

RAPPORT ANNUEL

20
16

*Pf*0



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

03

Le mot du Président

04

Nos faits marquants

06

Les chiffres clés

08

Interview

19

Rapport de gestion

34

Rapport du conseil de surveillance

35

Rapports du commissaire aux comptes

37

Document de synthèse

SOMMAIRE

10

Performance environnementale

12

Gouvernance

16

Conjoncture économique

18

Organes de direction et de contrôle

42

Projet de résolutions

45

Annexe comptable

52

Inventaire détaillé des placements immobiliers

LE MOT DU PRÉSIDENT



«PF "OPPORTUNITÉ",
UNE SCPI BIEN
NOMMÉE».

La tendance se confirme sur le marché de l'épargne immobilière : en 2016, et comme l'année précédente, les SCPI ont battu de nouveaux records avec plus de 5,5 milliards d'euros de collecte. Leur capitalisation globale atteint désormais 43 milliards d'euros. Une dynamique dont PFO a su profiter, la réouverture réussie du capital en 2015 a continué de porter ses fruits en 2016 puisque votre SCPI a collecté 111 millions d'euros.

UNE DIVERSIFICATION GUIDÉE PAR NOS CONVICTIONS

Ces chiffres éloquentes ne suffisent pas à donner une juste vision de notre marché. La reprise de la croissance économique attendue en 2016 a été moins franche que prévu et le marché locatif de l'immobilier de bureaux est resté largement favorable aux locataires. Aujourd'hui, les signes annonciateurs de ce rebond existent mais le contexte demeure incertain, et lié aux échéances politiques françaises ou européennes. Au-delà du contexte économique et politique, le secteur immobilier est en pleine mutation, avec d'importants changements de réglementation et des besoins des entreprises qui se modifient et se diversifient. Fidèle à ses valeurs, PERIAL est donc engagé dans ce cycle dynamique mais complexe, avec responsabilité, prudence et ambition.

Près de 111 millions d'euros ont été investis en 2016, un montant en phase avec la collecte, essentiellement dans des portefeuilles de commerce pour diversifier le capital de PFO. En 2017 il convient de poursuivre notre stratégie d'allocation d'actifs vers ceux dits «acycliques», et notamment les résidences gérées (résidences seniors, résidences étudiantes, crèches...) qui se développent en fonction des besoins de nos contemporains. Cette stratégie vise à faire de PFO une SCPI clairement diversifiée et répond également à l'engagement sociétal que PERIAL veut insuffler dans chacun de ses fonds. Notre démarche vient compléter la politique environnementale initiée au début des années 2000. PERIAL a signé au début de l'année les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, et rend ainsi concrète une conviction profonde. L'immobilier a un impact sur la vie des citoyens et doit donc répondre à leurs besoins. Par sa gestion, PERIAL inscrit PFO dans cette approche responsable et pérennise la valorisation de votre patrimoine.

Éric Cosserat
Président de PERIAL Asset Management

2016

NOS FAITS MARQUANTS

PERIAL s'engage en faveur de l'Investissement Socialement Responsable (ISR)

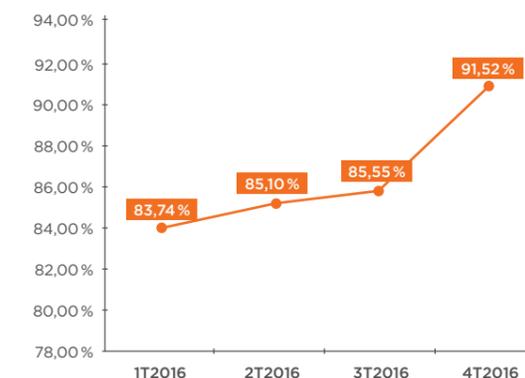
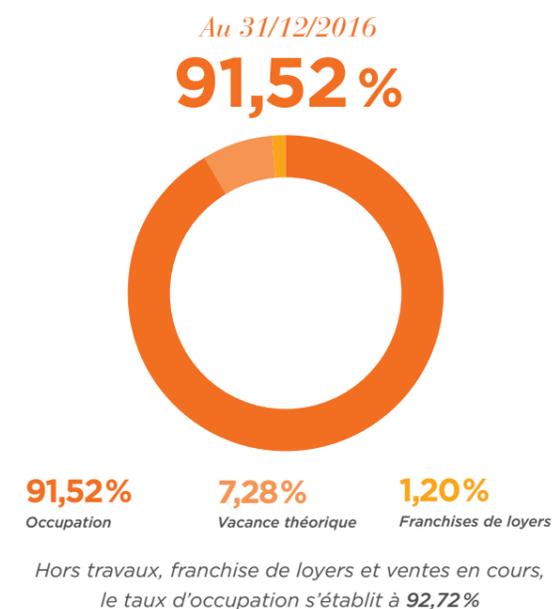
Dans le prolongement d'une politique historiquement volontariste, PERIAL Asset Management a élaboré sa propre Charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) pour intégrer les considérations sociétales à la sélection et la gestion de ses actifs. Pour en savoir plus, rendez-vous sur PERIAL.COM: www.perial.com/actualites/isr



PERIAL innove avec Mata Capital

Au mois de décembre 2016, cinq millions d'euros ont été placés dans le fonds Mata Capital, dont la stratégie de gestion est centrée sur l'immobilier de commerces de petites tailles dans les secteurs dynamiques d'Île-de-France et de Province. Cette souscription, la première du genre pour votre société de gestion, génère un rendement annuel de 6,5%.

Un TOF amélioré tout au long de l'année 2016



111M€
d'investissements réalisés en 2016, majoritairement dans des commerces

6,10%
taux de rendement immobilier moyen des acquisitions 2016

LES CHIFFRES
CLÉS 2016

—

445 MILLIONS
D'EUROS DE
CAPITALISATION

Diversification

En 2016, votre société de gestion a cherché à mutualiser le risque locatif sur plusieurs secteurs d'activité et plusieurs zones géographiques.

Répartition sectorielle en valeur vénale



68% Bureaux
27% Commerces, activités
5% Crèches, enseignement

Répartition sectorielle en m²



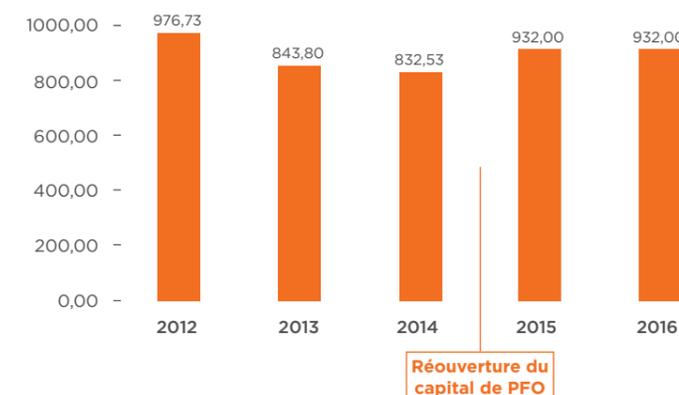
69% Bureaux
26% Commerces, activités
5% Crèches, enseignement

Répartition géographique en valeur vénale

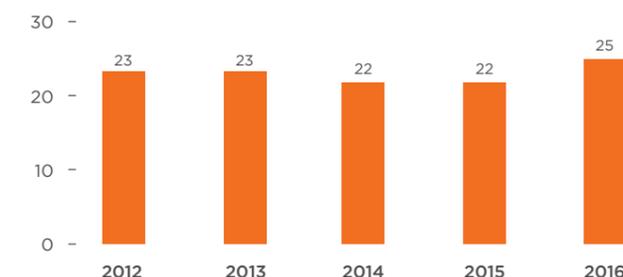


55,48% Province
42,94% Région Parisienne
1,59% Paris

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



Revenus locatifs (en M €)



Les chiffres significatifs

	2016
Capitalisation	444 886 472
Valeur d'expertise	406 165 000
Nombre d'associés	5 560
Nombre de parts	477 346
Surface du patrimoine	209 531
Taux d'occupation	91,52%
Prix Acquéreur au 01/01	932,00
Prix Acquéreur au 31/12	932,00
Prix de retrait au 01/01	843,46
Prix de retrait au 31/12	843,46
Montant annuel des transactions sur les marchés primaires	111 303 168
Nombre de parts souscrites	119 424
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	932,00
Distribution	46,00
Dont revenu non récurrent: prélèvement sur RAN en% de la distribution totale	1,87%
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	4,94%
VPM (Variation du prix moyen de la part)	1,50%



Yann Guivarc'h
Directeur Général
de PERIAL Asset Management

**« PFO S'APPUIE
SUR TROIS
CLASSES D'ACTIFS
SPÉCIFIQUES :
LE COMMERCE,
LE BUREAU ET LES
ACTIFS ACYCLIQUES ».**

Vous avez pris la direction de PERIAL Asset Management en juin 2016. Quelle est votre feuille de route ?

Mon arrivée correspond à un moment charnière, où PERIAL doit adapter sa structure à l'importance du portefeuille géré, plus de 2,6 Md€ de capitalisation, et à un contexte réglementaire en constante évolution. C'est une étape qui s'inscrit dans la continuité de l'histoire de notre société de gestion, et du Groupe PERIAL dans son ensemble.

Ma feuille de route consiste donc à mettre en œuvre cette structuration. Elle doit permettre de délivrer la qualité de gestion attendue d'un acteur majeur du marché, en termes d'asset management, comme d'investissements. Il s'agit non seulement d'assurer une parfaite adéquation entre collecte et investissements, un critère de performance essentiel, mais aussi de mettre en place une gestion plus dynamique du portefeuille de vos SCPI : nous devons rationaliser en permanence leur patrimoine pour assurer leur homogénéité et leur performance.

Concrètement, comment se traduit cette évolution opérationnelle ?

Elle passe par le développement des équipes. Nous avons renforcé celle dédiée au développement durable et créé une équipe attachée à la valorisation des actifs. Nous disposons également en interne de compétences techniques qui nous permettent de garder la maîtrise de la mise en œuvre des travaux que nous réalisons. C'est un choix stratégique fort et une spécificité de PERIAL.

En 2016, nous avons également renforcé notre équipe en charge des investissements. Dans un environnement de collecte forte pour nos SCPI, nous sommes en capacité de couvrir tous les marchés et d'en explorer de nouveaux, notamment en Europe. Nous avons ainsi identifié au second semestre 2016 une très belle opportunité d'investissement en Allemagne, dont l'acquisition est intervenue en janvier 2017.

Nous disposons donc aujourd'hui de tous les moyens pour continuer d'appliquer les meilleures pratiques du marché en matière de gestion d'actifs.

Ces bonnes pratiques concernent également le développement durable ?

Oui, tout à fait. La politique volontariste de PERIAL en la matière, initialement adoptée pour la SCPI PFO₂, est aujourd'hui répliquée et étendue à l'ensemble des SCPI, grâce à nos équipes de spécialistes. Notre expertise globale sur l'immobilier est un immense atout en la matière. La démarche est vertueuse d'un point de vue environnemental mais aussi d'un point de vue strictement immobilier, puisque qu'elle est créatrice de valeur pour le patrimoine.

PERIAL Asset Management qui a été précurseur sur ce sujet reste aujourd'hui à la pointe de la valorisation de la performance énergétique des immeubles.

Concernant PFO, quelle stratégie d'investissement se dessine ?

Pour votre SCPI, la stratégie choisie est de renforcer le positionnement initial et de s'appuyer sur trois classes d'actifs spécifiques : le commerce, le bureau et les actifs acycliques, c'est-à-dire les résidences gérées comme les résidences étudiantes, seniors, les crèches ou les écoles. Les performances de cette classe d'actifs sont, par vocation, décorrélées des variations de l'économie.

En 2016, PERIAL Asset Management est restée très sélective sur les investissements en saisissant les opportunités pour se positionner principalement sur les bureaux et les immeubles de commerces bien situés. Le positionnement sur les actifs acycliques reste pertinent pour les années à venir au vu des très belles opportunités qui se présentent dans cette classe en France comme en zone euro.

Comment envisagez-vous l'avenir de l'immobilier d'entreprise ?

Malgré un contexte économique incertain (voir notre note de conjoncture par ailleurs, ndlr), l'attrait des épargnants pour l'épargne immobilière reste important, et l'immobilier d'entreprise constitue toujours une valeur refuge. Cette classe d'actifs propose en effet une distribution régulière de revenus et une mutualisation du risque que peu d'autres produits peuvent délivrer. En tous cas sans atteindre le même niveau de rendements.

Dans ce contexte, PERIAL, grâce à son expérience et son savoir-faire, est à même d'anticiper les nouvelles demandes des utilisateurs. À ce titre, nous intégrons par exemple de plus en plus d'immeubles qui offrent un niveau de services élevé à ses utilisateurs (conciergerie, espace de coworking, tiers lieux, crèches, etc.).

PERIAL Asset Management intègre par ailleurs dès à présent les critères d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et l'approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) dans la gestion de ses investissements, de ses immeubles et de ses équipes.

C'est notre engagement pour la mise en œuvre de notre politique de gestion résolument responsable.

**« ANTICIPER
LES NOUVELLES
DEMANDES DES
UTILISATEURS ».**

UN PLAN D'AMÉLIORATION AMBITIEUX POUR VOTRE SCPI

En 2016, la stratégie de gestion et d'investissement adoptée pour votre SCPI a largement bénéficié de l'expérience acquise par PERIAL Asset Management dans la gestion de PFO₂, la première SCPI verte du marché. Aujourd'hui, votre Société de Gestion confirme l'ambition environnementale de PFO et profite d'un marché immobilier en pleine croissance pour engager l'année qui vient sous le signe de l'innovation et du numérique. Au programme, une cartographie environnementale des actifs qui, via un vrai travail de reporting, permettra une connaissance fine de la qualité du patrimoine. Parallèlement, un nouvel outil collaboratif sera mis en place pour optimiser le suivi et l'évolution des consommations énergétiques des immeubles.

ANTICIPATION DES NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS

Dans les secteurs du bâtiment et de l'immobilier, 2016 a été riche en production réglementaire.

La loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte a donné naissance à une multitude de textes : obligation d'isolation des façades en cas de ravalement, dérogations aux règles d'urbanisme, bonus de constructibilité, pose de bornes pour véhicules électriques, prise à bail de locaux à haute performance énergétique par les entités de l'Etat... Aujourd'hui, même si le décret portant obligation de travaux d'amélioration énergétique d'ici 2020 manque toujours à l'appel, votre Société de Gestion anticipe ces nouvelles règles en étant convaincue de pouvoir les transformer en opportunités.

