

Rapport Annuel 2011



PFO<sub>2</sub>

Quand votre SCPI conjugue développement et environnement



Eric Cosserat  
Président de  
PERIAL Asset Management

## Le mot du président

# Temps et environnement : les deux dimensions durables de PFO<sub>2</sub>

**E**n 2011, les SCPI ont incontestablement remporté l'adhésion des épargnants qui y ont investi un montant record de trois milliards d'euros et, parmi elles, PFO<sub>2</sub> occupe la première place avec plus de 220 millions d'euros collectés.

Cette forte croissance s'est accompagnée d'une politique d'investissement active dans des immeubles de bureaux rigoureusement sélectionnés, pour certains conformes aux exigences environnementales et pour les autres soumis à un plan d'amélioration de leur performance énergétique. En effet, c'est bien une double performance que visent aujourd'hui les équipes de PERIAL Asset Management. Une performance financière d'abord, en distribuant en priorité un dividende compétitif additionné, en ce début d'année, d'une première valorisation de la part conforme à la valorisation du patrimoine. Une performance énergétique ensuite, qui a pour but à long terme de réduire la consommation d'énergie du patrimoine afin d'être en phase avec les objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement. PFO<sub>2</sub> est ainsi la première SCPI qui intègre une stratégie environnementale. Celle-ci s'effectue dès l'acquisition des immeubles via un audit énergétique, suivi par la mise en place d'un plan d'amélioration de la performance. Convaincu de la mutation profonde du secteur immobilier, le groupe PERIAL a mis en place les mesures et moyens nécessaires en se dotant d'un département dédié « développement durable », et en associant à sa démarche les partenaires indispensables comme les gestionnaires d'immeubles, dont la participation est essentielle à la réussite de ces objectifs collectifs.

Compte tenu de sa forte croissance, votre SCPI PFO<sub>2</sub> à capital variable, devra de nouveau relever le plafond de son capital statutaire pour assurer son développement durable. Cet engagement profond et pérenne permettra, d'une part, d'assurer une meilleure mutualisation des risques et, d'autre part, de répondre aux grands défis qui s'annoncent : cette mutation de l'immobilier donc, mais aussi, au niveau européen, l'application possible de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers), régulation européenne concernant les véhicules d'épargne non cotés.



VALBONNE (06)  
route du pin  
Montard

## Sommaire

La conjoncture économique	4
Les chiffres clés	8
Organes de Direction et de Contrôle	9
Rapport de gestion	10
Rapport du Conseil de Surveillance	26
Rapport du Commissaire aux Comptes	27
Documents de synthèse et annexe	29
Inventaire détaillé des placements	40
Projet de résolutions	42



AVIGNON (84)  
Route de de l'aérodrome



LYON (69)  
Rue Lortet



## Un climat économique perturbé qui place la gestion au cœur de l'action

**D**epuis l'été 2011, l'horizon économique s'est singulièrement obscurci. En cette période d'incertitudes, il est plus nécessaire que jamais de prendre le temps de la réflexion afin de dégager les grandes tendances du marché et, surtout, d'envisager les évolutions à venir de notre environnement économique ainsi que leurs conséquences sur le marché de l'immobilier. Bien que cet exercice de prévision soit délicat, voici quelques règles de bons sens qui fondent notre vision du marché et la stratégie adoptée pour votre SCPI en 2012. Dans la zone euro, la dégradation de la situation économique perceptible depuis l'été s'est confirmée à l'automne, s'accompagnant de tensions croissantes sur le financement des dettes publiques. Ces tensions se sont ensuite propagées au système financier malgré les interventions récentes de la Banque

Centrale pour alimenter le système bancaire en liquidités. En 2011, ces turbulences ont aussi commencé à affecter l'économie réelle et, si la croissance économique française est restée positive à +1,6%, son ralentissement a conduit à un taux de chômage de 9,80%, en augmentation très significative par rapport à l'année 2010.

