				
Prime d'émission souscription de parts	70 558 351,83		12 254 874,00	82 813 225,83
Prime d'émission retrait de parts			- 996 512,46	- 996 512,46
Prélèvement sur prime d'émission	- 40 504 469,92		- 6 847 228,59	- 47 351 698,51
Écart d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	- 149 321,43		- 826 602,33	- 975 923,76
Réserves				
Report à nouveau	2 584 881,13	- 564 312,82*	0,00	2 020 568,31
Résultat de l'exercice	14 727 559,18	14 727 559,18	15 081 412,53	15 081 412,53
Acomptes sur distribution	- 15 291 872,00	- 15 291 872,00	-15 244 795,92	-15 244 795,92
TOTAL GÉNÉRAL	248 005 928,79		28 320 047,23	276 325 976,02

*En attente d'affectation du résultat de l'exercice 2015



NANTES (44), « Tripode ».

Compte de résultat (charges HT)

PRODUITS (HORS TAXES)	31-déc-15	Totaux Partiels	31-déc-14	Totaux Partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		10 058 113,70		10 583 202,95
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 403 157,63		6 334 227,36	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	278 960,42		332 965,74	
Grosses réparations	1 541 614,32		1 859 915,62	
Autres charges immobilières	1 834 381,33		2 056 094,23	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		11 552 218,52		5 275 740,09
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	2 157 174,84		2 114 887,35	
Diverses charges d'exploitation	3 617 003,91		1 415 340,60	
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	381 178,96		197 669,79	
Provisions pour grosses réparations	1 426 420,36		1 366 819,39	
Provisions pour risques et charges			47 624,00	
AUTRES CHARGES		3 837 041,49		
CHARGES FINANCIÈRES		395 228,21		360 485,70
Charges financières diverses	395 228,21		360 485,70	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		20 247,96		12 746,31
Charges exceptionnelles	20 247,96		12 746,31	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	22 025 808,39	22 025 808,39	16 232 175,05	16 232 175,05
BÉNÉFICE NET		15 081 412,53		14 727 559,18
TOTAL GÉNÉRAL		37 107 220,92		30 959 734,23



ROUEN (76), rue de Buffon.

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

Compte de résultat (produits HT)

PRODUITS (HORS TAXES)	31-déc-15	Totaux Partiels	31-déc-14	Totaux Partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		28 419 702,37		28 138 405,87
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	21 519 562,96		21 555 001,33	
Charges facturées	6 403 157,63		6 334 227,36	
Produits annexes	496 981,78		249 177,18	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		8 457 463,02		2 742 422,55
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	801 260,88		772 404,93	
Provisions pour grosses réparations	1 541 614,32		1 859 915,62	
Provisions pour risques et charges	47 624,00		13 725,00	
Transfert de charges d'exploitation	6 066 963,82		96 377,00	
Autres produits				
PRODUITS FINANCIERS		3 600,91		34 559,85
Divers produits financiers	3 600,91		34 559,85	
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		226 454,62		44 345,96
Produits exceptionnels	226 454,62		44 345,96	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	37 107 220,92	37 107 220,92	30 959 734,23	30 959 734,23
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		37 107 220,92		30 959 734,23



ROUEN (76), rue de Buffon.

ROUEN (76), rue de Buffon.



ANNEXE COMPTABLE

—

LA PARTICIPATION FONCIÈRE OPPORTUNITÉ

I - FAITS SIGNIFICATIFS

Acquisition de dix immeubles sur l'exercice pour un montant acte en mains de **37 852 189 €**.
Poursuite des cessions d'immeubles également en 2015 pour un prix de vente global de **3 362 500 €** avec une moins-value nette de **826 602 €**.

Au 31 décembre 2015 :

- L'« État du patrimoine » de la société LA PARTICIPATION FONCIÈRE OPPORTUNITÉ fait apparaître une valeur bilantielle totale de **276 325 976 €** et une valeur estimée totale de **316 437 382 €**.
- Le bénéfice s'établit à **15 081 413 €**, 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 31/12/2014.
- Le capital social s'élève à **240 979 700 €**, divisé en 370 738 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 2015 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 bilancieller » 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 bilantieller ») 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 CUSHMAN & WAKEFIELD (ex DTZ Valuation France) 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 CUSHMAN & WAKEFIELD a procédé sur cet exercice à 4 premières expertises, 56 actualisations et 8 acquisitions de fin d'exercice ont été conservées à leur prix d'acquisition hors commission de transaction.