UN ATOUT : LA CARTOGRAPHIE ENVIRONNEMENTALE

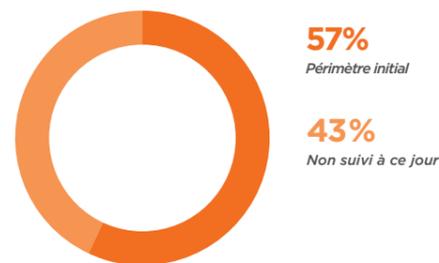
Cette cartographie est le préalable à la planification de l'amélioration de la performance environnementale du parc de PFO. Elle permettra d'établir un diagnostic précis des consommations énergétiques, immeuble par immeuble, suivi d'un plan de progrès. Votre SCPI étant essentiellement constituée d'actifs « Best In Progress », (c'est à dire qui présente un fort potentiel d'amélioration indépendamment de son niveau dans la catégorie), PERIAL Asset Management privilégiera le déploiement d'actions pragmatiques, en priorité sur les immeubles de bureaux de plus de 2.000 m². En effet, ceux-ci recèlent un potentiel de gain important associé à un retour sur investissement rapide. On pourra ensuite affiner la « granulométrie » de la cartographie en intégrant les immeubles de plus petite taille. Ce sont là les bases d'une démarche « Energy Management » dans laquelle votre Société de Gestion de Portefeuille souhaite accompagner ses gestionnaires d'immeubles et ses locataires.

MÉTHODOLOGIE D'« ENERGY MANAGEMENT ⁽¹⁾ »

Les prérequis à toute démarche de suivi et d'amélioration durable reposent sur une bonne connaissance du patrimoine, via la tenue à jour des données suivantes :

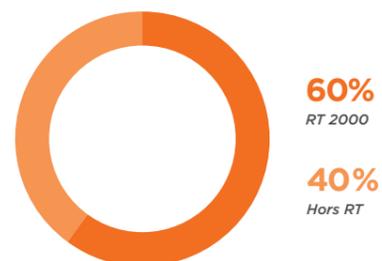
- Synoptique de fluides des immeubles, pour savoir ce que l'on compte.
- Liste des équipements et caractéristiques de l'enveloppe, pour connaître les sources de consommation.
- Suivi des factures de fluides pour savoir ce que l'on consomme.
- Etablissement et suivi d'un plan d'action d'amélioration pour réduire les consommations et connaître les gains induits par les actions mises en places.
- Tableaux de commissionnement des installations techniques pour ne consommer que ce dont on a besoin.

Stratégie de suivi environnemental de la SCPI PFO (en valeur vénale) au 31/12/2016



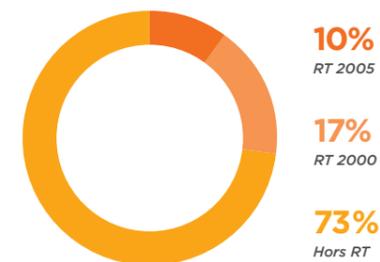
Cette première phase de cartographie couvre 57% (en valeur vénale) de votre SCPI. Les indicateurs détaillés ci-après portent sur ce périmètre.

Répartition par Réglementation Thermique (RT) des immeubles acquis en 2016



(1) Energy Management : le pilotage énergétique qui regroupe : le suivi énergétique, la détection de dérive de consommation, la préconisation d'améliorations environnementales, l'achat d'énergie...

Répartition du patrimoine par RT au 31/12/2016 (en valeur vénale)

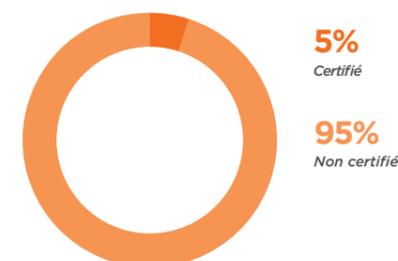


Les acquisitions de 2016, constituées pour 40% d'immeubles RT2000, permettent d'accroître la part des immeubles récents dans le patrimoine de votre SCPI.

CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Via sa stratégie de gestion et d'acquisition, votre Société de Gestion a porté à 5% le taux d'immeubles certifiés au sein du patrimoine de PFO. Pour certains immeubles spécifiques, ces démarches permettent de valoriser le travail accompli et de mobiliser les parties prenantes autour d'un enjeu partagé. Les projets initiés en 2017 sur le patrimoine de votre SCPI devraient mener, dans les trois années à venir, à augmenter significativement la part d'immeubles certifiés.

Répartition du patrimoine certifié (en valeur vénale) au 31/12/2016



PREMIERS RÉSULTATS

Acquis en 2016, l'immeuble CAP CERGY (95) fait déjà l'objet d'un plan d'amélioration ambitieux : certification Bream In Use étendue pour y intégrer l'axe « Exploitation de l'immeuble » et accompagner l'optimisation des process de gestion, installation progressive de luminaires LED et de détecteurs de présence dans les parties communes, mise en concurrence programmée pour la fourniture d'énergie afin de réduire les charges dans ce domaine.

PLAN D'ACTION (EXTRAIT)

- Mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Réalisation d'un diagnostic de rétrocommissioning.
- Remplacement des Pompes à Chaleur.
- Extension de la Gestion Technique Centralisée.

ACHAT DÉNERGIE, UNE STRATÉGIE GAGNANTE

Le coût de l'électron est très volatil depuis l'ouverture du marché à la concurrence, allant jusqu'à tripler ces dernières années. La disparition des tarifs dits « réglementés » imposée en France par la Loi NOME, ainsi que l'apparition du marché de Capacité applicable au 1^{er} janvier 2017 ont créé de nouvelles contraintes que votre Société de Gestion transforme en opportunités. En internalisant la compétence d'acheteur, PERIAL Asset Management a pu cette année encore négocier ses contrats d'alimentation, réalisant jusqu'à 10% d'économies sur le coût de l'électron. Elle a pérennisé son approche vertueuse en couvrant 100% de la consommation électrique des parties communes et des locaux vacants par des garanties d'origine renouvelable auprès du fournisseur ENGIE. L'appel d'offres mené sur le gaz, où la baisse moyenne atteint près de 20% sur le coût de la molécule, devrait générer des économies encore plus importantes. Au final, la mutualisation des contrats permet ainsi d'obtenir des tarifs toujours plus compétitifs, mais aussi d'améliorer l'empreinte carbone du patrimoine de votre SCPI.

Fort de ces nouvelles compétences, votre Société de Gestion pourra, à terme, accompagner un plus grand nombre de locataires dans ce domaine, comme elle a commencé à le faire avec les principaux occupants dans le cadre d'échanges privilégiés.

UN NOUVEL OUTIL NUMÉRIQUE PROMETTEUR

Pour accélérer l'amélioration de la performance énergétique des immeubles de PFO, votre Société de Gestion se dote d'un nouvel outil numérique.

Il permettra de :

- Comparer la performance des immeubles et des prestataires.
- Augmenter le nombre et la précision des préconisations d'améliorations faites aux gestionnaires techniques et aux locataires.
- Identifier de nouvelles actions d'économies d'énergie.
- Quantifier les potentiels de gains par immeuble et type d'immeubles au niveau du fonds.
- Rendre plus ludiques et nombreux les supports de sensibilisation et d'information à destination des locataires et gestionnaires.
- Collecter et archiver les factures sources de la cartographie.

UNE GOUVERNANCE RESSERRÉE, EFFICACE ET TRANSPARENTE

Le groupe PERIAL est présent sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière et exerce :

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

La société holding PERIAL détient 100% du capital de ces trois filiales. C'est une société indépendante, à capital d'origine familial. Sa gouvernance a été définie pour 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. Vos SCPI sont gérées par PERIAL Asset Management depuis leurs créations, soit depuis 50 ans pour la plus ancienne : La Participation Foncière 1 (PF1).

PERIAL Asset Management a reçu divers agréments de Société de Gestion de Portefeuille successifs, une obligation imposée par la réglementation française et européenne. Le dernier ayant été accordé le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément a été délivré au regard d'une organisation, de la mise en œuvre de moyens humains et informatiques, et de procédures établies.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée, PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité.

Ce dispositif s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la Société de Gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion (des décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles) ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des Conseils de Surveillance pour la protection des investisseurs.



Le Directoire du Groupe PERIAL. De gauche à droite : Yann Guivarc'h, Directeur Général PERIAL Asset Management ; Chris Hutin, Secrétaire Général PERIAL ; Éric Cosserat, Président de PERIAL ; Philippe Ifergane, Directeur Financier de PERIAL et Jean Pitois, Directeur du Développement de PERIAL Asset Management.

Le processus repose sur trois niveaux :

Niveau 1 : les contrôles permanents par les équipes opérationnelles des opérations qu'elles traitent sous la responsabilité et la vigilance de leur hiérarchie.

Niveau 2 : les contrôles permanents placés sous la responsabilité du Contrôle Interne au regard des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Niveau 3 : les contrôles poussés, menés périodiquement en fonction d'un calendrier précis.

LA FONCTION CONFORMITÉ ET LE CONTRÔLE INTERNE VÉRIFIENT

- 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. La transparence de l'information et la qualité du conseil et de l'information qui vous sont délivrées dans la documentation commerciale et juridique remise avant votre souscription de parts de SCPI.
- Pour l'actif de vos SCPI : le fonctionnement du comité immobilier qui décide l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. La réunion des compétences requises au sein de ce comité, la collégialité des décisions et leur conformité avec la stratégie des fonds portée à votre connaissance.

CONTRÔLES EXTERNES

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : 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 également chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de vos SCPI.

TOUJOURS PLUS DE TRANSPARENCE

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

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

Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Vos SCPI mandatent divers gestionnaires, au nombre desquels figure PERIAL Property Management, pour la gestion technique des immeubles. PERIAL Property Management gère ainsi, de manière non exclusive, certains des actifs situés en régions parisienne, toulousaine, bordelaise ou nantaise. PERIAL Développement peut effectuer des travaux de construction ou rénovation d'immeubles composant le patrimoine de vos SCPI voire, de manière exceptionnelle acheter ou vendre des actifs à 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 2016 a donné lieu aux contrôles suivants.

Pour PFO, PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par PFO, des honoraires d'un montant **150 442,05 € HT** 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. PERIAL Développement a perçu des honoraires de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) à hauteur de **90 851 € HT** au titre de travaux réalisés sur plusieurs immeubles du patrimoine (3% des montants des travaux réalisés sur ces immeubles)

UNE ATTENTION PARTICULIÈRE PORTÉE À LA LIQUIDITÉ

SUIVI ET GESTION DU RISQUE

PERIAL a mis en place les procédures pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers liés à son activité : liquidité, contrepartie, marché.

La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI.

Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est notamment portée à la liquidité 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

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

Aussi, PERIAL a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque.

Le comité des rémunérations mis en place a pour mission d'apprécier chaque année les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour l'exercice 2016 a représenté **4 017 349,81 €** pour un effectif moyen de 57,16 ETP (Équivalent Temps Plein) dont **620 841,84 €** en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management soit, à ce jour, 3 SCPI, 2 OPCI et 2 mandats 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 et de la destination des fonds investis en SCPI est exercé avec une grande vigilance. Des contrôles sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

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 évènements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement), ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont livrées dans différents documents réglementaires : bulletins trimestriels et rapports annuels. Chaque trimestre PERIAL Asset Management présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de vos SCPI.

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



SÈVRES (92), « Rue Troyon ».

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, l'exactitude et l'exhaustivité des enregistrements comptables,
- promouvoir un reporting financier pertinent,
- produire des comptes annuels conformes à la réglementation.

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 :

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

En outre, PERIAL Asset Management est engagée, depuis 2001, dans une démarche qualité ambitieuse. Elle vise à la fois votre satisfaction et celle des locataires des immeubles composant le patrimoine de vos SCPI.

Une certification ISO 9001 norme 2015, la plus récente et la plus exigeante, a été délivrée par l'AFNOR au vu des pratiques et procédures internes à PERIAL Asset Management.

PERIAL S'ENGAGE DANS L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Depuis le début de l'année 2017, PERIAL est signataire des **Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux **Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG)** dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs.

PERIAL a également participé à la rédaction de la **Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'ASPIM**, à laquelle elle adhère.

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



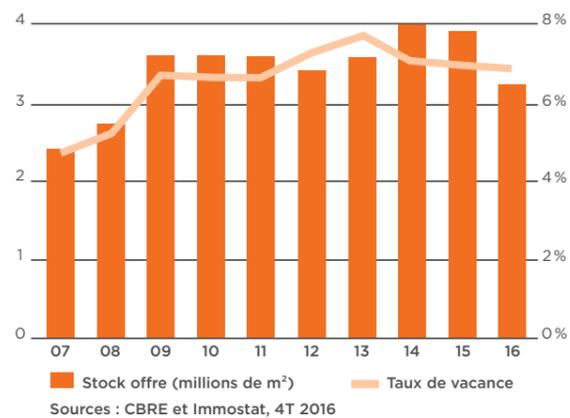
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : LA VALEUR REFUGE

En 2016, l'évolution macroéconomique du pays n'aura pas vraiment surpris : Si la croissance en France a affiché une légère progression, elle s'est nourrie essentiellement de facteurs réversibles – baisse du prix du pétrole, maintien de taux d'intérêt très faibles – et ne reflète en rien une santé économique retrouvée. Le chômage reste à un niveau excessif et la vraie reprise se fait toujours attendre. Plus globalement le contexte mondial, avec la multiplication des tensions géopolitiques, le ralentissement économique du continent asiatique et le Brexit en Europe, n'invite ni les entreprises ni les ménages à nourrir un optimisme forcené. L'impact sur le marché locatif est important, et ne favorise pas les propriétaires. Reste que, dans cette conjoncture incertaine, l'immobilier d'entreprise fait preuve d'une indéniable stabilité, justifiant une fois encore, son statut de valeur refuge.

MARCHÉ LOCATIF DE BUREAUX : +7% EN ÎLE-DE-FRANCE

En effet, avec 2,4M de m² de bureaux pour l'année 2016, le marché locatif francilien a retrouvé, trimestre après trimestre, une vraie dynamique et un niveau supérieur à la moyenne décennale (2,3M de m²). Bien entendu, l'évolution varie sensiblement selon les secteurs. Paris Sud et les quartiers de La Défense restent sans surprise les locomotives de ce mouvement, Paris bénéficiant du dynamisme des petites et moyennes surfaces tandis que l'on aura observé, plus largement, un regain d'activité sur le marché des surfaces de plus de 5 000 m². Grâce à l'effet croisé d'un marché locatif dynamique et d'un faible volume de livraisons, le taux de vacance en Ile-de-France pour 2016 s'affiche au final à la baisse pour atteindre 6,2%, mais reste à un niveau élevé.