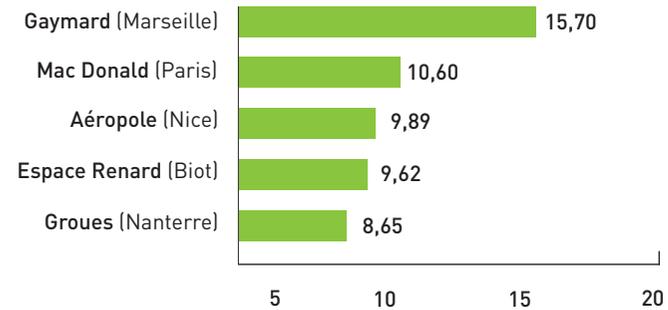
Parallèlement, les conditions de financement des entreprises et des ménages se sont également durcies et les anticipations des entreprises sont mal orientées. Comme nous le constatons en ce début d'année, la zone euro traverse incontestablement un épisode récessif. Celui-ci devrait être d'intensité variable selon les pays, plus marqué et plus durable en Espagne et en Italie - où la demande intérieure est très affaiblie - qu'en Allemagne ou en France.

### Une activité économique ralentie

Dans l'hexagone, l'activité économique s'est contractée légèrement au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 (-0,2%) et devrait être négative au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 (-0,1%). De ce fait, les prévisions ne sont pas bonnes et affichent un risque de décroissance légère ou de croissance nulle.

La demande des entreprises, moteur de la reprise depuis 2 ans, pourrait donc commencer à fléchir face à des perspectives d'activité atone et au resserrement de leurs conditions de financement imposé par des banques frileuses malgré l'aide reçue de la Banque Centrale. Logiquement, les dépenses d'investissement des entreprises devraient se réduire avec, comme conséquences inévitables, la dégradation de l'emploi et l'augmentation du chômage. Dans le même temps, les

## Poids des immeubles (en %)



ILLKIRCH (67)  
Boulevard  
Sébastien Brant

NANTERRE (92)  
ZAC des Groues

ménages, confrontés au durcissement du marché du travail et à la stagnation de leur pouvoir d'achat, maintiendront un niveau d'épargne élevé. La consommation ne devrait donc soutenir que très faiblement l'activité économique en 2012.

Il est probable que l'affaiblissement de l'activité de la zone euro n'ait que des effets limités sur le reste de l'économie mondiale. En effet, aux Etats-Unis la consommation des ménages résiste, au Japon l'activité est soutenue par les besoins de la reconstruction, tandis que les économies émergentes, dont notamment la Chine, devraient mobiliser leurs marges de manœuvre monétaires et budgétaires pour relancer l'activité. Le commerce mondial pourrait donc apporter un soutien modeste à l'économie européenne.

### Un degré d'incertitude inhabituel

Toutes ces perspectives négatives sont néanmoins affectées d'un degré d'incertitude plutôt inhabituel et sont soumises à de nombreux aléas.

Ainsi, dans un contexte de grande nervosité sur les marchés, les tensions financières dans la zone euro pourraient parfaitement s'amplifier et venir gripper le système financier mondial. Mais, à l'inverse, la mise en œuvre de mesures aptes à restaurer la confiance des agents économiques pourrait entraîner un retournement des anticipations et provoquer un rebond plus marqué de l'activité dans la zone euro, et donc en France.