Valeur patrimoniale de la société (en €)

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	291 073 881	785,12
Valeur vénale / expertise	330 153 160	890,53
Valeur de réalisation	316 437 382	853,53
Valeur de reconstitution*	382 875 300	1 032,74

* Droits de mutation calculés à 6,90 % sur 2015 contre 6,20 % en 2014

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 2015.
Le point de départ du calcul de cette dotation forfaitaire est le 1^{er} jour du trimestre qui suit l'acquisition des immeubles.
Ce taux, révisé annuellement en fonction de l'indice BT01, est en adéquation avec le 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.

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 31/12/2015
Terrains et immeubles locatifs	252 677 950	35 605 289	4 189 102	284 094 137
Agencements, aménagements	3 304 305	1 140 858	-	4 445 163
Construction s/sol d'autrui	4 085 450	-	-	4 085 450
TOTAL	260 067 705	36 746 147	4 189 102	292 624 749

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 2015		Valeurs nettes 2014	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	238 956 311	276 884 460	218 521 178	249 950 000
Locaux industriels et entrepôts	9 537 723	7 325 000	10 881 073	11 140 000
Locaux commerciaux	24 710 253	26 945 000	4 913 994	6 113 023
Locaux d'activités	17 869 594	18 998 700	24 333 989	28 600 000
TOTAL	291 073 881	330 153 160	258 650 234	295 803 023

L' « Inventaire détaillé des placements immobiliers » figure en page 48 du présent document.

État des amortissements

	Montant au 01/01/15	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/15
Amort. constructions s/sol d'autrui	1 417 470	133 399	0	1 550 869
TOTAL	1 417 470	133 399	0	1 550 869

Conformément à l'avenant signé le 14/04/2005, 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 01/01/15	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/15
Provisions pour grosses réparations	1 147 320	1 426 420	1 541 614	1 032 126
TOTAL	1 147 320	1 426 420	1 541 614	1 032 126

* Reprises entièrement utilisées.



TOULOUSE (31), «Atrium».

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES
Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

CRÉANCES

Locataires et comptes rattachés

	2015	2014
Solde locataires débiteurs	1 269 685	1 935 290
dont locataires douteux*	818 276	1 439 618
Factures à établir	318 916	224 718
TOTAL	1 588 601	2 160 008

*Soit une base HT de **651200€** provisionnée après déduction des dépôts de garantie à hauteur de **452874€**.

Autres créances

	2015	2014
Créances fiscales et sociales	1 100 972	434 934
Associés opérations en capital*	1 929 496	0
Fournisseurs débiteurs	12 520	0
Débiteurs divers	228 700	222 733
Provisions sur charges versées aux syndics	5 774 082	5 437 345
Autres créances (subventions à recevoir...)	0	7 156
TOTAL	9 045 769	6 102 167

*Suite réouverture du capital en octobre 2015

DISPONIBILITÉS
Il n'y a pas au 31 décembre 2015 de placements en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme.
La trésorerie disponible est placée généralement sur un compte à vue rémunéré auprès de la Banque Palatine.

Autres provisions

	Montant au 01/01/15	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/15
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	872 956	381 179	801 261	452 874
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges**	47 624	-	47 624	-
TOTAL	920 580	381 179	848 885	452 874

* Principales dotations : **43216€** sur locataire INNOVAPRESSE, **59382€** sur locataire ASK, **78134€** sur le locataire REUVENS
Reprises : Sur les 801261 de reprise nous avons **665 865€** de créances irrécouvrables.
Les reprises de l'exercice n'ont pas eu d'impacts significatifs sur le résultat.

DETTES

Dettes financières

	2015	2014
Emprunt LCL*	9 402 799	9 403 195
Dépôts de garantie reçus des locataires	4 729 204	4 542 783
Agios à payer	28 289	4 681
TOTAL	14 160 293	13 950 660

*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.
Par ailleurs, votre société a bénéficié au cours de l'exercice d'une facilité de caisse auprès de la Banque Palatine (taux Euribor 3 mois +1%) initialement autorisée à hauteur de 10M€ et rehaussée à 20 M€ courant octobre 2015.