Évolution de l'offre immédiate en Île-de-France en fin de période (en millions de m²)



UN NIVEAU D'INVESTISSEMENTS QUI RESTE ÉLEVÉ

L'année 2016 s'inscrit dans la lignée des deux années précédentes avec des investissements qui atteignent près de 24 Mds d'euros. En totalisant quasiment les 2/3 de ce montant, le marché des bureaux performe tout autant que l'an passé avec toutefois, comme spécificité, le décollage de la part du « blanc » qui représente 61% des signatures de l'année. La preuve de l'anticipation, par les investisseurs, de la pénurie d'offres qualitatives à la location. Parallèlement, on notera l'évolution positive de l'investissement en industriel/logistique qui atteint son plus haut niveau depuis 2007, grâce notamment à la signature d'importants portefeuilles qui, de retour, auront très clairement participé à la dynamisation du marché.



TOULOUSE (31), «Atrium».

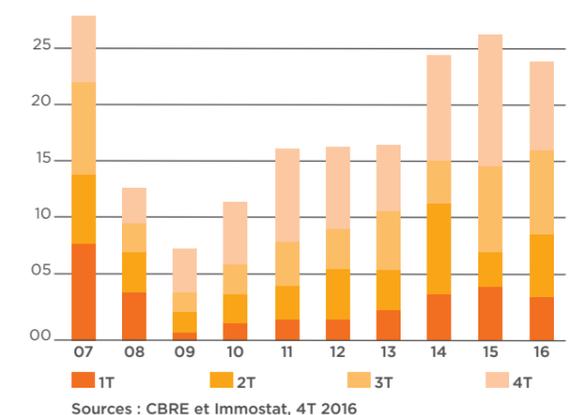
« LA PRIME DE RISQUE OFFERTE PAR L'IMMOBILIER DEMEURE ATTRACTIVE POUR LES INVESTISSEURS ».

Éric Cosserat,
Président de PERIAL Asset Management

UNE ANNÉE 2017 SOUS SURVEILLANCE

Entre une Europe soumise à de nombreuses incertitudes électorales, une politique américaine plus imprévisible que jamais et un monde en perpétuelle ébullition, l'année 2017 s'annonce riche en incertitudes. Dans cet environnement économique et géopolitique incertain, l'immobilier d'entreprise conservera néanmoins, légitimement, son image de valeur refuge et son rôle de diversificateur. Malgré un marché toujours favorable aux locataires, on notera, après plusieurs années de baisse, une pression sur les valeurs locatives. Et, côté investissements, même si les taux de rendement des bureaux ont atteint un point bas historique en 2016, la prime de risque offerte par l'immobilier demeure attractive.

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



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

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

DIRECTION

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

INFORMATION

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

COMMISSARIAT AUX COMPTES

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 Marc GENDRONNEAU,
Ancien Proviseur adjoint

MEMBRES

- Monsieur Bertrand de BEAULIEU,
Ingénieur, Propriétaire-Bailleur
- Monsieur Michel MALGRAS
Président et administrateur de Sociétés
- 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

Trois mandats viennent à expiration avec la prochaine Assemblée Générale, ceux de : Monsieur DE BEAULIEU, Monsieur DEVOS et Monsieur WATERLOT. Messieurs DEVOS et WATERLOT se représentent. Huit autres candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.

RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Depuis l'exercice 2013, la rémunération annuelle globale des membres du conseil est fixée à **12 000 €**. Nous vous proposons de porter cette rémunération à **15 000 €** pour l'exercice 2017 et d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des frais de déplacement.

RAPPORT DE GESTION

—

UNE ANNÉE SOUS LE SIGNE DU RENOUVEAU

Preuve que la pierre papier conserve son statut de valeur refuge : en 2016, la collecte de l'épargne immobilière a connu en France une augmentation de 20% pour atteindre 5,5 Md €. Au regard du caractère incertain de la situation - économique et géopolitique - que le Brexit et les résultats des élections américaines n'ont fait que renforcer, cette performance reste notable. C'est dans ce contexte que PFO, bénéficiant de la réouverture de son capital en octobre 2015, affiche une collecte de 111 M€ sur la totalité de l'exercice.

DES PERFORMANCES SATISFAISANTES

Malgré le contexte économique difficile, votre SCPI a réalisé de belles performances sur tous les fronts. Soit :

- Une amélioration du TOF (Taux d'Occupation Financier) qui passe de 84,90% à 91,52% grâce à une gestion locative dynamique et de proximité. Les revenus locatifs ont augmenté de 1,33% par part, entraînant une stabilisation du résultat net par part.
- Dans la continuité de la réouverture du capital en octobre 2015, la collecte est montée crescendo pour atteindre **111 M€** sur la totalité de l'exercice.
- PFO a bénéficié d'un exercice complet de collecte pour renforcer son allocation à la classe d'actif commerce, qui passe de 8% au 1^{er} janvier à 24% au 31/12.
- les acquisitions de l'exercice 2016 ont porté sur environ **111 M€**, hors engagements, tous frais et honoraires compris. En 2016, la collecte nette de **111 M€** a donc été investie à plus de 100%. Ces investissements font ressortir un taux de rendement net moyen des actifs immobiliers de 6,12% sur l'ensemble de l'année 2016. Le taux de rendement immobilier moyen de l'ensemble du patrimoine depuis la création de la SCPI reste lui supérieur à 6,50%.
- PFO a poursuivi son plan d'arbitrage afin de rationaliser son portefeuille sous gestion, réduire son taux de vacance et bénéficier d'opportunités de marché. Les ventes ont représenté près de **21 M€** pour 10 actifs.
- Des expertises du patrimoine en légère hausse à 1,77% à périmètre constant.

99%
*de la collecte
investis*

UN PROGRAMME D'INVESTISSEMENT MAÎTRISÉ

Durant ce dernier exercice, les acquisitions de PFO ont porté sur environ **111 M€**, hors engagements, tous frais et honoraires compris. La collecte nette, qui s'élevait à **111 M€**, a donc été investie à hauteur de 99%. Au final, sur l'ensemble de l'année, ces investissements font ressortir un taux de rendement net moyen des actifs immobiliers de 6,12%. Pour l'ensemble du patrimoine, depuis la création de la SCPI, le taux de rendement immobilier moyen reste, supérieur à 6,50%.

UNE GESTION DYNAMIQUE PERTINENTE

Pour améliorer les performances de votre SCPI, votre Société de Gestion a pris le parti d'une gestion dynamique de son portefeuille. La relocation de locaux vacants et des ventes ciblées ont permis, au cours de l'exercice, une progression du TOF de plus de 7%. Ce résultat n'a pu être atteint qu'en agissant également sur les baux en cours : fidélisation des locataires, négociation en amont des baux arrivant à échéance, réalisation de travaux tant dans les parties communes que privative. Autant de mesures qui participent à la sécurisation des flux locatifs de PFO.

Grâce à la montée en puissance de sa collecte, votre SCPI dispose des moyens de poursuivre sa stratégie d'investissement orientée « commerces et actifs acycliques », au détriment des bureaux dont elle souhaite diluer la proportion. Objectif : une exposition égale de PFO sur ces trois classes d'actifs. L'attention sera également portée sur le secteur de la santé qui recèle de vraies opportunités, en France comme en zone euro.

+7%
*Progression
du TOF en 2016*

Un plan d'arbitrage à 5 ans veillera à poursuivre la rationalisation du portefeuille et à réduire l'exposition de PFO aux risques les plus courants : obsolescence, risques locatifs, mises en conformité...

A ce jour, le prix de souscription fixé à **932 €**/part reste encore inférieur à la valeur de reconstitution 2016 de PFO, qui s'établit à **1016,22 €**/part. Ces valeurs de souscription et de reconstitution sont donc porteuses d'un réel potentiel de revalorisation.

SITUATION LOCATIVE

En 2016, la conjoncture économique française, toujours difficile, a eu un impact sur la situation locative. En effet, dans un contexte concurrentiel ou l'offre disponible reste importante, les locataires se retrouvent en position de force. De fait, même si les loyers faciaux moyens demeurent stables, les avantages économiques consentis pour séduire de nouveaux locataires - franchises de loyer, loyers progressifs, participation aux travaux - peuvent représenter près de 20% du loyer sur les différents marchés immobiliers.

Pour autant, dans la continuité de l'exercice précédent, PFO a quasiment réduit de 40% son stock de locaux vacants par rapport au 31 décembre 2015, grâce à des cessions et un volume important de relocations. L'équivalent loyer passe ainsi de **3,4 M€** à **2 M€** à fin 2016.

FOCUS ACQUISITIONS

MONTPELLIER (34) La Mantilla

L'acquisition, conforme à la stratégie d'investissement de PFO, porte sur plusieurs commerces en rez-de-chaussée détenus en lots de volume. Ce pôle commercial « La Mantilla » fait partie d'un ensemble appelé ilot H, livré en 2014 et constitué de logements, de résidences étudiants et de bureaux. Située sur l'avenue Raymond Dugrand, colonne vertébrale du nouveau Montpellier, « La Mantilla » est desservie par deux lignes de tramway.

Carte d'identité

- Pieds d'immeuble dans un immeuble mixte commerce / bureaux
- Surface utile locative de 5 545 m²
- Montant de l'acquisition : **22 100 000 €**
- Rendement net : 5,40 %

Situation locative

- 6 locataires: NATURALIA, MONOPRIX, HABITAT, PICARD, SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT et ATOL, qui occupent 77% de la surface. Ce sont des enseignes solides qui bénéficient d'une très bonne commercialité
- Le solde des surfaces vacantes est couvert par une garantie de rentabilité de 24 mois.



MONTPELLIER (34), «La Mantilla».

FRANCE Buffalo Grill

Il s'agit de huit actifs immobiliers à usage de commerce (restauration) implantés dans des zones commerciales reconnues, partout en France. Deux actifs en région parisienne, six autres en province. Ces bâtiments, loués exclusivement à la société BUFFALO GRILL, répondent à la nouvelle stratégie de développement de la chaîne sur des restaurants de plus petits formats. Forte de son expérience, votre SCPI sera aux côtés du locataire pour optimiser sa politique de développement durable.

Carte d'identité

- Immeubles de commerce
- Surface utile locative de 4 566 m²
- Montant de l'acquisition : **17 670 918 €**
- Rendement net : 6,51%

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 8 ans.



FRANCE, «Buffalo Grill».

CHÂTENAY MALABRY (92) Avenue de la Division Leclerc - VEFA

Ce projet à construire totalise 12 112 m² de surface de plancher et intègre bureaux, commerces, hôtel et places de parking. PFO s'est porté acquéreur du lot à usage de commerce, dont la livraison est prévue en décembre 2017. Situé le long de l'A86, l'ensemble est desservi par 5 lignes de bus depuis les gares du RER B avoisinantes. Cet actif respectera la RT 2012 et sera certifié HQE Bâtiments Tertiaires Neuf.

Carte d'identité

- Immeuble de mixte bureaux / commerces
- Surface utile locative de 2 670 m²
- 76 places de parking extérieures
- Montant de l'acquisition : **11 400 000 €**
- Rendement net : 6,33 %

Situation locative

- 5 baux en état futur d'achèvement signés avec PICARD, CSF (enseigne CARREFOUR), FRAVIANDE, BOULANGERIE LOUISE et FRANK PROVOST
- 2 lots d'une surface totale de 520 m² sont vacants. Ces lots sont réservés pour un restaurant afin de répondre aux besoins de l'hôtel qui n'en possède pas. La commercialisation sera assurée par le vendeur à ses frais exclusifs.

NANTES (44) Le Prisme

Ce très bel immeuble en R+4 à usage de bureaux a été livré en 2007 et offre des prestations de qualité à ses locataires actuels, présents depuis l'origine. Au cœur d'un environnement tertiaire, sans aucune vacance à proximité, le site est desservi par les lignes de bus et de tramway et reste proche de la gare TGV de Nantes. L'immeuble, conforme à la RT 2000, s'inscrit parfaitement dans la stratégie de PFO qui vise, entre autres, les petits immeubles de bureaux dans les métropoles régionales les plus dynamiques.

Carte d'identité

- Immeuble de bureaux
- Surface utile locative de 3 003 m²
- Montant de l'acquisition : **9 170 000 €**
- Rendement net : 6,06 %

Situation locative

- 2 locataires. Les sociétés ERNST&YOUNG et ADECCO occupent 100% de la surface. Ces locataires sont des entreprises solides, de qualité et à forte notoriété. Leur présence dans l'immeuble s'inscrit dans la durée.

Acquisitions

Libellé	Zone Géographique	Ville	Adresse	Nature des locaux	Détention	Surfaces ind	Date acquisition	Prix TTC
GARCHES - CENOR	Région parisienne	GARCHES	21 rue de Villeneuve	COMMERCE	100,00	560,00	22/04/2016	1 107 700 €
VINCENNES GIRAU-DINEAU - CENOR	Région parisienne	VINCENNES	4 rue de Montreuil	COMMERCE	100,00	343,00	22/04/2016	2 378 500 €
ISSY LES MOULINEAUX - CENOR	Région parisienne	ISSY LES MOULINEAUX	8 rue edouard Naud	BUREAUX	100,00	550,50	22/04/2016	2 245 800 €
LILLE LEPELLETIER - CENOR	Province	LILLE	34 rue Lepelletier	COMMERCE	100,00	67,00	22/04/2016	788 450 €
LILLE COMINES - CENOR	Province	LILLE	52 rue des Ponts de Comines	COMMERCE	100,00	492,46	22/04/2016	1 326 950 €
CHATENAY-MALABRY COMMERCES (VEFA)	Région parisienne	CHATENAY MALABRY	31 à 49/53 avenue de la Division Leclerc	COMMERCE	100,00	2 658,30	20/06/2016	11 400 000 €
LYON - AIRE 8 EFG - MERMOZ	Province	LYON	25-27-29 avenue Jean Mermoz	COMMERCE	100,00	389,99	20/07/2016	1 512 600 €
RIS ORANGIS / BUFFALO	Région parisienne	RIS ORANGIS	82 avenue de la Libération	COMMERCE	100,00	891,00	06/10/2016	1 442 515 €
CHAMBERY LA RAVOIRE / BUFFALO	Province	LA RAVOIRE	Lieudit "la Trousse"	COMMERCE	100,00	483,30	06/10/2016	2 834 843 €
VANNES RETAIL PARK	Province	VANNES	Zone Commerciale KERLANN	COMMERCE	100,00	7 145,00	06/10/2016	22 413 690 €
LILLE RONCQ / BUFFALO	Province	RONCQ	A l'angle de la rue de Lille (RN17)	COMMERCE	100,00	634,50	06/10/2016	1 676 911 €
CHILLY MAZARIN / BUFFALO	Région parisienne	CHILLY MAZARIN	Zone Commerciale la Butte aux Bergers	COMMERCE	100,00	634,50	06/10/2016	2 815 230 €
BEAUCOUZE / BUFFALO	Province	BEAUCOUZE	Centre d'Activités de Pin	COMMERCE	100,00	634,50	06/10/2016	2 776 591 €
BAR LE DUC / BUFFALO	Province	BAR LE DUC	ZAC de la Grande Terre	COMMERCE	100,00	441,00	06/10/2016	1 739 015 €
CHATEAUBRIANT / BUFFALO	Province	CHATEAUBRIANT	rue du Général Patton	COMMERCE	100,00	400,00	06/10/2016	1 382 631 €
MISEREY SALINES / BUFFALO	Povince	MISEREY SALINES BESANCON	ZAC de Valentin	COMMERCE	100,00	446,40	06/10/2016	3 003 181 €
CERGY - CAP CERGY	Région parisienne	CERGY	4-6 rue des chauffours	BUREAUX	50,00	6 329,00	20/12/2016	11 326 130 €
NANTES LE PRISME	Province	NANTES	10 rue Crucy Fouré	BUREAUX	100,00	3 003,20	21/12/2016	9 170 000 €
MONTPELLIER LA MANTILLA	Province	MONTPELLIER	Avenue Raymond Dugrand	COMMERCE	100,00	5 544,00	28/12/2016	22 100 000 €

TOTAL : 110 570 028 €

FOCUS RESTRUCTURATIONS

AIX-EN-PROVENCE (13) DOMAINE SAINT-HILAIRE 595, Rue Pierre Berthier

Le bien est implanté à Aix-en-Provence (13), au sein du Pôle d'activité (secteur Les Milles-Pichaury-Robole-Eiffel). Accessible via la rue Pierre Berthier, le bien se situe au sein du Parc Saint-Hilaire, qui regroupe le Domaine St Hilaire, le Rocher Saint-Hilaire (UG419 immeuble de bureaux édifié en 2012) et le campus Arterparc (2 bâtiments de bureaux développés très récemment en lieu et place d'un ancien bâtiment industriel).