## Un immobilier d'entreprise résistant

Dans une période de perturbations et d'incertitudes, l'immobilier d'entreprise résiste, et ce d'autant plus qu'il s'agit d'une classe d'actifs tangibles. En effet, sur le marché de l'investissement, les nations et leurs emprunts d'Etats sont tombés de leur piédestal. Jusque-là considérés comme la classe d'actifs la plus sécurisée, ces derniers se sont mués en placements à risque. C'est tout un système de représentation des valeurs qui s'en trouve fragilisé, confronté à ce qui n'était que l'illusion de la performance. Dans cette tourmente, le marché de l'investissement immobilier tient bon et vient confirmer que l'instabilité est favorable aux valeurs dites « refuge ». Face à des performances incertaines, les investisseurs recherchent plus que jamais la sécurité et la confiance via des actifs tangibles et matériels. Les performances de l'or, des diamants ou du marché de l'art en sont d'autres parfaites illustrations. En 2011, les incertitudes et cette préférence pour les placements tangibles ont largement soutenu le marché de l'immobilier d'entreprise qui, en France, a suscité un volume d'investissement supérieur à 15 milliards d'euros. L'importance de ce montant souligne l'appétit des investisseurs institutionnels français ou étrangers, mais également celui des particuliers via les fonds immobiliers, comme l'illustre la collecte record des SCPI pour l'année.

### Des critères de sélection exigeants

Durant l'année écoulée, le marché de l'immobilier d'entreprise a, plus que jamais, été caractérisé par la recherche de sécurité qui, pour un investissement, s'illustre par les critères suivants :

- Un immeuble loué en totalité et à des entreprises notoirement solvables, avec la signature d'un bail d'une durée ferme minimale de 6 ans.
- Un immeuble situé dans les zones d'activité tertiaires reconnues, qui bénéficie de tous les éléments recherchés par les entreprises : facilité d'accès, présence de transports en commun...
- Un immeuble de qualité intégrant la problématique environnementale.

### Des opportunités à saisir

Bien sûr, il serait inopportun de croire que les événements financiers resteront sans conséquence, notamment parce que les banques n'en sortiront pas indemnes et seront tentées de fermer les robinets du crédit. Si négocier la maturité de la dette a été possible pour de nombreux acteurs en 2008, ce ne le sera plus désormais, et certains d'entre eux pourraient se retrouver hors-jeu. Longtemps attendue, jamais vraiment observée, la mise sur le marché d'actifs dépréciés pourrait s'accélérer en 2012 et être l'un des nouveaux moteurs de l'activité de l'investissement. Cette nouvelle année devrait donc connaître une configuration de marché totalement différente, avec davantage d'actifs à la vente et l'arrivée de nouveaux acteurs. Enfin, en ce qui concerne les taux de rendement, le contexte n'est pas favorable à la baisse des taux actuels, hormis sur quelques actifs haut de gamme et très sécurisés. Nouveaux acteurs, nombreux actifs, fragmentation des valeurs... La simplicité n'est donc pas pour demain, mais de réelles opportunités s'offrent aux acteurs qui sauront construire leur stratégie propre.

### Une dimension environnementale renforcée

Le besoin de sécurité sera encore en 2012 le critère prépondérant des investisseurs. Comme énoncé ci-dessus, leur stratégie sera guidée par l'aversion au risque. Par conséquent, la concurrence entre les investisseurs devrait demeurer sur les immeubles sécurisés et maintenir leur prix. Par contre, les immeubles ne remplissant pas les critères de sécurité recherchés pourraient connaître une baisse de leur valeur vénale.

Enfin, plus que jamais, la prise en compte de la dimension environnementale par les entreprises obligera les investisseurs à intégrer ce critère pour la sélection de leurs investissements. L'offre réduite d'immeubles labellisés par les promoteurs, touchés par la réduction du financement bancaire, ne permettra pas à tous les investisseurs d'acquiescer ce type de construction. Ceux-ci devront donc concentrer leurs efforts sur l'amélioration environnementale des immeubles existants.

## Un marché locatif plutôt stable

Sur le marché locatif qui génère les revenus, l'année 2011 aura été plutôt positive, bien que nuancée selon la qualité des immeubles et leur situation. Si l'offre a augmenté, la demande concrétisée en 2011 s'est maintenue à un bon niveau malgré l'augmentation du chômage.