CAPITAUX PROPRES

Prime d'émission / prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/15	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/15
Prime d'émission brute	70 558 352	12 254 874	82 813 226
Prime d'émission brute-retrait des parts		-996 512	-996 512
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-45 443		-45 443
- frais d'acquisition des immeubles*	-14 253 349	-2 229 922	-16 483 271
- commissions de souscription**	-26 205 678	-4 617 306	-30 822 984
Total des prélèvements	-40 596 452	-6 847 229	-47 351 698
Prime d'émission nette	29 961 900	4 411 133	34 465 015

*Concerne en 2015, les frais d'acquisitions du portefeuille Buffalo et les immeubles Bois Darcy et Marseille Joliette.
**Suite à la réouverture et l'adoption de la variabilité du capital. Aucun fonds de remboursement n'a été constitué.

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2015 imputés sur les capitaux propres.

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession	+ Value*	- Value
SAINT-DIDIER Mont d'or-Bureaux-Parking UG0228	1 189 102	1 212 500	23 398	0
MARQ-EN-BAROUEL-Bureaux-Parking UG0239	3 000 000	2 150 000	0	850 000
Solde au 31/12/2015	4 189 102	3 362 500	23 398	850 000

*Soit un résultat global de cession de **-826602€**
*Pas d'impôt égalitaire au titre de l'exercice 2015

Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2015
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 01/01/2015	-149 321
Moins values nettes sur cessions de l'exercice	-826 602
Solde au 31/12/2015	-975 923

Affectation du résultat de l'exercice précédent
L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 17 juin 2015 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2014 D'un montant de **14 727 559 €** à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit **15 291 872 €** et de prélever sur le report à nouveau la somme de **564 313 €**.

COMPTES DE RÉSULTAT

<i>Ventilation des remboursements de charges</i>		
Nature des charges	Montant	
Charges diverses, fournitures et services	1 473 940	
Taxes locatives (TOM...)	500 845	
Total charges locatives	1 974 785	
Travaux, entretien courant	1 209 542	
Assurances	125 843	
Taxes foncières	2 121 278	
Taxes sur les bureaux en IDF	593 305	
Frais de procédures	5 728	
Charges non locatives diverses		
Commissions et honoraires	372 675	
Total charges immobilières	4 428 372	
TOTAL	6 403 157	

<i>Autres charges immobilières</i>		
	2015	2014
Charges de copropriétés	615 534	673 432
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers...)	124 855	139 848
Impôts (Taxes foncières, taxes bureaux...)	802 506	887 105
Loyers bail à construction	137 349	137 704
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques ...)	154 138	218 006
TOTAL	1 834 381	2 056 095

<i>Diverses charges d'exploitation</i>		
	2015	2014
Honoraires Dépositaire	29 768	0
Honoraires commissaire aux comptes	28 000	28 000
Honoraires expertise immeubles	56 170	56 120
Honoraires de recherche locataires	211 662	199 020
Honoraires divers*	428 583	19 206
Publicité et publication	54 102	31 413
Frais de PTT	21 448	6 144
Services bancaires	23 455	21 892
CET (CVAE)	146 906	161 833
Droits d'enregistrement*	1 804 553	78 562
Rémunération conseil de surveillance	12 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	639 915	669 317
Commissions d'arbitrage	42 031	55 613
Autres (dont TVA non recuperable/abs,...)	118 409	73 221
TOTAL	3 617 003	1 415 341

*Dont **2 229 922 €** prélevés sur la prime d'émission.

<i>Autres charges</i>		
	2015	2014
Commissions de souscription*	3 837 041	0
TOTAL	3 837 041	0

*Suite réouverture du capital en Octobre 2015.

<i>Produits annexes</i>		
	2015	2014
Charges forfaitaires	150 361	118 694
Remises en état facturées (départs locataires)*	321 007	115 042
État des lieux facturés	15 364	15 442
Autres Produits	10 249	0
TOTAL	486 733	249 177

*Dont **35 963 €** neutralisés dans le compte de charges 604600 et **23 209 €** dépréciés en locataires douteux.

<i>Transfert de charges d'exploitation</i>		
	2015	2014
Frais acquisition immeubles*	2 229 922	96 377
Commissions souscriptions	3 837 041	
TOTAL	6 066 963	96 377

*Intégralement prélevés sur la Prime d'émission.