Carte d'identité

- Immeuble en copropriété
- Surface utile brute locative de 5 458 m²
- Montant des travaux réalisés locaux QIS: **900 000 € HT**
- Montant des travaux réalisés locaux STILL: **150 000 € HT**
- Ravalement extérieur: **50 000 € HT**

TRAVAUX RÉALISÉS

- Restructuration semi lourde des locaux QIS (1200 m²)
 - la réfection complète des installations courant fort/courant faible
 - la mise en place d'un système de chauffage-climatisation réversible performant
 - le remplacement de l'éclairage existant par des pavés LED
 - la réfection complète des locaux (carrelage - PVC sol - peinture - faux plafond)
 - la création d'une terrasse extérieure.
- Remplacement des installations de chauffage climatisation par un système performant (locaux STIL)

CERGY (95) LE CERVIER 12, Avenue des Béguines

L'actif étudié est situé à Cergy, commune de 60 500 habitants, se trouvant dans le département du Val d'Oise et en région Île-de-France.

Préfecture départementale et située sur la rive droite de l'Oise, la ville se trouve à 30 km au nord-ouest de Paris. Elle dispose d'une bonne desserte grâce à l'autoroute A15 qui la traverse et à ses deux gares RER. Plus précisément, l'immeuble étudié est situé au cœur du centre de Cergy, le long de l'avenue des Béguines.

Carte d'identité

- Immeuble en copropriété
- Surface utile brute locative de 3 574 m²
- Montant des travaux réalisés locaux EFR: **750 000 € HT**

TRAVAUX RÉALISÉS

- Restructuration semi lourde des locaux EFR (1200 m²)
 - la réfection complète des installations courant fort
 - la mise en place d'un système de chauffage-climatisation performant
 - le remplacement de l'éclairage existant par des pavés leds performants
 - la réfection complète des locaux (faux plafond - peinture - moquette).
- Réfection complète des parties communes (faux plafond, peinture, moquette, sanitaires avec détection)

LYON (69) TONY GARNIER 61, Avenue Tony Garnier

L'ensemble immobilier est implanté à LYON dans le quartier de Gerland, dans le 7^e arrondissement à 4 km de la place Bellecour. Il est desservi par le métro ligne B et plusieurs lignes de bus. L'immeuble est situé le long de l'avenue Tony Garnier face au stade de Gerland.

Le bâtiment édifié en 1998 est élevé de 4 étages sur RDC et sous-sol représentant 4 798 m². Le sous-sol est à usage de parking, le RDC était initialement à usage de laboratoire et les étages en bureaux.

Dans le cadre du départ des locataires CARSO et Merial et suite à la signature d'un mono-locataire OREXAD, l'immeuble devenu vacant a fait l'objet d'une rénovation semi-lourde décrite ci-dessous.

- Installation d'un groupe frigorifique plus performant
- Migration de la GTB
- Remplacement du SSI
- Réhabilitation des laboratoires du RDC en bureaux (déclassement Activité en Bureau)
- Rénovation des embellissements des étages de bureaux Faux plafond / revêtement de sol / peinture / Installation de pavé LED
- Rénovation des sanitaires selon les souhaits de l'occupant

Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété PFO
- Surface utile locative de 4 798 m²
- Montant des travaux: **1 250 000 € HT**



TOULOUSE (31), «Atrium».

INVESTISSEMENTS

En 2016, PFO n'a pas eu recours à l'emprunt. Les investissements ont été réalisés grâce aux capitaux collectés et aux arbitrages effectués. Votre SCPI a cependant bénéficié d'une facilité de caisse consentie par la Banque Palatine à hauteur de **10 M€**.

En fin d'exercice 2016, le capital restant dû correspondant à l'emprunt souscrit en 2010 auprès de LCL est inchangé par rapport à 2015. Il s'élève à **9 319 691 €**.

Le capital restant dû au titre des emprunts contractés représente 2,29% de la valeur d'expertise au 31/12/2016.

CESSIONS

Les ventes sur l'exercice 2016 ont représenté la somme de **21 347 239 €** net vendeur. Elles regroupent 10 cessions, dont celle d'un portefeuille de 7 immeubles d'activité, pour un prix net vendeur de **19 012 239 €**.

Globalement, les prix de vente étaient égaux aux dernières valeurs d'expertise et inférieurs de -1,30% aux prix de revient. Le montant de la moins-value nette comptable représente **396 448 €**.

AMÉLIORATION DE LA SITUATION LOCATIVE

Relocations 2016

Relocations

Date	Surface	Loyer
1T 2016	2 340 m ²	264 230 €
2T 2016	250 m ²	39 300 €
3T 2016	1 430 m ²	247 920 €
4T 2016	6 210 m ²	1 131 640 €

Les surfaces relouées en 2016 représentent 10 230 m² pour un loyer annuel HT de près de **1,7 M€** contre **2,2 M€** en 2015. La durée moyenne des franchises de loyer accordée aux nouveaux locataires est de 12 mois et les loyers des nouveaux baux signés sont en baisse de 15% environ par rapport aux derniers loyers.

Principales relocations

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
LYON - TONY GARNIER	OREXAD	6/9	100%	4800 m ²	921 840 €
CLICHY - MOZART	SYMRISE	6/9	100%	950 m ²	167 110 €
CERGY - CERVIER	EFR	3/4/5/6/9	100%	900 m ²	101 890 €
ERMOND - ARMAND	MIDRANGE	3/6/9	100%	890 m ²	70 520 €

Les principales relocations ont porté sur un immeuble à Lyon Tony Garnier (69), ayant fait l'objet d'une rénovation complète et reloué à un locataire de premier rang qui en a fait son siège social France (4800m² pour un loyer annuel HT de plus de **920 000 €**). À Clichy (92), 950m² ont été commercialisés auprès d'un locataire présent qui s'est étendu, pour un loyer annuel d'environ **170 000 €**. A Cergy (95), relocation de 900m² pour un loyer annuel de **102 000 €**.

Renouvellements

Date	Surface	Loyer
1T 2016	4605 m ²	416 125 €
2T 2016		
3T 2016	3190 m ²	352 250 €
4T 2016		

7 baux ont été renouvelés au cours de l'exercice, portant sur 7800 m². Le loyer annuel HT de ces baux est de **770 000 €** et s'inscrit en baisse de 6% par rapport au dernier loyer.

Principaux Renouvellements

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
TOUL - BASSO COMBO - MESPLE	EDF	3/6/9	100%	2006 m ²	240 600 €
METZ - AMPERE	BNPP	3/6/9	100%	1435 m ²	155 000 €
AIX - DOMAINE DE-ST-HILAIRE	STILL	3/6/9	100%	1063 m ²	136 250 €
CHASSIEU - PROGRES	TRANSPORTS GONDRAND	3/6/9	100%	2167 m ²	115 525 €

Renégociations 2016

Renégociations

Date	Surface	Loyer
1T 2016	1310 m ²	149 780 €
2T 2016	260 m ²	66 000 €
3T 2016	830 m ²	121 390 €
4T 2016	2230 m ²	462 880 €

11 baux ont été renégociés, pour une surface totale de 4630m². Le volume de ces loyers représente un loyer annuel HT de **800 000 €**, en hausse d'environ 4% par rapport aux derniers loyers.

Principales Renégociations

Immeuble	Locataire	Bail	Détention	Surface	Loyer
CLICHY - MOZART	SYMRISE	6/9	100%	1680 m ²	296 340 €
PARIS - TURIN	ALL CONTENTS	Avenant	100%	430 m ²	148 340 €
CORMON-TREUIL	L&L RETAIL FRANCE	3/6/9	100%	825 m ²	99 810 €
AIX EN PROVENCE - ROCHER - ST-HILAIRE	WISEO BI	9	100%	510 m ²	71 050 €

Les principales renégociations ont porté sur deux immeubles - Paris, rue de Turin et Clichy (92) rue Mozart - et le maintien de leurs locataires sur respectivement 430m² et 1680m². En contrepartie de la prise en charge de travaux et de l'ajustement de leurs conditions financières de prise à bail, les loyers annuels respectifs ont été fixés à **150 000 €** et **297 000 €**.

Congés 2016

Congés

Date	Surface	Loyer
1T 2016	1600 m ²	187 500 €
2T 2016	280 m ²	67 900 €
3T 2016	750 m ²	98 790 €
4T 2016	4720 m ²	379 730 €

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 7800m² et un loyer annuel HT d'environ **770 000 €**. Les congés les plus significatifs portent sur les immeubles de Lyon Gerland pour plus de 1250m², de Chassieu Jacquard pour 1970m² et Emerainville pour 820m². Ces immeubles ont été reloués en fin d'année 2016 et feront l'objet d'arbitrages en tout début d'année 2017.

Principaux congés

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
LYON - TONY GARNIER	CARSO	100%	1250 m ²	171 855 €	622 160 €
EMERAINVILLE - POLYPARC	PONTICELLI FRERES	100%	820 m ²	98 640 €	319 000 €
CHASSIEU - JACQUARD	SATAR	100%	1970 m ²	150 445 €	235 320 €
MONTRouGE - ARISTIDE BRIAND	SAFE	100%	285 m ²	79 580 €	319 000 €

Risques potentiels locatifs 2017

FIN BAIL	
Risque Fin de Bail 2017 (montant des loyers)	2 383 270 €
Nombre baux	20
ECHEANCE TRIENNALE	
Risque Echéance Triennale 2017 (montant des loyers)	4 907 810 €
Nombre baux	69
TACITE RECONDUCTION (compris baux de courte durée)	
Risque Tacite Reconduction 2017 (montant des loyers)	2 177 450 €
Nombre baux	64
RISQUE TOTAL	
Risque 2017 (montant des loyers)	9 468 530 €

INFORMATIONS CLÉS

Chiffres clés

Désignation	4T 2015	4T 2016
Surface m ²	211 753	209 531 m ²
Nombre d'immeubles	86	99
Nombre de locataires	310	343
Taux d'occupation financier	84,90%	91,52%

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 louée.

EXPERTISES

Le patrimoine immobilier de PFO fait l'objet d'une analyse permanente : technique, financière, commerciale et prospective. Elle permet de planifier les arbitrages à effectuer et de décider de la stratégie d'investissement des fonds. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse, doivent assurer l'avenir de votre SCPI en termes de distribution et de valorisation. 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 2016, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de : **406 165 000 € (330 153 160 € en 2015)**. Par rapport à 2015, la variation globale des valeurs d'expertise est de +23,02%, et de +1,77% à périmètre égal.

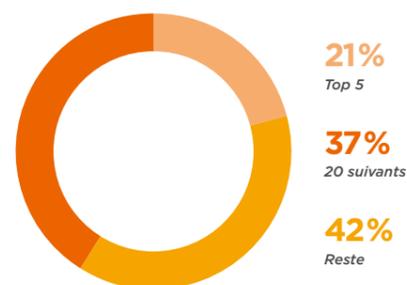
Globalement les valeurs d'expertise des immeubles de PFO sont stables. Les hausses constatées résultent soit de travaux d'amélioration, soit d'optimisation et de sécurisation de la situation locative comme à Ermont, Lyon Tony Garnier et Compans. Les baisses concernent principalement les immeubles vacants à l'image de Chassieu Jacquard.

La valeur de reconstitution par part diminue de 1,60% par rapport au 31/12/2015.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, qui correspond à l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31/12/2016, à **401 923 958 €**, soit **842,00 €/part** contre **853,53 €/part** en 2015.
- La valeur de reconstitution, qui comprend la valeur de réalisation à laquelle s'ajoutent les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine des sociétés. Elle s'établit à **485 089 887 €**, soit **1016,22 €/part** contre **1032,74 €/part** en 2015.

Top 5 des immeubles (valeur d'expertise)



Prix moyen (par m²)

	Paris	Région parisienne	Province
BUREAUX	8 528 €	2 532 €	1 763 €
COMMERCE	10 585 €	3 143 €	3 597 €
ACTIVITÉ			1 347 €
ENTREPÔT		470 €	458 €
ENSEIGNEMENT			2 186 €

Rendement moyen (par m²)

	Paris	Région parisienne	Province
BUREAUX	4,12%	7,75%	8,41%
COMMERCE	3,76%	5,86%	7,20%
ACTIVITÉ			8,66%
ENTREPÔT		10,08%	7,65%
ENSEIGNEMENT			8,21%

CHARGES

En 2016, le taux de charges s'est établi à 32,62% du montant des revenus, contre 32,21% en 2015.

Provision pour créances douteuses

Une politique prudentielle a été adoptée lors de l'exercice 2016, avec un provisionnement à 100% de toute somme due dès lors qu'un risque de recouvrement sur une créance de plus de 3 mois est constaté. La dotation pour créances douteuses, en hausse par rapport à 2015, s'élève à **303 690 €**, alors que les reprises de provisions représentent **236 328 €**. Les pertes sur créances irrécouvrables sont, au titre de l'exercice, de **94 134 €**. Ces éléments ont un impact négatif sur le résultat de **161 495 €**.