### 2012. La prudence s'impose

La demande traitée en 2011 a connu une augmentation, mais elle s'explique par l'importance des transactions supérieures à 5.000 m<sup>2</sup> et de moins de 1.000 m<sup>2</sup>. A l'inverse, le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 a amorcé une baisse significative du volume de locations, directement corrélée à la croissance faible de notre économie et de ses perspectives. Les besoins immobiliers sont toujours commandés par

la rationalisation, la qualité des locaux et la recherche d'économies, mais un critère de choix se fait jour chez les entreprises : la prise en compte de la qualité environnementale des locaux.

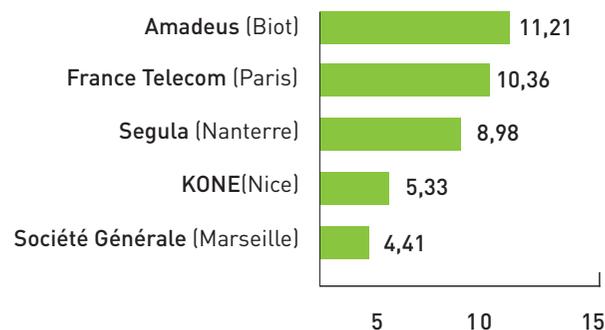
En 2012, la prudence des entreprises devrait s'exacerber et confirmer le fléchissement du volume de locations. Enfin, l'évolution de l'indice INSEE (+7% en un an) et le contexte économique pourraient inciter certaines entreprises à renégocier leur bail ou déménager, impactant ainsi les valeurs locatives.

### Une situation contrastée

Concrètement, l'offre reste significative (taux de vacance entre 5 à 15%, selon les segments géographiques) mais de qualité inégale. Si elle est globalement stable, on constate que le marché peine à l'absorber depuis 2 ans, ce qui rend la situation plutôt favorable aux locataires.

Mais, parallèlement, l'offre neuve se réduit (conditions de financement), ce qui pourrait annoncer à moyen terme une tension du marché et une modification des termes de l'échange à l'avantage des propriétaires. De la même façon, la croissance de la population active devrait leur être favorable à moyen terme (pour autant que l'économie soit créatrice d'entreprises), tout comme la réglementation thermique pour les immeubles neufs qui ne permet plus de mettre sur le marché des locaux à des loyers équivalents à ceux des surfaces de seconde main indexées.

### Poids des locataires (en %)



VALBONNE (06)  
Route du pin Montard

MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux

## Notre stratégie pour 2012

**D**ans le cadre de notre analyse, notre stratégie 2012 sera guidée par la sécurité et l'anticipation. Une approche qui passe par une plus grande appropriation des immeubles, par une proximité renforcée avec les locataires et un déploiement effectif de notre stratégie environnementale.