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts*	395 228	
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...		3 601
TOTAL	395 228	3 601

*Dont **233 840 €** de charges de couverture de taux.

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
Dégrèvements		1 145
Regularisations	20 230	190 967
DG et crédits locataires conservés		32 887
Pénalités Article 700		700
Divers (apurement des comptes débiteurs- créiteurs divers, syndics ...)	18	756
TOTAL	20 248	226 455

Charges et produits constatés d'avance

Eléments	Charges	Produits
Produits afférents aux loyers		91 827
TOTAL	-	91 827

IV - INFORMATIONS DIVERSES (en Euros)

<i>Produits à recevoir</i>	
	Montant
Locataires et comptes rattachés	318 916
Autres créances d'exploitation	
Disponibilités	
TOTAL	318 916

Charges à payer

	Montant
Intérêts courus sur emprunt	83 108
Services bancaires (frais, intérêts)	28 289
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	584 023
Charges immobilières	1 138 024
Frais d'Assemblée Générale	54 900
Divers	14 300
TOTAL	1 902 644

Engagements hors bilan

	Montant
Engagements donnés	
Hypothèque au 1 ^{er} rang non inscrite*	575 000
Engagements divers*	10 000 000
TOTAL	10 575 000

Engagements reçus	
Cautions reçues des locataires	935 217
Facilité de caisse Banque Palatine	20 000 000
TOTAL	20 935 217

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



MARSEILLE (13), « Gaynard ».

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2015

BUREAUX
PARIS

PARIS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

Nom immeuble	Surface m²	Date acquisition	Immeubles 31/12/2015	Agencements 31/12/2015	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2014	Locataires
PARIS, Turin	428	2008	2 704 320	0	2 704 320	2 704 320	ALL CONTENTS

RÉGION PARISIENNE
PÉRI DEFENSE

NANTERRE CLEMENCEAU	305	1999	346 822	0	346 822	346 822	Neurones
NANTERRE / GAMBETTA	2 051	2002	2 533 045	241 042	2 774 087	2 774 087	Eurexo / Happy Few / Entraide Universitaire
NANTERRE / PEUPLIERS	2 865	2005	5 266 180	0	5 266 180	5 266 180	KIA MOTORS / TRUJAS

BOUCLE NORD

CLICHY / KLOCK 52 à 56 (RC)	413	2007	976 200	11 018	987 218	987 218	DEFI
CLICHY / KLOCK 53/55 (RCb+Rch)	432	2007	1 118 700	0	1 118 700	1 118 700	ALGO INDUSTRIE
CLICHY / LE CASSIOPÉE	8 232	2009	11 340 000	171 507	11 511 507	11 511 507	Multilocataires
CLICHY/MOZART	6 907	2006	12 733 500	312 396	13 045 896	13 045 896	ÉDITIONS LARIVIÈRE Multilocataires
COLOMBES / CHARLES-DE-GAULLE	1 786	2006	3 604 500	0	3 604 500	3 604 500	GAMBRO / C2ODA (Vente qp RIE)
LA GARENNE COLOMBES	5 930	2006	12 521 500	201 827	12 723 327	12 690 874	Divers locataires

BOUCLE SUD

BOULOGNE / 43 TILLEULS	554	2003	1 332 000	4 520	1 336 520	1 336 520	Divers locataires
BOULOGNE / GALLIEN	722	2004	2 120 000	0	2 120 000	2 120 000	Prosodie
BOULOGNE BILLANCOURT / ST-DENIS	1 371	2010	5 642 000	0	5 642 000	5 642 000	Aigle, Equatour, Maison Bleue
SÈVRES TROYON	1 692	2000	4 182 118	68 384	4 250 502	4 250 502	NAXOS / Locaux vacants / Abaxia / Stetos
ST-MAUR / Chemin vert	467	2008	870 400	0	870 400	870 400	Valophis Habitat
IVRY / MAURICE THOREZ	8 040	2007	7 618 203	56 143	7 674 346	7 674 346	ESIEA / APC

PREMIÈRE COURONNE SUD

MONTROUGE / Aristide Briand	3 047	2006	8 892 000	0	8 892 000	8 892 000	TOMTOM / Nexity / MAISON BLEUE / AFE
-----------------------------	-------	------	-----------	---	-----------	-----------	--------------------------------------