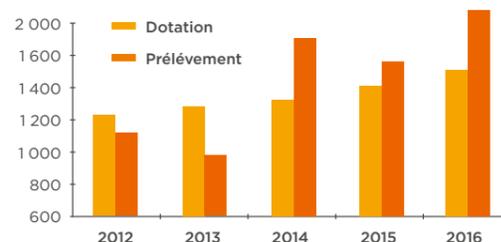
Principaux contentieux

Les principales procédures de PFO en cours concernent :

- Le syndic de copropriété TECHNICOM CYTECH (désordres locatifs),
- Le locataire GEOFI ESIA (pré-contentieux locatif),
- La SCI Dragonite, acquéreur de l'ensemble immobilier de Mandelieu Technology Centre (réduction de prix),
- Un associé de PFO (paiement de créance).

GROSSES RÉPARATIONS/ ENTRETIENS

Provisions pour grosses réparations/ Entretien (en €)



PROVISION POUR GROS ENTRETIENS (PGE) : UNE GESTION IMMEUBLE PAR IMMEUBLE

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017.

La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée, c'est désormais la provision pour gros entretiens (PGE) qui trouve à s'appliquer. Elle correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des travaux futurs à l'horizon de 5 ans, contrairement à la Provision pour Grosses Réparations (PGR) qui était calculée par application d'un montant forfaitaire (% de la valeur des actifs ou du montant des loyers).

Ces travaux ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

- Les travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante à la clôture de l'exercice.
- Les travaux doivent être inscrits et détaillés dans un plan pluriannuel qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années. Il faut noter que la reprise de provision, en cas de cession du bien, sera incluse dans le résultat de cession enregistré en capitaux propres dans le compte Plus ou moins-values réalisées. Le changement de méthode (passage de la PGR à la PGE), lors de la première application se comptabilise à la date d'ouverture des comptes et impacte le compte de report à nouveau.

En 2016, la dotation pour grosses réparations aura été de **1566 051 €**. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont de **2189 873 €**.

La dotation annuelle pour grosses réparations était jusqu'au 31/12/2016 de 0,53% de la valeur comptable des immeubles, indexée sur la base de l'indice BTO1 du coût de la construction.

Elle était confortée par des prévisions de gros travaux établies sur la base d'un plan quinquennal d'entretien. Celui-ci permet à votre SCPI de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de son patrimoine et à l'amélioration environnementale.

Au 31/12/2016, la provision pour grosses réparations s'élève à **408 303 €** (contre **1 032 126 €** en 2015).

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à **31 550 069 €** contre **28 419 702 €** en 2015.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **168 550 €** contre **3 600 €** en 2015.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **16 640 607 €** contre **15 081 413 €** en 2015.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

- Bénéfice de l'exercice :	16 640 607 €
- Report à nouveau :	+ 1 857 185 €
	18 497 792 €

Nous vous proposons :

- De fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit : **16 954 105 €**
 - D'affecter au report à nouveau le solde de : **1 543 687 €**
- Le revenu par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **45,15 €** et le dividende à **46,00 €** par part.

Le report à nouveau représente 4,19 € par part en pleine jouissance, soit 33 jours de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à 4,94% pour 2016.

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

PRIX ET MARCHÉ DES PARTS

En 2016, PFO a bénéficié de l'attrait des SCPI comme produit d'épargne. Au 31/12/2016, sa collecte s'établissait à 119 424 parts pour un montant souscrit de **111 303 168 €**. Au cours de l'exercice, 12 816 parts ont fait l'objet d'un retrait pour un montant de **10 809 783 €**.

La valeur de réalisation s'établit à **842,00 €** par part tandis que la valeur de reconstitution atteint **1016,22 €** par part.

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)
2012	216 080 800		332 432	4 300		930,49*
2013	216 080 800		332 432	4 301		843,80*
2014	216 080 800		332 432	4 355		832,53*
2015	240 979 700	36 157 262	370 738	4 501		932,00
2016	310 274 900	100 493 385	477 346	5 560		932,00

(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 ou retirées	% 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
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	-
2016*	12 816	3,46%	0	NS	-

*Uniquement des retraits de parts sur le marché primaire.



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	2012 (€)	% du total des revenus	2013 (€)	% du total des revenus	2014 (€)	% du total des revenus	2015 (€)	% du total des revenus	2016 (€)	% du total des revenus
REVENUS (1)										
- Recettes locatives brutes	68,16	97,93	67,30	97,49	64,84	98,50	64,93	96,73	65,80	98,21
- Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,31	0,44	0,16	0,24	0,10	0,16	0,01	0,02	0,46	0,68
- Produits divers	1,14	1,63	1,57	2,27	0,89	1,34	2,18	3,25	0,74	1,11
TOTAL REVENUS	69,61	100,00	69,03	100,00	65,83	100,00	67,12	100,00	67,00	100,00
CHARGES (1)										
- Commission de gestion	6,80	9,77	6,63	9,60	6,36	9,66	6,51	9,70	6,51	9,72
- Autres frais de gestion	2,99	4,29	3,05	4,43	5,09	7,74	5,44	8,11	4,34	6,48
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	4,14	5,95	4,11	5,95	6,60	10,02	5,49	8,18	6,98	10,42
- Charges locatives non récupérables	5,57	8,01	4,56	6,61	6,19	9,40	5,54	8,25	5,28	7,88
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	19,50	28,01	18,35	26,59	24,24	36,81	22,98	34,24	23,11	34,50
- Amortissements nets										
- Patrimoine	0,40	0,58	0,40	0,58	0,40	0,61	0,40	0,60	0,26	0,38
- Provisions nettes (2)										
- Travaux	0,51	0,73	1,28	1,85	-1,48	-2,25	-0,35	-0,52	-1,69	-2,53
- Autres	0,77	1,10	0,45	0,66	-1,63	-2,48	-1,41	-2,10	0,18	0,27
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,68	2,41	2,13	3,09	-2,71	-4,11	-1,36	-2,02	-1,25	-1,88
TOTAL CHARGES	21,18	30,42	20,49	29,68	21,53	32,70	21,62	32,21	21,86	32,62
RÉSULTAT COURANT	48,43	69,58	48,54	70,32	44,30	67,30	45,50	67,79	45,14	67,38
- Variation report à nouveau	1,43	2,06	2,14	3,10	-1,70	-2,58	-0,50	-0,73	-0,86	-1,27
- Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire (3)	47,00	67,52	46,40	67,22	46,00	69,88	46,00	68,53	46,00	68,66
- Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	46,86	67,32	46,34	67,13	45,96	69,82	45,99	68,50	45,96	68,60

(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 €)

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription au 01/01*	976,73	930,49	843,80	832,53	932,00
Dividende versé au titre de l'année**	50,00	49,00	46,00	46,00	46,00
Rentabilité de la part (DVM) en %***	5,31%	5,37%	5,68%	5,01%	4,94%
Report à nouveau cumulé par part	5,64	7,78	6,08	5,01	3,23

* 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.

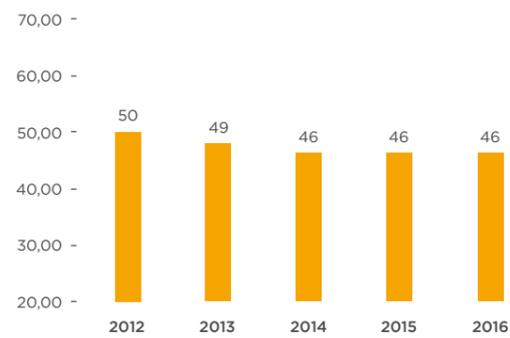
RAPPORT DE GESTION

Emploi des fonds (en €)

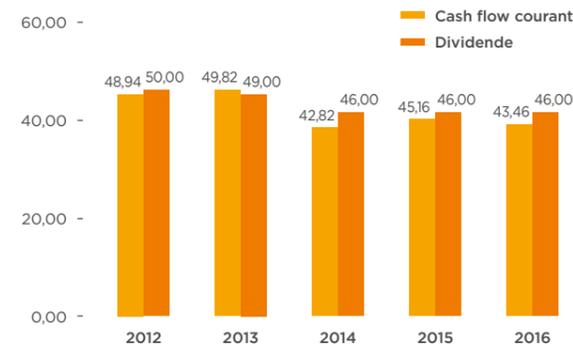
	Total 31/12/15*	Variations 2016	Total 31/12/16
Fonds collectés	322 796 413	100 493 385	423 289 799
+ Cessions d'immeubles	19 311 799	21 347 239	40 659 038
+ Divers (Emprunt)	9 319 691		9 319 691
- Commission de souscription	30 822 984	12 688 800	43 511 784
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	310 593 050	93 877 111	404 470 161
- Frais d'acquisition (non récupérables)	60 305		60 305
- Divers (1)	17 236 963	6 508 016	23 744 979
= Sommes restant à investir	-7 285 399	8 766 696	1 481 299

*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 -5168 703 € au 31/12/16.

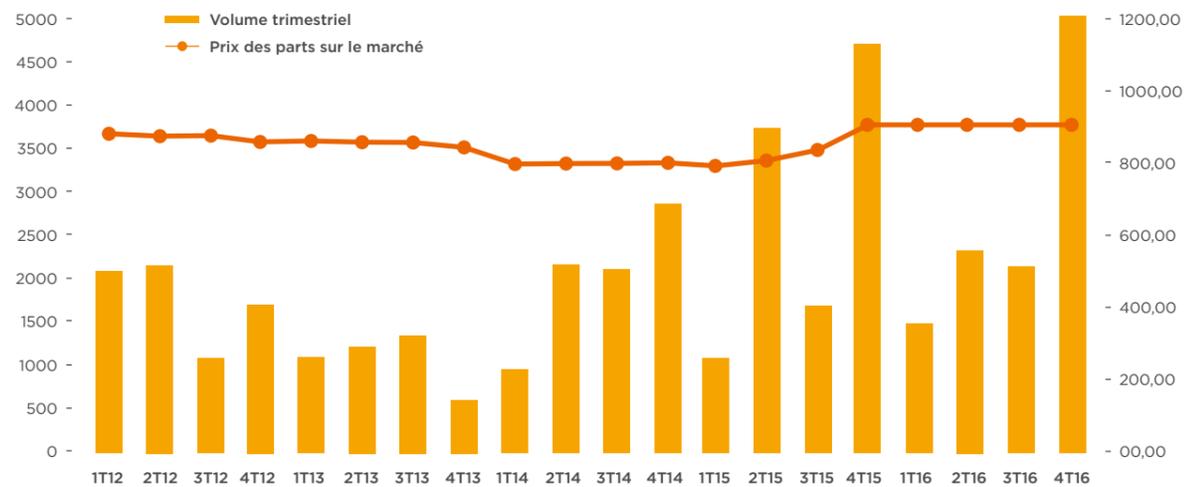
Évolution des dividendes



Cash flow et distribution par part



Liquidité du marché des parts



Suspension du marché secondaire le 18/09/2016.



MESDAMES, MESSIEURS,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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

Suite à la réouverture de la collecte en octobre 2015, une nouvelle ère s'est enclenchée pour le redéploiement de notre SCPI.

En 2016, PFO a bénéficié d'une augmentation raisonnable de la collecte. Le patrimoine immobilier totalise fin 2016 une valeur de **406 165 000 €** contre **330 153 160 €** fin 2015. Les investissements réalisés ont ainsi permis un rééquilibrage du parc immobilier et une amélioration du taux d'occupation.

La valeur de la part à la souscription est restée stable au cours de l'exercice. A **932 €**, elle est en conformité au regard de sa référence qu'est la valeur de reconstitution de **1 013,67 €/part** au 31 décembre 2016.

LE REVENU

L'amélioration du taux d'occupation n'a pas eu d'effet immédiat sur la performance de notre SCPI, malgré tous les efforts de la Société de Gestion.

La distribution du dividende a été maintenue à **46 €** par part en prélevant légèrement sur le report à nouveau. Le revenu par part s'établit quant à lui à **45,15 €**, en léger retrait par rapport à celui

de 2015 (**45,51 €**). Le report à nouveau représente **4,19 €** par part en pleine jouissance, soit 33 jours de distribution. Pour 2017, la Société de Gestion propose un acompte trimestriel prudent basé sur un revenu prévisionnel de **45 €**. Espérons qu'il sera dépassé et que les équipes de PERIAL pourront gérer au mieux l'adéquation entre la collecte et les investissements.

CONCLUSION

En 2016, notre SCPI a pris un nouvel élan dans une conjoncture difficile. Son parc immobilier a été consolidé et devait permettre de maintenir les performances attendues. La Société de Gestion a pris la mesure de l'enjeu que représente chaque investissement ou chaque arbitrage pour tirer les taux d'occupation vers le haut et ainsi améliorer la rentabilité. Nous comptons sur son efficacité pour la sauvegarde du pouvoir d'achat de notre épargne immobilière.

Nous la remercions pour les efforts déployés par l'ensemble de ses équipes. Nous la remercions également pour les informations dont nous avons régulièrement bénéficié en toute transparence au cours de nos réunions et dans les rapports établis pour cette Assemblée Générale.

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 L214-106 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, à l'adoption 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 3 membres du Conseil de Surveillance.

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



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

AUX ASSOCIÉS,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 22 juin 2016, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion PERIAL ASSET MANAGEMENT. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société 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 :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du Plan comptable applicable aux SCPI, comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés du respect de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- 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 4 avril 2017

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, votre société verse à PERIAL ASSET MANAGEMENT :

- Une commission de gestion annuelle égale à 10% hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.
A ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **2 399 342 €** hors taxes au cours de l'exercice 2016.
- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 9,5% hors taxes du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission.
Cette commission, prélevée sur la prime d'émission s'est élevée à **10 564 973 €** hors taxes pour l'exercice 2016.
- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lorsque l'intervention de la société PERIAL ASSET MANAGEMENT est sollicitée par le vendeur. Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.
- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50% TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé.
Pour les cessions réalisées en 2016, le montant enregistré dans les charges de l'exercice de votre S.C.P.I. au titre de cette commission s'élève à **215 424 €** hors taxes.
- Une commission de suivi et pilotage des travaux.
Aucune commission n'a été versée à votre société de gestion par votre SCPI sur l'exercice.