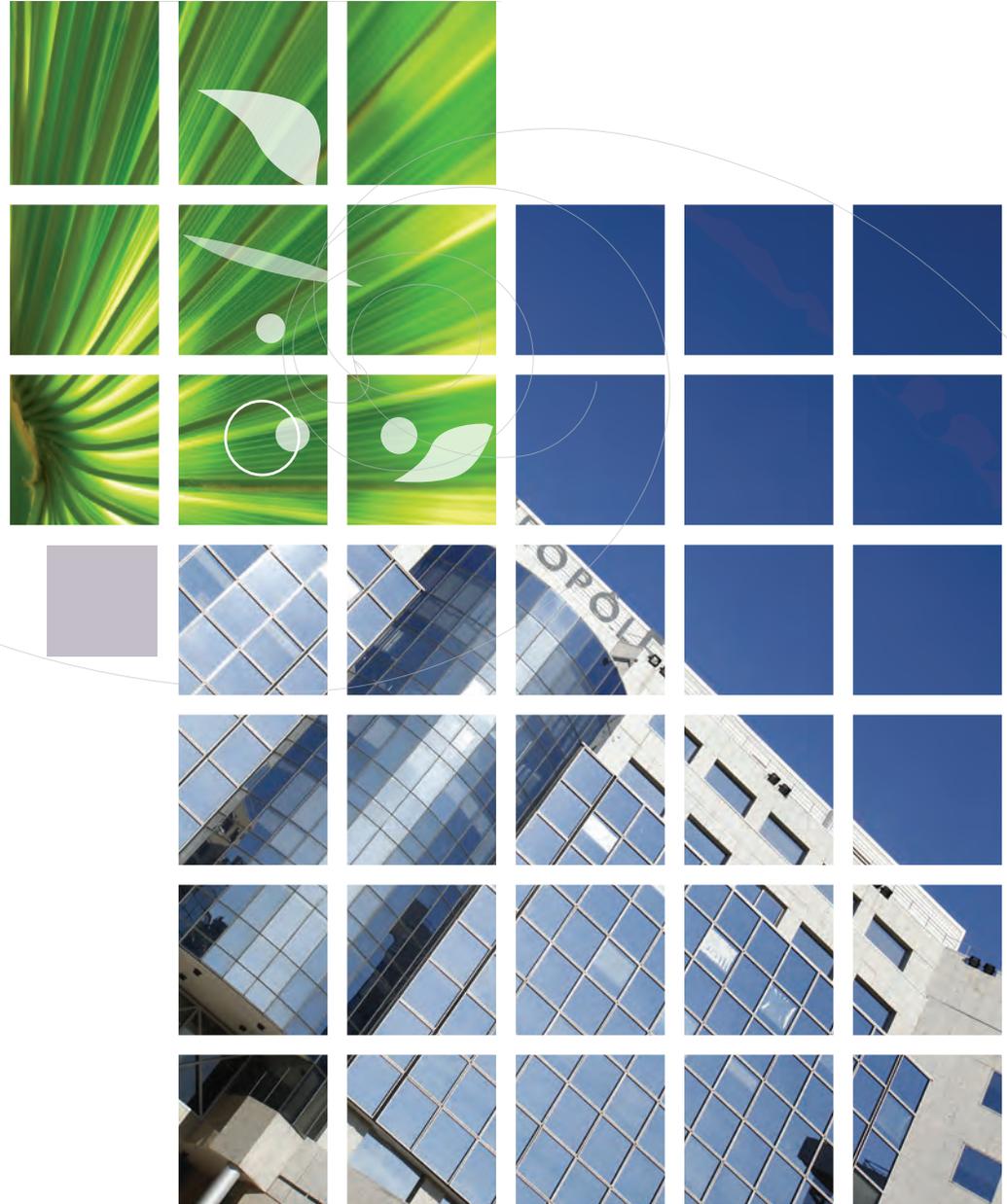
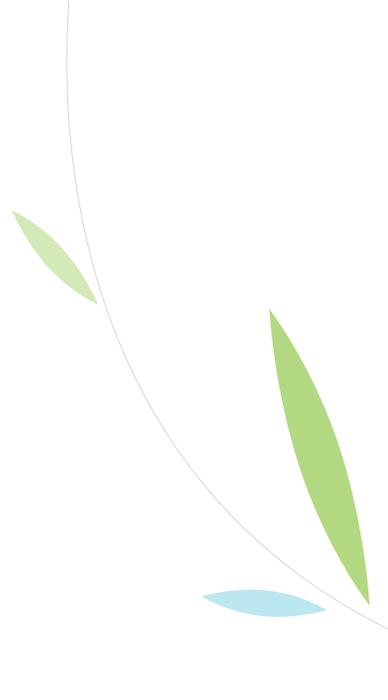
### Sécurité des nouveaux investissements

- Par le choix des emplacements,
- par la priorité donnée aux baux d'une durée ferme permettant de traverser cette période perturbée,
- par des loyers et des charges adaptés à une économie au ralenti,
- par une adéquation de l'offre à la demande,
- par la mutualisation des risques.

### Anticipation des risques et sécurisation

Les risques que représentent aujourd'hui le vide locatif et ses conséquences (perte de loyer, durée de vacance, charges et taxes non récupérables avec une fiscalité alourdie) doivent être anticipés. Votre Société de Gestion de Portefeuille accentuera ses efforts sur le remplissage des locaux vacants, mais aussi sur la gestion des risques de résiliation des locataires en 2012 et 2013.