POLE DE MARNE-LA-VALLÉE

BUSSY-SAINT-GEORGES	5 441	2015	10 650 000	0	10 650 000	0	Multilocataires
EMERAINVILLE / POLYPARC	822	2006	1 353 500	7 500	1 361 000	1 361 000	PONTICELLI FRÈRES
NOISY / MAILLE NORD 2	3 775	2005	5 020 310	731 503	5 751 813	5 751 813	IXXI (RATP)

POLE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

MONTIGNY / CAMPUS	2 723	2005	3 060 000	285 215	3 345 215	3 345 215	Locaux vacants / DORO / SEVESC
-------------------	-------	------	-----------	---------	-----------	-----------	--------------------------------

2^{EME} PÉRIPHÉRIE/NORD

CERGY / CERVIER	3 574	2005	4 000 000	114 472	4 114 472	4 114 472	DDE / DELEK / Locaux vacants
ERMONT / ARMAND	6 331	2005	7 765 602	763 227	8 528 829	7 765 602	ÉNERGILEC / ACMS / AMETIF

PROVINCE
NORD

ILLKIRCH / LE PASCAL	1 812	2012	3 044 391	0	3 044 391	3 044 391	CENTRE TRAITEMENT INFORMATIQUE
LESQUIN / Rue Gustave Delory	3 630	2008	4 198 400	0	4 198 400	4 198 400	Multilocataires
Lille / Boulevard Carnot	1 388	2008	2 476 032	71 000	2 547 032	2 547 032	DDPP
MARCQ-EN-B. / PARC EUROPE		2003	0	0	0	3 000 000	Locaux vendus

NORD EST

METZ / Technopole / AMPÈRE	2 445	2007	2 230 000	0	2 230 000	2 230 000	CETELEM/ COMMUNAUTÉ AGGLOMÉRATION
----------------------------	-------	------	-----------	---	-----------	-----------	-----------------------------------

Nom immeuble	Surface m²	Date acquisition	Immeubles 31/12/2015	Agencements 31/12/2015	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2014	Locataires
--------------	------------	------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	-------------------------	------------

NORD OUEST

ROUEN / rue Buffon	1 214	2008	1 392 640	0	1 392 640	1 392 640	Multilocataires
--------------------	-------	------	-----------	---	-----------	-----------	-----------------

SUD EST

AIX / EUROPARC MEYREUIL	860	2006	988 000	37 020	1 025 020	1 025 020	FARECO/COMPASS
AIX / LE TRITIUM bat. A	975	2000	1 111 353	0	1 111 353	1 111 353	Cibleclick / Adecco / Ouest Coordination
AIX / le tritium bat C	1 007	2000	1 189 102	0	1 189 102	1 189 102	Daikin
AIX / ALIZES	1 033	2005	1 370 000	0	1 370 000	1 370 000	EPHTA
AIX / SAINT-HILAIRE	5 458	2006	4 037 000	299 090	4 336 090	4 039 000	Multilocataires
AIX / SAINT-HILAIRE 2	2 016	2012	4 080 000	0	4 080 000	4 080 000	AMERIS / GRT GAZ
BRON / Maryse Bastie	1 502	2005	1 682 155	34 599	1 716 754	1 682 155	Multilocataires
BRON / Rue 35 ^e Régiment	3 520	2008	4 159 180	0	4 159 180	4 159 180	Multilocataires
LYON / TONY GARNIER	4 798	2007	8 875 000	199 520	9 074 520	9 074 520	CARSO / SPORTFIVE
LYON / GERLAND	1 131	2008	1 456 420	107 502	1 563 922	1 563 922	Multilocataires
LYON / SOPHORA	2 556	2004	3 184 639	0	3 184 639	3 184 639	AXIMA CONCEPT