Fait à Paris, le 4 avril 2017

Le Commissaire aux Comptes
B&M CONSEILS
Bruno MECHAIN
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

État du patrimoine (en € HT)

	31 déc 16		31 déc 15	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et Constructions locatives	+ 360 372 340,66	+ 406 165 000,00	+ 291 073 880,60	+ 330 153 160,00
Immobilisations en cours	+ 2 850 000,00			
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 exopt.d'immob.locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 408 303,75		- 1 032 126,38	
Aures provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	362 814 036,91	406 165 000,00	290 041 754,22	330 153 160,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 5 088 417,98	+ 5 088 417,98	+ 71 168,35	+ 71 168,35
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 389 936,90	+ 2 389 936,90	+ 1 588 600,93	+ 1 588 600,93
Autres créances	+ 18 457 709,89	+ 18 457 709,89	+ 9 045 769,60	+ 9 045 769,60
Provis. pour dépréciation des créances	- 520 235,18	- 520 235,18	- 452 874,00	- 452 874,00
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 5 962 297,51	+ 5 962 297,51	+ 5 389 619,90	+ 5 389 619,90
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 18 316 962,20	- 18 316 962,20	- 14 160 292,87	- 14 160 292,87
Dettes d'exploitation	- 9 874 157,95	- 9 874 157,95	- 8 582 282,10	- 8 582 282,10
Dettes diverses	- 7 320 797,07	- 7 320 797,07	- 6 523 661,24	- 6 523 661,24
TOTAL 2	- 4 133 790,12	- 4 133 790,12	- 13 623 951,43	- 13 623 951,43
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 50 219,50	+ 50 219,50		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 157 471,94	- 157 471,94	- 91 826,77	- 91 826,77
TOTAL 3	- 107 252,44	- 107 252,44	- 91 826,77	- 91 826,77
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	358 572 994,35		276 325 976,02	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		401 923 957,44		316 437 381,80

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	01-janv-16 Situation d'ouverture	Affectation résultat n -1	Autres mouvements	31-déc-16 Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	244 327 850,00		77 625 600,00	321 953 450,00
Capital retrait de parts	- 3 348 150,00		- 8 330 400,00	- 11 678 550,00
Primes d'émission				
Prime d'émission souscription de parts	82 813 225,83		33 677 568,00	116 490 793,83
Prime d'émission retrait de parts	- 996 512,46		- 2 479 383,36	- 3 475 895,82
Prélèvement sur prime d'émission	- 47 351 698,51		- 17 536 420,00	-64 888 118,51
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	- 975 923,76		- 396 448,01	- 1 372 371,77
Réserves				
Report à nouveau	2 020 568,31	- 163 383,39	- 0,08	1 857 184,84
Résultat de l'exercice	15 081 412,53	- 15 081 412,53	16 640 606,84	16 640 606,84
Acomptes sur distribution	- 15 244 795,92	15 244 795,92	- 16 954 105,06	- 16 954 105,06
TOTAL GÉNÉRAL	276 325 976,02	0,00	82 247 018,33	358 572 994,35

*En attente d'affectation du résultat de l'exercice 2016.



MONTPELLIER (34), «Arche Cœur».

Compte de résultat (charges HT)

PRODUITS (HORS TAXES)	31-déc-16	Totaux Partiels	31-déc-15	Totaux Partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		11 603 426,67		10 058 113,70
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 085 292,65		6 403 157,63	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	383 229,51		278 960,42	
Grosses réparations	2 189 873,44		1 541 614,32	
Autres charges immobilières	1 945 031,07		1 834 381,33	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		20 782 614,56		11 552 218,52
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	2 399 341,95		2 157 174,84	
Diverses charges d'exploitation	5 854 067,82		3 617 003,91	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Amortissement /immob locatives	94 490,93		133 398,96	
Amortissement des frais recherche locataires				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	303 690,09		381 178,96	
Provisions pour grosses réparations	1 566 050,81		1 426 420,36	
Provisions pour risques et charges				
AUTRES CHARGES	10 564 972,96		3 837 041,49	
CHARGES FINANCIÈRES		523 663,71		395 228,21
Charges financières diverses	389 685,96		395 228,21	
Dotations aux amortissements et aux provisions	133 977,75			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		69 807,07		20 247,96
Charges exceptionnelles	69 807,07		20 247,96	
Dotations aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	32 979 512,01	32 979 512,01	22 025 808,39	22 025 808,39
BÉNÉFICE NET		16 640 606,84		15 081 412,53
TOTAL GÉNÉRAL		49 620 118,85		37 107 220,92

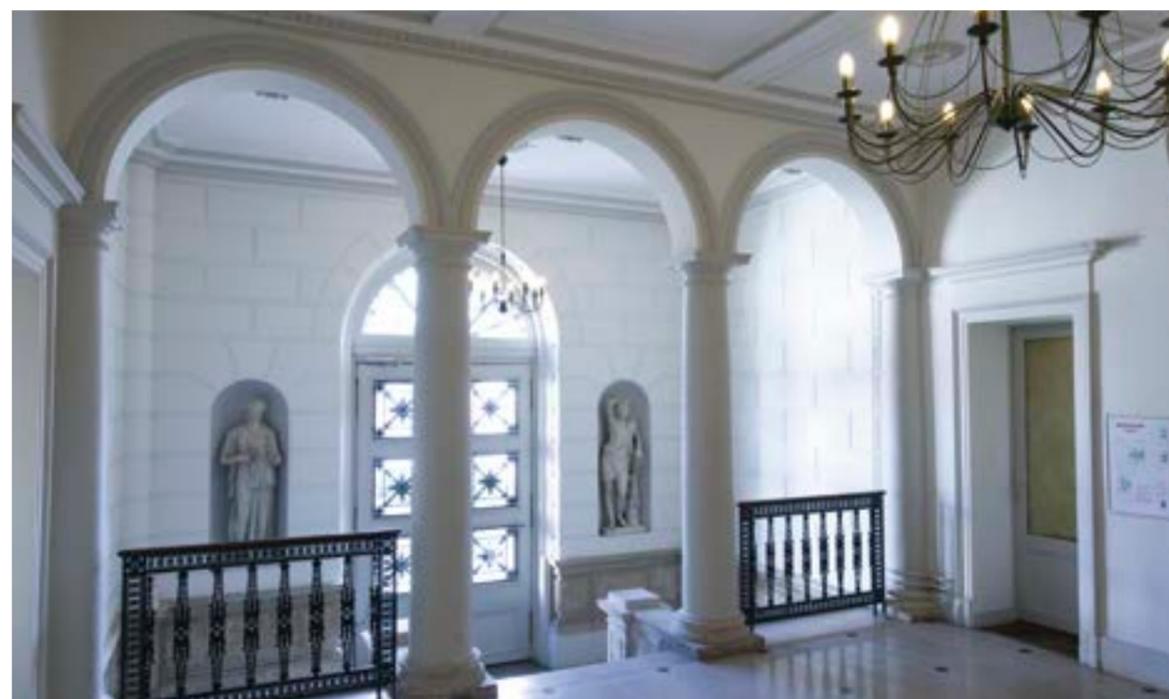


MARSEILLE (13), «Prado».

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

Compte de résultat (produits HT)

PRODUITS (HORS TAXES)	31-déc-16	Totaux Partiels	31-déc-15	Totaux Partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		31 550 068,89		28 419 702,37
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	24 253 466,37		21 519 562,96	
Charges facturées	7 085 292,65		6 403 157,63	
Produits annexes	211 309,87		496 981,78	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		17 838 795,35		8 457 463,02
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	236 328,94		801 260,88	
Provisions pour grosses réparations	2 189 873,44		1 541 614,32	
Provisions pour risques et charges			47 624,00	
Transfert de charges d'exploitation	15 412 592,97		6 066 963,82	
Autres produits				
PRODUITS FINANCIERS		168 550,94		3 600,91
Divers produits financiers	168 550,94		3 600,91	
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		62 703,67		226 454,62
Produits exceptionnels	62 703,67		226 454,62	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	49 620 118,85	49 620 118,85	37 107 220,92	37 107 220,92
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		49 620 118,85		37 107 220,92



ROUEN (76), rue de Buffon.

MONTPELLIER (34), «Arche Cœur».



PROJET DE RÉOLUTIONS

Outre les résolutions récurrentes d'ordre ordinaire visant notamment à l'approbation des rapports de gestion, du Conseil de Surveillance et du CAC, à l'approbation des comptes annuels (au 31 décembre 2016) et à la fixation du dividende, PFO vous soumet certaines résolutions extraordinaires.

Elles tendent notamment à optimiser les conditions de réalisation des cessions d'actifs immobiliers (conformément aux règles posées par le Code Monétaire et Financier pour les SCPI), à augmenter la capacité de recours à l'emprunt de votre SCPI, à instaurer une commission de suivi et de pilotage des travaux en ligne avec le marché sans augmentation des honoraires à la charge de PFO.

RÉSOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2016,
 - 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 2016 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat de **16 640 607 €**,
 - donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

- bénéfice de l'exercice : **16 640 607 €**
- report à nouveau antérieur : **+ 1 857 185 €**

soit, **18 497 792 €**

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : **16 954 105 €**
- d'affecter au report à nouveau : **1543687 €**

TROISIÈME RÉOLUTION

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 2016 respectivement à **401 923 958 €** et à **485 089 887 €**.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise cette dernière à procéder, lors du versement du 4ème acompte sur le résultat de l'exercice 2017, qui sera versé en janvier 2018, à la distribution totale ou partielle des réserves distribuables au titre des « plus ou moins-value sur cession d'immeubles locatifs » existantes au 31 décembre 2017, à la condition que le montant de la réserve susvisée, arrêtée au 31 décembre 2017 et certifiée par le commissaire aux comptes, soit au moins égal au montant global de la distribution ainsi envisagée.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant de **15 000 €** la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2017 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

SIXIÈME RÉOLUTION

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

- Frédéric BODART
- Fabrice BONGIOVANNI
- Philippe BONIN
- Jacques DE JUVIGNY
- Bernard DEVOS
- Régis HOLO
- Richard VAN CAUWENBERGHE
- Max WATERLOT
- Société MANDDCIE - représentée par Monsieur MISSONNIER
- Société PH PATRIMOINE - représentée par Monsieur HAGUET

DIXIÈME RÉOLUTION

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.

RÉSOLUTIONS D'ORDRE EXTRAORDINAIRE

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, décide de compléter l'article 15 des statuts en ses dispositions relatives aux attributions de la Société de gestion comme suit :

« [...] A cet égard, l'assemblée générale de la SOCIÉTÉ a conféré à la société de gestion tous pouvoirs pour décider et effectuer tous actes de disposition tels que échanges, aliénations, constitution de droits réels (en ce compris toute prise de sûretés et inscriptions correspondantes), acquisitions, conformément aux dispositions de l'article R.214-157 du CMF et délivrer des attestations indiquant que la SCPI agit dans la limite dudit article R.214-157 du CMF [...] »

HUITIÈME RÉOLUTION

Conformément à l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, l'assemblée générale autorise la société de gestion à assumer des dettes ou à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 30% de la dernière valeur d'expertise publiée et à modifier corrélativement partie de l'article 15 des statuts comme suit :

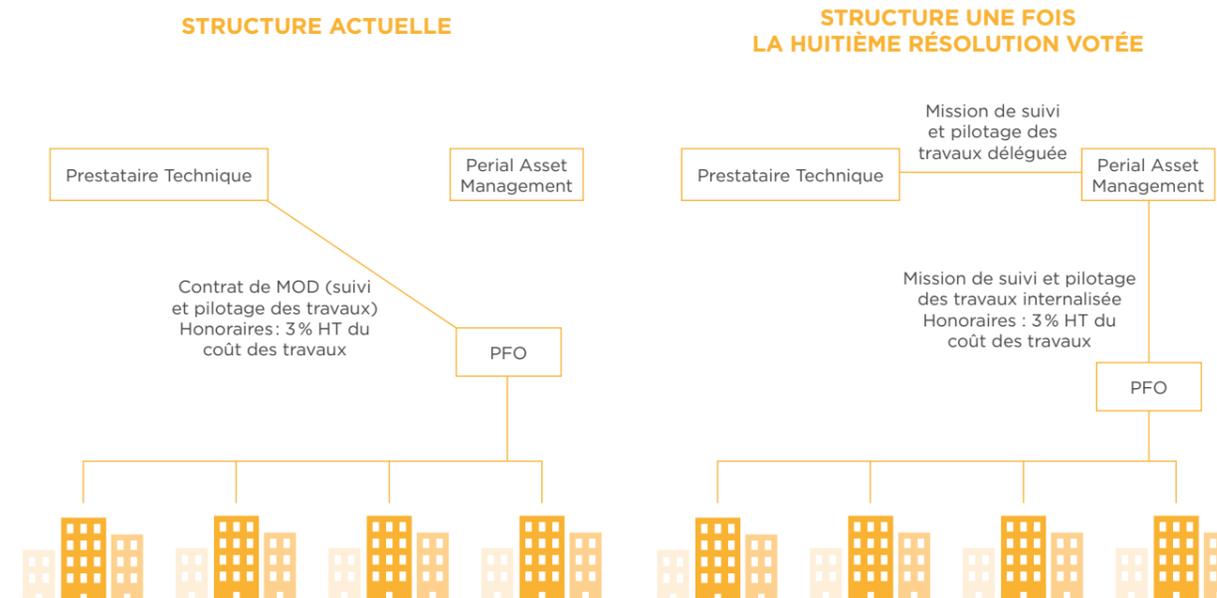
« [...] A ce titre, l'assemblée générale de la SOCIÉTÉ a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 30% du montant de la dernière valeur d'expertise publiée de la SOCIÉTÉ [...] »

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 422-224 5°) du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, autorise la société de gestion à percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ et compléter corrélativement l'article 18 des statuts comme suit :

« [...] Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux : la société de gestion pourra internaliser les missions de suivi et de pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ, et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 3% HT (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux effectivement réalisés. La société de gestion pourra également compléter ces missions par une mission internalisée de maîtrise d'œuvre d'exécution et, dans ce cas, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sera portée à 5% HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux effectivement réalisés. » (Voir schéma ci-dessous).

HARMONISATION DE LA STRUCTURE AFIN DE L'ALIGNER SUR LA PRATIQUE DE MARCHÉ SANS MODIFIER LE NIVEAU DES HONORAIRES À LA CHARGES DE PFO



ANNEXE
COMPTABLE

—

LA PARTICIPATION FONCIÈRE OPPORTUNITÉ

I - FAITS SIGNIFICATIFS

Collecte 2016 de 119 424 parts pour un montant de **111 303 168 €**.

12 816 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2016. Acquisition de vingt-deux immeubles sur l'exercice pour un montant TTC de **110 570 028 €**.

Poursuite des cessions d'immeubles également en 2016 pour un prix de vente global de **21 347 239 €** avec une moins-value nette de **396 448 €**.

Au 31 décembre 2016 :

- L'« État du patrimoine » de la société LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITÉ fait apparaître une valeur bilantielle totale de **358 572 994 €** et une valeur estimée totale de **401 923 957 €**.
- Le bénéfice s'établit à **16 640 607 €**, 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 31/12/2015.
- Le capital social s'élève à **310 274 900 €**, divisé en 477 346 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 2016 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société n'a pas appliqué par anticipation les nouvelles dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 16/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur défini notamment par l'arrêté du 26/04/1995 modifié par le Comité de la Réglementation Comptable N°99-06 du 23 juin 1999.

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

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

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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 bilantielles ») est la méthode des coûts historiques.

Immobilisations locatives

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

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.