A prendre en compte également, le besoin de qualité du patrimoine et de gestion de l'environnement, qui devient un élément important du choix des locaux par les entreprises et la nécessaire maîtrise des charges, face au risque d'augmentation du coût de l'énergie. Sur ces points, le déploiement de notre stratégie d'amélioration environnementale entrera dans une phase active dès cette année.



AVIGNON (84)  
Route de l'aérodrome



LYON (69)  
Rue Lortet



AVIGNON (84)  
Route de l'aérodrome

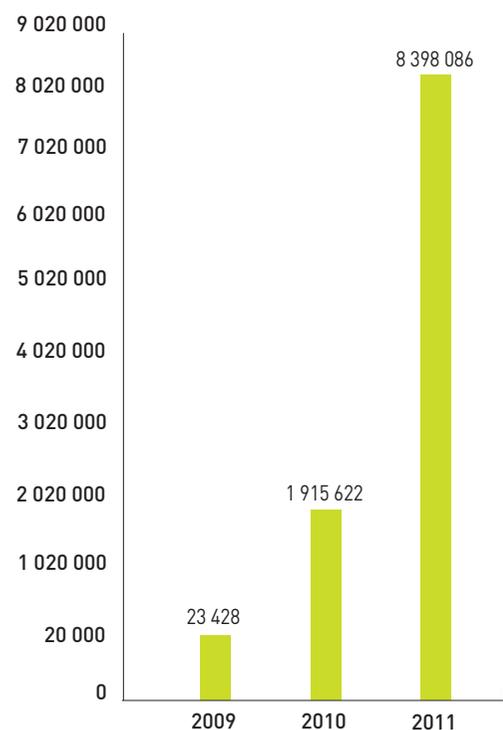


NICE (06)  
L'Aéropole  
Promenade  
des anglais



## Chiffres clés

### Revenus locatifs (en €)

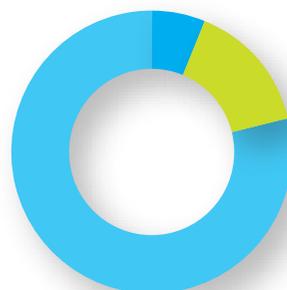


ILLKIRCH (67)  
Boulevard Sébastien  
Brant

RUEIL (92)  
Avenue Victor Hugo

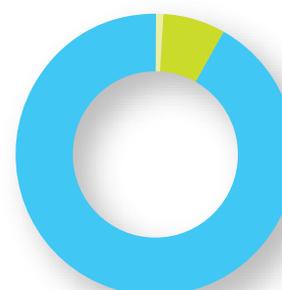
## Les racines de nos performances

### Répartition géographique en m<sup>2</sup>



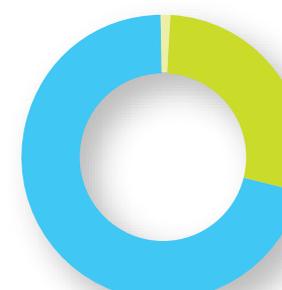
- Province 79,1%
- Paris 5,5%
- Région parisienne 15,4%

### Répartition sectorielle en valeur vénale



- Bureaux 92%
- Commerces 0,7%
- Loc. indus. entrepôts 7,3%

### Répartition sectorielle en m<sup>2</sup>



- Bureaux 71%
- Loc. indus. entrepôts 28,3%
- Commerces 0,7%



### Les chiffres significatifs 2011

	PFO <sub>2</sub>
Capitalisation au 31/12/11	308 330 354 €
Valeur d'expertise au 31/12/11	235 375 151 €
Nombre d'associés au 31/12/11	4 573
Nombre de parts au 31/12/11	1 732 193
Surface du patrimoine	128 323 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation au 31/12/11	100%
Evolution du prix de la part en 2011	0%
Prix de souscription au 31/12/11	178 €
Dividendes 2011	9,65 €
Rendement 2011	5,42%