MARSEILLE / LA MONTRE	3 374	2003	3 128 585	140 498	3 269 083	3 269 083	pages jaunes / savelys /
MARSEILLE / PARADIS	2 207	2005	2 795 614	0	2 795 614	2 795 614	Divers locataires
MARSEILLE / PRADO / PLAGES	1 186	2007	3 252 000	6 706	3 258 706	3 252 000	Multilocataires
MARSEILLE JOLIETTE	1 304	2015	6 409 460	0	6 409 460	0	Multilocataires
MARSEILLE / Allées Turcat Méry	930	2008	1 909 000	0	1 909 000	1 909 000	Multilocataires
MOUGINS / Fond de l' Orme	7 303	2006	9 249 977	46 189	9 296 166	9 296 166	HONEYWELL, YOOPALA
MOUGINS / NATURA 4	1 212	2008	2 850 000	0	2 850 000	2 850 000	IDRAC
NICE CALIFORNIE	1 999	2004	2 734 900	6 784	2 741 684	2 734 900	Multilocataires
NICE / PROVANA	1 187	2005	1 462 000	196 836	1 658 836	1 658 836	Conseil des Prud'Hommes / SARL Biana

RILLIEUX LA P / parc Mercieres	920	2005	715 580	0	715 580	715 580	Locaux vacants
ST-DIDIER MT D'OR / Parc Crecy		2001	0	0	0	1 189 102	Locaux vendus
VALBONNE / Coll. Sophia	1 248	2003	1 387 499	10 725	1 398 223	1 398 223	Multilocataires
VALBONNE / ESPACE SOPHIA	2 634	2005	3 459 510	16 480	3 475 990	3 475 990	REGUS / TGI
VALBONNE / L'ATLAS	1 875	2003	3 282 740	0	3 282 740	3 282 740	Multilocataires
VAULX EN VELIN / ZOLA	1 286	2007	2 110 645	0	2 110 645	2 110 645	Locaux vacants

SUD OUEST

BORDEAUX / EXPOBURO- 2 ^e ÉTAGE	244	2006	204 000	0	204 000	204 000	INFORMATIQUE CDC
COLOMIERS BAT. A	2 896	2008	5 733 800	0	5 733 800	5 733 800	STERIA
MONTPELLIER / MILLENAIRE	843	2004	750 000	0	750 000	750 000	DAFCO
MONTPELLIER / P. MAR. / J CŒUR	779	2007	1 200 632	0	1 200 632	1 200 632	KAUFFMANN / LCL
MONTPELLIER / ATHÈNES/Atalante	3 523	2004	3 298 400	9 523	3 307 923	3 307 923	La Poste
TOULOUSE / ATRIUM	3 036	2005	4 180 000	0	4 180 000	4 180 000	ALTEDIA / AUSY
TOULOUSE / Basso Comb / Mesple	2 006	2002	2 000 000	0	2 000 000	2 000 000	EDF / ORANGE

OUEST

NANTES / BARTHOU-TARD.	2 496	2007	6 880 922	0	6 880 922	6 880 922	PÔLE EMPLOI
NANTES / BOUGUENAI	3 222	2007	4 675 000	9 611	4 684 611	4 684 611	AXIMA / IMMO SERVICE PLUS

TOTAL BUREAUX	150 940		234 795 476	4 160 835	238 956 311	224 945 095	
---------------	---------	--	-------------	-----------	-------------	-------------	--

LOCAUX D'ACTIVITÉS
RÉGION PARISIENNE

BOUCLE NORD

GENNEVILIERS / ROCHE	655	1999	500 795	0	500 795	500 795	DESAUTEL
LES ULIS	4 163	2006	3 285 000	0	3 285 000	3 285 000	Locaux vacants
MASSY / GALVANI	4 657	2005	4 175 000	62 000	4 237 000	4 237 000	WOLF SAFMAT / NOVIPACK

Nom immeuble	Surface m²	Date acquisition	Immeubles 31/12/2015	Agencements 31/12/2015	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2014	Locataires
PROVINCE							
SUD EST							
CHASSIEU / PROGRES	16 329	2004	3 952 051	-1 417 470	2 534 581	2 667 980	Divers locataires
DECINES / VAUCANSON	3 154	2007	2 339 100	0	2 339 100	2 339 100	HPS / Videlio / Inovia
GRENOBLE / POLYTEC / BERGES	923	2013	1 343 350	0	1 343 350	1 343 350	TORNIER
MANDELIEU / SIAGNE	4 253	2005	3 628 000	1 768	3 629 768	3 629 768	Divers locataires
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS	34 133		19 223 296	-1 353 702	17 869 594	18 002 993	