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 9 révisions quinquennales, 60 actualisations, 18 premières expertises et 12 acquisitions ont été conservé à leurs prix d'acquisition hors commission de transaction.

Valeur patrimoniale de la société (en €)

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	363 222 341	760,92
Valeur vénale/expertise	406 165 000	850,88
Valeur de réalisation	401 923 958	842,00
Valeur de reconstitution*	485 089 887	1 016,22

*Droits de mutation calculés par l'expert immobilier à un taux moyen de 6,86 % sur 2016 contre 6,90 % en 2015.

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 resté constant à 0,53 % pour l'exercice 2016. 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 BTO1, 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.

III - TABLEAUX CHIFFRES (en Euros) IMMOBILISATIONS LOCATIVES

État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2016	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2016
Terrains et immeubles locatifs	284 094 137	88 923 687	19 186 571	353 831 253
Agencements, aménagements	4 445 163	2 103 424	7 499	6 541 088
Construction s/sol d'autrui	4 085 450	-	4 085 450	-
Immobilisations en cours	-	2 850 000	-	2 850 000
TOTAL	292 624 749	93 877 111	23 279 520	363 222 341

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 2016		Valeurs nettes 2015	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	248 480 039	285 315 000	238 956 311	276 884 460
Locaux industriels et entrepôts	8 453 810	6 900 000	9 537 723	7 325 000
Locaux commerciaux	91 849 780	94 400 000	24 710 253	26 945 000
Locaux d'activités	12 241 962	17 400 000	17 869 594	18 998 700
Restaurants	2 196 750	2 150 000		
TOTAL	363 222 341	406 165 000	291 073 881	330 153 160

L'« Inventaire détaillé des placements immobiliers » figure en page 52 du présent document.

État des amortissements

	Montant au 01/01/16	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/16
Amort. constructions s/sol d'autrui	1 550 869	94 491	1 645 360	0
TOTAL	1 550 869	94 491	1 645 360	0

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). L'immeuble de CHASSIEU est sorti de l'actif suite à sa cession le 15/09/2016.

État des provisions

	Montant au 01/01/16	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/16
Provisions pour grosses réparations	1 032 126	1 566 051	2 189 873	408 304
TOTAL	1 032 126	1 566 051	2 189 873	408 304

* Reprises entièrement utilisées.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Acquisition en fin d'année de parts dans la SCI à capital variable MATA CAPITAL HIGH INCOME PROPERTY FUND pour 5 millions € (8,56 % du capital). Ces parts ont été dépréciées à hauteur de 133.978 € correspondant à la valeur liquidative communiquée à la fin de l'exercice.

Les autres sommes correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

CRÉANCES*Locataires et comptes rattachés*

	2016	2015
Solde locataires débiteurs	1 909 411	1 269 685
dont locataires douteux*	744 196	818 276
Factures à établir	402 386	318 916
Provisions sur charges	78 140	
TOTAL	2 389 937	1 588 601

Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie de 520 235 € dépréciée à 100 %.

Autres provisions

	Montant au 01/01/16	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/16
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	452 874	303 690	236 329	520 235
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges**	-	-	-	-
TOTAL	452 874	303 690	236 329	520 235

*Principales dotations locataires : **20 470 €** sur DEFIL GROUP, **21 022 €** sur SAIM France, **52 821 €** sur MY TAYLOR IS FREE, 52 521 sur INNOVAPRESSE ET COM, **85 432 €** sur REUVENS II. Reprises : sur les **236 329 €** de reprise nous avons **100 683 €** qui concernent des créances irrécouvrables, quelques règlements locataires **39 244 €**, HYGIATECH **42 386 €**...

**Pas de litige significatif en défense pour la clôture de l'exercice (hors contentieux locataires dépréciés).

DETTES

	2016	2015
Emprunt LCL*	9 402 002	9 402 799
Dépôts de garantie reçus des locataires	5 267 959	4 729 204
Banques créditrices	3 606 779	
Agios à payer	40 222	28 289
TOTAL	18 316 962	14 160 293

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

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe.				
Emprunts amortissables.	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunts à taux variable.				
Emprunts amortissables.	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	9 319 691	-	9 319 691
TOTAL		9 319 691		9 319 691

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice N	Exercice N-1
Emprunts immobiliers	9 319 691	9 319 691
Autres emprunts	-	-

Autres créances

	2016	2015
Créances fiscales et sociales	4 728 433	1 100 972
Associés : opérations en capital*	7 001 103	1 929 496
Fournisseurs débiteurs	8 437	12 520
Débiteurs divers	910 250	228 700
Provisions sur charges versées aux syndicats	5 809 487	5 774 082
Autres créances (subventions à recevoir...)		
TOTAL	18 457 710	9 045 769

*Suite réouverture du capital en octobre 2015

DISPONIBILITÉS

Il n'y a pas au 31 décembre 2016 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.

Dettes d'exploitation

	2016	2015
Comptes locataires créditeurs	2 461 131	918 806
Locataires provisions sur charges reçues	4 229 372	3 921 195
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	3 183 655	3 742 281
TOTAL	9 874 158	8 582 282

Dettes diverses

	2016	2015
Dettes fiscales et sociales	679 044	1 261 037
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	148 445	207 209
Associés dividendes à payer	4 370 181	3 807 750
Créditeurs divers	2 123 127	1 247 665
TOTAL	7 320 797	6 523 661

CAPITAUX PROPRES

Capital souscrit

Le capital s'élève à **310 274 900 €** dont 119 424 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de **77 625 600 €**.

Capital retraits des parts

Il s'élève à **11 678 550 €** à fin décembre 2016 dont 12 816 parts en retrait sur l'exercice pour **8 330 400 €**. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission/prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/16	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/16
Prime d'émission brute	82 813 226	33 677 568	116 490 794
Prime d'émission brute-retrait des parts*	-996 512	-2 479 383	-3 475 896
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-45 443		-45 443
- frais d'acquisition des immeubles**	-16 483 271	-4 847 621	-21 330 892
- commissions de souscription	-30 822 984	-12 688 800	-43 511 784
Total des prélèvements	-47 351 698	-17 536 421	-64 888 119
Prime d'émission nette	34 465 016	13 661 764	48 126 779

*Suite à la réouverture et l'adoption de la variabilité du capital. Aucun fonds de remboursements n'a été constitué.

** Concerne les acquisitions d'immeubles de 2016 (Cergy, Montpellier, Portefeuille Buffalo,...).

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2016 imputés sur les capitaux propres font ressortir une moins-value globale de **396 448 €**.

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession	Impôt	+ Value*	- Value
MANDELIEU SIAGNE (Partiel)	405 503	625 000	48 514	170 983	
RILLEUX LA PAPE	715 580	810 000		94 420	
SAINGHIN MELANTOIS SCANDOLA	1 083 913	692 300			391 613
ULIS SCANDOLA	3 285 000	1 978 000			1 307 000
MASSY GALVANI SCANDOLA	4 237 000	4 648 300		411 300	
GENNEVILLIERS SCANDOLA	500 795	791 200	37 486	252 919	
CHASSIEU SCANDOLA	2 440 090	3 336 589		896 500	
DECINES SCANDOLA	2 339 100	1 978 000			361 100
NANTERRE PEUPLIERS-SCANDOLA	5 266 180	5 587 850	23 528	298 142	
EMERAINVILLE-TANDERT	1 361 000	900 000			461 000
Solde au 31/12/2016	21 634 160	21 347 239	109 528	2 124 264	2 520 713
moins value nette de l'exercice					-396 448

Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2016
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles au 01/01/2016	-975 923
Moins values nettes sur cessions de l'exercice	-396 448
Solde au 31/12/2016	-1 372 371

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 22 juin 2016 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2015 d'un montant de **15 081 413 €** à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit **15 244 796 €** et de prélever sur le report à nouveau la somme de **163 383 €**.

COMPTES DE RÉSULTAT*Ventilation des remboursements de charges*

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	1 519 691
Taxes locatives (TOM...)	512 755
Total charges locatives	2 032 447
Travaux, entretien courant	1 015 245
Assurances	125 366
Taxes foncières	2 959 205
Taxes sur les bureaux en IDF	501 928
Frais de procédures	11 494
Charges non locatives diverses	
Commissions et honoraires	439 609
Total charges immobilières	5 052 847
TOTAL	7 085 293

Autres charges immobilières

	2016	2015
Charges de copropriétés	502 989	615 534
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers...)	95 614	124 855
Impôts (Taxes foncières, taxes bureaux...)	1 063 504	802 506
Loyers bail à construction	103 390	137 349
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques ...)	179 534	154 138
TOTAL	1 945 031	1 834 381

Diverses charges d'exploitation

	2016	2015
Rémunération de la gérance	2 399 342	2 157 175
Honoraires Dépositaire	34 961	29 768
Honoraires commissaire aux comptes*	32 000	28 000
Honoraires expertise immeubles	36 392	56 170
Honoraires de recherche locataires	181 668	211 662
Honoraires divers**	925 970	428 583
Publicité et publication	36 410	54 102
Frais de PTT	15 278	21 448
Services bancaires	28 596	23 455
CET (CVAE)	190 738	146 906
Droits d'enregistrement**	3 927 585	1 804 553
Rémunération conseil de surveillance	12 000	12 000
Pertes sur créances irrécouvrables	94 134	639 915
Commissions d'arbitrage	215 424	42 031
TVA non récupérable	117 886	114 582
Autres (frais et déplacement)	5 027	3 828
TOTAL	8 253 410	5 774 179

*Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

Dont **4 847 620 € prélevés sur la prime d'émission.

Autres charges

	2016	2015
Commissions de souscription*	10 564 973	3 837 041
TOTAL	10 564 973	3 837 041

*Suite réouverture du capital en Octobre 2015.

Produits annexes

	2016	2015
Charges forfaitaires	156 756	150 361
Remises en état facturées (départs locataires)*	28 583	321 007
État des lieux facturés	2 457	15 364
Autres Produits	23 513	10 250
TOTAL	211 309	496 982

*Dont **17 933 €** neutralisés dans le compte de charges 604600.

Transfert de charges d'exploitation

Eléments	2016	2015
Frais acquisition immeubles*	4 847 620	2 229 922
Commissions souscriptions	10 564 973	3 837 041
TOTAL	15 412 593	6 066 963

*Intégralement prélevés sur la Prime d'émission.

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts*	355 288	
Intérêts sur agios bancaires	34 398	
Dépréciation des immobilisations financières	133 978	
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...		700
Autres produits financiers		167 851
TOTAL	523 664	168 551

*Dont **254 748 €** de charges de couverture de taux.

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
Indemnités perçues	-	40 000
Apurements syndics immeubles vendus	47 070	
DG et crédits locataires conservés		20 661
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, assurance...)	22 737	
TOTAL	69 807	62 704

Charges et produits constatés d'avance

Eléments	Charges	Produits
Produits afférents aux loyers		157 472
TOTAL	-	157 472

IV - INFORMATIONS DIVERSES (en Euros)*Produits à recevoir*

	Montant
Locataires et comptes rattachés*	402 385
Autres créances d'exploitation	
Disponibilités	
TOTAL	402 385

*Essentiellement charges à refacturer

Charges à payer

	Montant
Intérêts courus sur emprunt	82 311
Services bancaires (frais, intérêts)	40 222
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	346 710
Charges immobilières	1 065 445
Frais d'Assemblée Générale	51 642
Divers	16 047
TOTAL	1 602 378

Engagements hors bilan

	Montant
Engagements donnés	
Hypothèque au 1 ^{er} rang non inscrite*	575 000
Engagements divers*	10 000 000
Engagements sur immeubles acquis en VEFA**	6 650 000
TOTAL	17 225 000
Engagements reçus	
Cautions reçues des locataires	1 132 049
Facilité de caisse Banque Palatine	10 000 000
TOTAL	11 132 049

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

** Engagement d'acquisition en VEFA sur Chatenay Malabry.



MARSEILLE (13), «Joliette».

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2016

BUREAUX

PARIS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

Nom immeuble	Surface m ²	Date acquisition	Immeubles 31/12/2016	Agencements 31/12/2016	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2016	Locataires
PARIS/TURIN	428 m ²	2008	2 704 320	3 330	2 704 320 €	2 707 650 €	ALL CONTENTS
PÉRI DEFENSE							
NANTERRE CLEMENCEAU PFOP	305 m ²	1999	346 822		346 822 €	346 822 €	NEURONES IT
NANTERRE/GAMBETTA	2 051 m ²	2002	2 533 045	241 042	2 774 087 €	2 774 087 €	Multilocataires
NANTERRE/PEUPLIERS		2005			5 266 180 €		VENTE TOTALE
BOUCLE NORD							
CLICHY/KLOCK 52 À 56 (RC)	413 m ²	2007	976 200	11 018	987 218 €	987 218 €	TRACER'S EXPRESS
CLICHY/KLOCK 53/55 (RCB+RCH)	432 m ²	2007	1 118 700		1 118 700 €	1 118 700 €	Multilocataires
CLICHY/LE CASSIOPEE	8 232 m ²	2009	11 340 000	171 507	11 511 507 €	11 511 507 €	Multilocataires dont SIACI
CLICHY/MOZART	6 907 m ²	2006	12 733 500	312 396	13 045 896 €	13 045 896 €	Multilocataires dont SYMRISE/EDITIONS LARIVIERE
COLOMBES/CHARLES DE GAULLE	1 786 m ²	2006	3 604 500		3 604 500 €	3 604 500 €	Multilocataires
LA GARENNE COLOMBES	5 930 m ²	2006	12 521 500	201 827	12 723 327 €	12 723 327 €	Multilocataires dont ATOS INFOGÉRANCE
BOUCLE SUD							
BOULOGNE/43 TILLEULS	554 m ²	2003	1 332 000	4 520	1 336 520 €	1 336 520 €	Multilocataires
BOULOGNE/GALLIEN PFOP	722 m ²	2004	2 120 000		2 120 000 €	2 120 000 €	PROSODIE
BOULOGNE BILLANCOURT/ST DENIS	1 371 m ²	2010	5 642 000		5 642 000 €	5 642 000 €	Multilocataires
ISSY LES MOULINEAUX - CENOR	551 m ²	2016	2 080 750			2 080 750 €	Multilocataires
SEVRES TROYON PFOP	1 692 m ²	2000	4 182 118	68 384	4 250 502 €	4 250 502 €	ACQUISITION NAXOS - STETHOS
PREMIÈRE COURONNE							
MONTROUGE/ARISTIDE BRIAND	3 047 m ²	2006	8 892 000		8 892 000 €	8 892 000 €	Multilocataires
DEUXIÈME COURONNE							
BUSSY SAINT GEORGES	5 441 m ²	2015	10 650 000		10 650 000 €	10 650 000 €	Multilocataires
EMERAINVILLE/POLYPARC		2006			1 361 000 €		VENTE TOTALE
IVRY/MAURICE THOREZ	8 040 m ²	2007	7 618 203	56 143	7 674 346 €	7 674 346 €	Multilocataires DONT E.S.I.E.A
MONTIGNY/CAMPUS	2 723 m ²	2005	3 060 000	285 215	3 345 215 €	3 345 215 €	Multilocataires
NOISY/MAILLE NORD 2/PFOP	3 775 m ²	2005	5 020 310	731 503	5 751 813 €	5 751 813 €	Multilocataires DONT IXXI/ORANGE
RESTE DE L'ÎLE-DE-FRANCE							
CERGY - CAP CERGY	6 329 m ²	2016	10 535 131			10 535 131 €	Multilocataires
CERGY/CERVIER	3 574 m ²	2005	4 000 000	660 600	4 114 472 €	4 660 600 €	ACQUISITION Multilocataires
ERMONT/ARMAND	6 331 m ²	2005	7 765 602	919 170	8 528 829 €	8 684 772 €	Multilocataires DONT ENERGILEC
ST MAUR/CHEMIN VERT	467 m ²	2008	870 400		870 400 €	870 400 €	VALOPHIS HABITAT
PROVINCE							
RÉGION NORD							
LESQUIN/ RUE GUSTAVE DELORY	3 630 m ²	2008	4 198 400		4 198 400 €	4 198 400 €	Multilocataires
LILLE/BOULEVARD CARNOT	1 388 m ²	2008	2 476 032	71 000	2 547 032 €	2 547 032 €	D.D.P.P.
ROUEN/RUE BUFFON	1 214 m ²	2008	1 392 640		1 392 640 €	1 392 640 €	Multilocataires
RÉGION SUD							
AIX/EUROPARC MEYREUIL	860 m ²	2006	988 000	37 020	1 025 020 €	1 025 020 €	Multilocataires
AIX/LE TRITIUM BAT A	975 m ²	2000	1 111 353	89 160	1 111 353 €	1 200 514 €	Multilocataires
AIX/LE TRITIUM BAT C	1 007 m ²	2000	1 189 102	34 126	1 189 102 €	1 223 228 €	Multilocataires