# Une structure simple et claire

CERTIFIÉE ISO 9001 PAR L'AFAQ, PERIAL ASSET MANAGEMENT FAIT DE L'EXIGENCE ET DE LA TRANSPARENCE LE CŒUR DE SON FONCTIONNEMENT DEPUIS PRÈS DE 45 ANS. POUR OFFRIR À CHACUN UNE INFORMATION CLAIRE ET LIMPE, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION A MIS EN PLACE, AU-DELÀ DE SES OBLIGATIONS LÉGALES, DES SUPPORTS ADDITIONNELS COMME UNE LETTRE D'INFORMATION TRIMESTRIELLE, UN SITE INTERNET ET UN SERVICE DÉDIÉ AUX ASSOCIÉS.



## SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

### PERIAL ASSET MANAGEMENT

SAS au capital de 422 400 €  
(Associé unique PERIAL SA)  
Siège Social : 9, rue Jadin  
75017 PARIS  
Agrément AMF n°GP 07000034

## DIRECTION

Monsieur Eric COSSERAT  
Président

Monsieur Jean-Christophe ANTOINE  
Directeur Général

## INFORMATION

Monsieur Bruno ROUSSEAU  
Responsable des relations avec  
les Associés  
Tél. : 01.56.43.11.11  
E-mail : infos@perial.com

## COMMISSARIAT AUX COMPTES

Société B&M CONSEILS,  
Commissaire aux Comptes titulaire

Monsieur Olivier BOURNET,  
Commissaire aux Comptes suppléant

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Président

Monsieur Michel MALGRAS  
Président et Administrateur de sociétés

### Membres

Monsieur Bernard BARADA  
Ingénieur  
Directeur d'un Cabinet de gestion  
de patrimoine

Monsieur Pierre-Yves BOULVERT,  
Responsable des participations immobilières  
d'un investisseur institutionnel

Monsieur Yves CHASSEBOEUF  
Spécialiste de gestion immobilière  
pour compte d'autrui et gestion de SCI

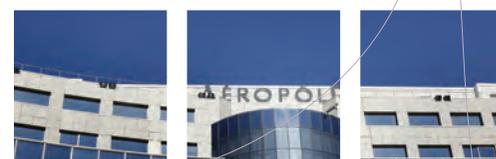
Monsieur Marc GENDRONNEAU  
Proviseur adjoint en retraite

Monsieur Jean PITOIS  
Commissaire aux comptes  
Gérant de sociétés

Madame Dany PONTABRY  
Professeur de comptabilité  
Gérante de sociétés

Monsieur Damien VANHOUTTE  
Conseil en gestion de patrimoine

SNRT, représentée par  
Monsieur Dominique CHUPIN  
Société patrimoniale



MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux



## INFORMATIONS

### CONSEILS DE SURVEILLANCE

Trois mandats viennent à expiration avec la présente Assemblée : ceux de Messieurs Pierre-Yves BOULVERT, Yves CHASSEBOEUF et Michel MALGRAS. Ces conseillers sortants, se représentent à vos suffrages.

5 candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.

### REMUNERATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

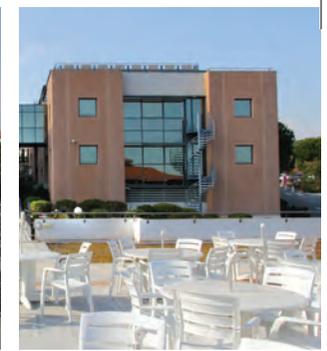
La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée globalement depuis 2011 à 4.000 €. Nous vous proposons de reconduire en 2012 cette rémunération et d'autoriser le remboursement des frais de déplacement.