LOCAUX COMMERCIAUX

PARIS							
PARIS HORS QUARTIER CENTRE D’AFFAIRES							
PARIS / LOBINEAU	265	1999	731 755	0	731 755	731 755	EDEN PARK
RÉGION PARISIENNE							
NOISY-LE-GRAND / BUFFALO	742	2015	3 077 989	0	3 077 989	0	BUFFALO
BOIS D’ARCY	1 259	2015	3 850 000	0	3 850 000	0	Multilocataires
MONTESSON / BUFFALO	676	2015	1 451 641	0	1 451 641	0	BUFFALO

PROVINCE NORD							
COUDEKERQUE / BUFFALO	585	2015	2 192 603	0	2 192 603	0	BUFFALO
PROVINCE NORD OUEST							
CORMONTREUIL	825	2013	1 097 032	0	1 097 032	1 097 032	LOLA ET LISA
PROVINCE OUEST							
LANNION	1 008	2014	1 250 429	0	1 250 429	1 250 429	LAPEYRE
LOUDEAC / KER D'HERVE	1 985	2014	2 119 560	0	2 119 560	2 161 560	LA HALLE / LA HALLE AUX CHAUSSURES

SUD OUEST							
RAMONVILLE ST-AGNE / BUFFALO	510	2015	1 301 604	0	1 301 604	0	BUFFALO
SUD EST							
BOURG EN BRESSE	550	2013	923 648	0	923 648	923 648	THEVA / OPTICAL CENTER
FERNEY-VOLTAIRE / BUFFALO	832	2015	2 670 899	0	2 670 899	0	BUFFALO
GEMENOS / BUFFALO	576	2015	2 155 093	0	2 155 093	0	BUFFALO
MARSEILLE / CHÂTEAU GOMBERT	6 11	2015	1 888 000	0	1 888 000	0	
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX	10 423		24 710 253	0	24 710 253	6 164 424	

ENTREPÔT
RÉGION PARISIENNE

PÉRIPHÉRIE SUD							
Nom immeuble	Surface m²	Date acquisition	Immeubles 31/12/2015	Agencements 31/12/2015	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2014	Locataires
COMPANS / 77290	7 545	2009	4 064 000	0	4 064 000	4 064 000	REUVEN'S II
SAVIGNY / INDUSTRIE	4 890	2005	3 016 100	220 560	3 236 660	3 236 660	Locaux vacants
PROVINCE NORD							
SAINGHIN - MELANTOIS	1 856	2001	1 083 913	0	1 083 913	1 083 913	CIBLEX
PROVINCE SUD EST							
CHASSIEU / JACQUARD	1 966	2005	1 153 150	0	1 153 150	1 153 150	SATAR
TOTAL ENTREPÔT	16 257		9 317 163	220 560	9 537 723	9 537 723	
TOTAL GÉNÉRAL	211 753		288 046 187	3 027 693	291 073 881	258 650 234	

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

RÉSOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, 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 réglementées visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier,
 - approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2015,
 - approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions réglementées,
 - approuve les comptes annuels au 31 décembre 2015 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat de **15 081 413 €**,
 - donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

- Bénéfice de l'exercice :	15 081 413 €
- Report à nouveau antérieur :	+ 2 020 568 €
soit,	17 101 981 €

Décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : **15 244 796 €**
- d'affecter au report à nouveau : **1 857 185 €**

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2015 respectivement à **316 437 381,80 €** et à **382 875 299,98 €**.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, 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 2016 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, renouvelle :

- en qualité de commissaire aux comptes titulaire : La société B&M CONSEILS, 58 rue Sainte-Placide, 75006 PARIS
- en qualité de commissaire aux comptes suppléant : Monsieur Bernard LABOUESSE, 32 rue de la Monesse 92310 SEVRES

Leur mandat prendra fin avec l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler quatre postes au sein du Conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans, les 4 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi :

- Frédéric BODART
- Fabrice BONGIOVANNI
- Jean-Luc BRONSART
- Jacques de JUVIGNY
- Marc GENDRONNEAU
- Régis HOLO
- Raoul LAIR DE LA MOTTE
- Jean PITOIS
- Alain ROUSSE
- Maurizio TOMASSO
- Richard VAN CAUWENBERGHE
- Damien VANHOUTTE
- SCI AAAZ – représentée par Serge BLANC
- Société SNRT – représentée par Dominique CHUPIN.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.



BOULOGNE (92), rue Saint-Denis.



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



Emplacement
logo FSC