Nom immeuble	Surface m ²	Date acquisition	Immeubles 31/12/2016	Agencements 31/12/2016	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2016	Locataires
AIX/ALIZES	1 033 m ²	2005	1 370 000		1 370 000 €	1 370 000 €	ENT GENERALE LEON GROSS
AIX/SAINT HILAIRE	5 458 m ²	2006	4 037 000	835 966	8 416 090 €	8 952 966 €	Multilocataires
AIX/ROCHER SAINT HILAIRE	2 016 m ²	2012	4 080 000	18 019		18 019 €	Multilocataires
MARSEILLE/LA MONTRE	3 374 m ²	2003	3 128 585	140 498	3 269 083 €	3 269 083 €	Multilocataires
MARSEILLE/PARADIS	2 207 m ²	2005	2 795 614		2 795 614 €	2 795 614 €	Multilocataires
MARSEILLE/PRADO/PLAGE	1 186 m ²	2007	3 252 000	6 706	3 258 706 €	3 258 706 €	MULTIBURO
MARSEILLE JOLIETTE	1 304 m ²	2015	6 409 460		6 409 460 €	6 409 460 €	Multilocataires
MARSEILLE/ ALLÉES TURCAT MÉRY	930 m ²	2008	1 909 000		1 909 000 €	1 909 000 €	Multilocataires
MONTPELLIER/MILLENNAIRE	843 m ²	2004	750 000		750 000 €	750 000 €	RECTORAT DE MONTPELLIER
MONTPELLIER/P. MAR. /J COEUR	779 m ²	2007	1 200 632		1 200 632 €	1 200 632 €	Multilocataires
MONTPELLIER/ ATHENES/ ATALANTE	3 523 m ²	2004	3 298 400	9 523	3 307 923 €	3 307 923 €	LA POSTE
MOUGINS/FOND DE L' ORME	7 303 m ²	2006	9 249 977	46 189	9 296 166 €	9 296 166 €	Multilocataires DONT SECURITE COMMUNICATION
NICE CALIFORNIE	1 999 m ²	2004	2 734 900	18 872	2 741 684 €	2 753 772 €	Multilocataires
NICE/PROVANA	1 187 m ²	2005	1 462 000	196 836	1 658 836 €	1 658 836 €	CONSEIL DES PRUD'HOM
VALBONNE/COLL. SOPHIA PFO	1 248 m ²	2003	1 387 499	10 725	1 398 223 €	1 398 223 €	Multilocataires
VALBONNE/ESPACE SOPHIA	2 634 m ²	2005	3 459 510	17 980	3 475 990 €	3 477 490 €	Multilocataires
VALBONNE/L'ATLAS	1 875 m ²	2003	3 282 740		3 282 740 €	3 282 740 €	Multilocataires
RÉGION SUD EST							
BRON/MARYSE BASTIE	1 502 m ²	2005	1 682 155	34 599	1 716 754 €	1 716 754 €	Multilocataires
BRON/RUE 35 ^{ÈME} RÉGIMENT	3 520 m ²	2008	4 159 180	48 166	4 159 180 €	4 207 346 €	Multilocataires
LYON/TONY GARNIER	4 798 m ²	2007	8 875 000	708 345	9 074 520 €	9 583 345 €	OREXAD
LYON/ GERLAND	1 131 m ²	2008	1 456 420	107 502	1 563 922 €	1 563 922 €	Multilocataires
LYON/SOPHORA	2 556 m ²	2004	3 184 639		3 184 639 €	3 184 639 €	AXIMA CONCEPT
RILLIEUX LA P/PARC MERCIERES		2005			715 580 €		VENTE TOTALE
VAULX EN VELIN/ZOLA	1 286 m ²	2007	2 110 645		2 110 645 €	2 110 645 €	Vacant
RÉGION SUD OUEST							
BORDEAUX/EXPOBURO-2 ^{ÈME} ETAGE	244 m ²	2006	204 000		204 000 €	204 000 €	ICDC
COLOMIERS BAT A/PFO	2 896 m ²	2008	5 733 800		5 733 800 €	5 733 800 €	SOPRA STERIA GROUP
TOULOUSE/ATRIUM	3 036 m ²	2005	4 180 000		4 180 000 €	4 180 000 €	Multilocataires
TOULOUSE/BASSO COMB/ MESPLE	2 006 m ²	2002	2 000 000	149 263	2 000 000 €	2 149 263 €	EDF
RÉGION EST							
ILLKIRCH/LE PASCAL	1 812 m ²	2012	3 044 391		3 044 391 €	3 044 391 €	CENTRE TRAITEMENT INFORMATIQUE
METZ/TECHNOPOLE/AMPERE	2 445 m ²	2007	2 230 000		2 230 000 €	2 230 000 €	Multilocataires
RÉGION OUEST							
NANTES LE PRISME	3 003 m ²	2016	8 571 100			8 571 100 €	EY SERVICES FRANCE
NANTES/BARTHOU-TARD. PFO	2 496 m ²	2007	6 880 922		6 880 922 €	6 880 922 €	ACQUISITION POLE EMPLOI - GSSI
NANTES/BOUGUENAIS	3 222 m ²	2007	4 675 000	9 611	4 684 611 €	4 684 611 €	Multilocataires
TOTAL BUREAUX	155 025		245 797 197	6 256 760	236 106 311	252 053 956	

LOCAUX D'ACTIVITÉS**RÉGION PARISIENNE**

Nom immeuble	Surface m ²	Date acquisition	Immeubles 31/12/2016	Agencements 31/12/2016	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2016	Locataires
GENNEVILIERS/ROCHE		1999			500795 €		VENTE TOTALE
DEUXIÈME COURONNE							
LES ULIS		2006			3 285 000 €		VENTE TOTALE
MASSY/GALVANI		2005			4 237 000 €		VENTE TOTALE
PROVINCE SUD							
MANDELIEU/SIAGNE	3 874 m ²	2005	3 222 497	1 768	3 629 768 €	3 224 265 €	Multilocataires VENTE PARTIELLE
SUD EST							
CHASSIEU/PROGRES		2004			2 534 581 €		VENTE TOTALE
DECINES/VAUCANSON		2007			2 339 100 €		VENTE TOTALE
GRENOBLE/POLYTEC/BERGES	923 m ²	2013	1 343 350		1 343 350 €	1 343 350 €	TORNIER
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS	4 797		4 565 847	1 768	17 869 594	4 567 615	

LOCAUX COMMERCIAUX**PARIS**

PARIS/LOBINEAU	265 m ²	1999	731 755		731 755 €	731 755 €	FLANKER
PREMIÈRE COURONNE							
IVRY PATHE HIPPO	604 m ²	2016	2 470 179			2 470 179 €	GRUPE FLO ACQUISITION
IVRY PATHE OKINAWA	556 m ²	2016	1 693 746			1 693 746 €	TW IVRY ACQUISITION
VINCENNES GIRAUDINEAU-CENOR	343 m ²	2016	2 203 750			2 203 750 €	NATURALIA FRANCE ACQUISITION
DEUXIÈME COURONNE							
CHATENAY-MALABRY COMMERCES	2 658 m ²	2016	2 850 000			2 850 000 €	Multilocataires ACQUISITION
NOISY-LE-GRAND/BUFFALO	742 m ²	2015	3 077 989			3 077 989 €	BUFFALO GRILL

RESTE DE L'ÎLE-DE-FRANCE

BOIS D'ARCY	1 259 m ²	2015	3 850 000			3 850 000 €	Multilocataires
CHILLY MAZARIN/BUFFALO	635 m ²	2016	2 615 962			2 615 962 €	BUFFALO GRILL ACQUISITION
GARCHES - CENOR	560 m ²	2016	1 025 000			1 025 000 €	PICARD SURGELES ACQUISITION
MONTESSON/BUFFALO	676 m ²	2015	1 451 641			1 451 641 €	BUFFALO GRILL
RIS ORANGIS/BUFFALO	891 m ²	2016	1 340 411			1 340 411 €	BUFFALO GRILL ACQUISITION

RÉGION NORD

COUDEKERQUE/BUFFALO	585 m ²	2015	2 192 603			2 192 603 €	BUFFALO GRILL
LILLE COMINES - CENOR	492 m ²	2016	1 235 125			1 235 125 €	L'OREAL ACQUISITION
LILLE LEPELLETIER - CENOR	67 m ²	2016	732 875			732 875 €	SHOP ARP ACQUISITION
LILLE RONCQ/BUFFALO	635 m ²	2016	1 566 872			1 566 872 €	BUFFALO GRILL ACQUISITION

RÉGION NORD EST

CORMONTREUIL	825 m ²	2013	1 097 032			1 097 032 €	L&L RETAIL FRANCE
--------------	--------------------	------	-----------	--	--	-------------	-------------------

RÉGION NORD OUEST

CHATEAUBRIANT/BUFFALO	400 m ²	2016	1 291 904			1 291 904 €	BUFFALO GRILL ACQUISITION
MISEREY SALINES/BUFFALO	446 m ²	2016	2 806 113			2 806 113 €	BUFFALO GRILL ACQUISITION

Nom immeuble	Surface m ²	Date acquisition	Immeubles 31/12/2016	Agencements 31/12/2016	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2016	Locataires
RÉGION SUD							
GEMENOS/BUFFALO	576 m ²	2015	2 155 093			2 155 093 €	BUFFALO GRILL
MARSEILLE/CHATEAU GOMBERT	611 m ²	2015	1 888 000			1 888 000 €	RESTAURATION COLLECTIVE CASINO
MONTPELLIER LA MANTILLA	5 544 m ²	2016	18 097 900			18 097 900 €	Multilocataires dont HABITAT et PICARD ACQUISITION
RÉGION SUD EST							
BOURG EN BRESSE	550 m ²	2013	923 648			923 648 €	Multilocataires
CHAMBERY LA RAVOIRE/BUFFALO	483 m ²	2016	2 648 820			2 648 820 €	BUFFALO GRILL ACQUISITION
FERNEY-VOLTAIRE/BUFFALO	832 m ²	2015	2 670 899			2 670 899 €	BUFFALO GRILL
LYON - AIRE 8 EFG - MERMOZ	390 m ²	2016	1 238 500			1 238 500 €	NEWDNERA ACQUISITION
RÉGION SUD OUEST							
RAMONVILLE ST AGNE/BUFFALO	510 m ²	2015	1 301 604			1 301 604 €	BUFFALO GRILL
RÉGION EST							
BAR LE DUC/BUFFALO	441 m ²	2016	1 624 902			1 624 902 €	BUFFALO GRILL ACQUISITION
RÉGION OUEST							
BEAUCOUZE/BUFFALO	635 m ²	2016	2 594 392			2 594 392 €	BUFFALO GRILL ACQUISITION
LANNION	1 008 m ²	2014	1 250 429			1 250 429 €	LAPEYRE
LOUDEAC/KER D'HERVE	1 985 m ²	2014	2 119 560			2 119 560 €	Multilocataires
VANNES RETAIL PARK	7 145 m ²	2016	20 353 504			20 353 504 €	Multilocataires DONT DARTY GRAND OUEST/FNAC ACQUISITION
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX	33 348		93 100 209	0	24 710 253	93 100 209	

ENTREPÔT**RÉGION PARISIENNE**

COMPANS/77290	7 545 m ²	2009	4 064 000			4 064 000 €	SINEQUANONE
SAVIGNY/INDUSTRIE	4 890 m ²	2005	3 016 100	220 560		3 236 660 €	Vacant

RÉGION NORD

SAINGHIN - MELANTOIS		2001				1 083 913 €	VENTE TOTALE
----------------------	--	------	--	--	--	-------------	---------------------

RÉGION SUD EST

CHASSIEU/JACQUARD	1 966 m ²	2005	1 153 150			1 153 150 €	Vacant
-------------------	----------------------	------	-----------	--	--	-------------	--------

TOTAL ENTREPÔT	14 401		8 233 250	220 560	9 537 723	8 453 810	
-----------------------	---------------	--	------------------	----------------	------------------	------------------	--

ENSEIGNEMENT

MOUGINS/NATURA 4	1 212 m ²	2008	2 850 000			2 850 000 €	ALPF
------------------	----------------------	------	-----------	--	--	-------------	------

RIE

SAINT PRIEST R2C	747 m ²	2016	2 196 750			2 196 750 €	RESTAURATION COLLECTIVE CASINO ACQUISITION
------------------	--------------------	------	-----------	--	--	-------------	--

TOTAL GÉNÉRAL	209 531 m²		356 743 253	6 479 088 €	291 073 881 €	363 222 341 €	
----------------------	------------------------------	--	--------------------	--------------------	----------------------	----------------------	--

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



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

S.A. au capital de 495 840 €

9, rue Jadin - 75017 Paris

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

www.perial.com

Agrément AMF N° GP 07000034

Certification ISO 90011100 - N°2001/15764C