NANTERRE (92)  
ZAC des Groues



VALBONNE (06)  
Route du pin Montard



## Une gestion qui respire la transparence

**P**ERIAL est une société holding détenant 100 % du capital de ses filiales qui sont spécialisées, depuis 45 ans, dans la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs. PERIAL Asset Management gère les SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1, LA PARTICIPATION FONCIERE 2, LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE et PFO<sub>2</sub>, et un OPCI RFA MAJESTAL 1. PERIAL Développement intervient dans la promotion immobilière, l'assistance à maître d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée. PERIAL Property Management a pour activité la gérance d'immeubles, et l'administration de biens. Enfin, PERIAL Placements commercialise notamment les produits d'épargne du groupe PERIAL, parmi lesquels les parts de PF1, PF2, PFO, et PFO<sub>2</sub>.

### GOUVERNANCE ET ISO

Il est précisé, en application des dispositions de l'article 122 de la loi n°2003-706 sur la sécurité financière du 1<sup>er</sup> août 2003 et de la directive de l'Autorité des Marchés Financiers du 23 janvier 2004, que les informations figurant dans ce rapport ont été portées, en substance, à la connaissance du Conseil de Surveillance de votre SCPI, qui exerce ainsi sa mission définie à l'article L 214-70 du Code Monétaire et Financier.

Nous vous rappelons que PERIAL Asset Management a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, le 16 juillet 2007, en qualité de Société de Gestion de Portefeuille. L'exercice d'un contrôle interne inhérent à ce statut permet de vérifier que l'intérêt des porteurs de parts de SCPI est, d'une part, systématiquement intégré dans tout acte de gestion et, d'autre part, privilégié par rapport aux activités propres du groupe PERIAL et de PERIAL Asset Management,

A cet égard, il convient de noter principalement que :

- le recours aux sociétés PERIAL Property Management et PERIAL Placements est encadré par la réglementation et par contrat,



MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux

NICE (06)  
L'Aéropole  
Promenade des anglais



• PERIAL Asset Management peut conclure avec PERIAL Développement des opérations d'investissement, de restructuration et/ou de rénovation d'immeubles.

• Vos SCPI peuvent recourir de manière préférentielle aux services de PERIAL Property Management en déléguant à celle-ci la gestion technique des immeubles situés en Ile-de-France et en régions toulousaine et bordelaise. Ce recours fait l'objet d'un mandat conclu à des conditions de marché.

En outre, la rémunération du gestionnaire technique est refacturée aux locataires des immeubles qui en assurent donc le paiement final. Enfin, lorsque vos SCPI sont membres d'une copropriété ou d'une association syndicale libre (ASL), elles peuvent proposer la candidature de PERIAL Property Management à la fonction de syndic ou directeur d'ASL. Cette fonction est exercée sur des immeubles situés en Ile-de-France et en région toulousaine et sa rémunération payée par la collectivité des copropriétaires, qui en refacturent le montant à leurs locataires respectifs,

• PERIAL Property Management peut également intervenir dans la recherche de locataires, voire la transaction d'immeubles.

• Vos SCPI bénéficient d'un droit de préférence d'acquisition sur tout dossier d'investissement immobilier reçu par le groupe

PERIAL et sur toute opération de construction ou rénovation d'immeuble réalisée par PERIAL Développement ou ses filiales, en fonction de la réglementation et dans le cadre de la stratégie de la SCPI.

Par ailleurs, l'exercice du contrôle interne et de la déontologie, confié à une équipe dédiée, a pour objet de veiller au respect des dispositions de la directive européenne sur les marchés financiers en terme de :

- transparence de l'information et de la qualité du conseil et de l'information avant souscription,
- classification des souscripteurs avec niveau de protection afférent. PERIAL Asset Management a opté pour une classification des Associés en non professionnels, sauf avis contraire exprimé, qui assure le plus haut niveau de protection et d'information.

En outre, la gestion du risque est également intégrée dans l'organisation et les métiers de PERIAL Asset Management et fait l'objet d'indicateurs qui sont suivis et mis à jour.

PERIAL Asset Management convoque le Conseil de Surveillance de votre SCPI quatre fois par an.

Cette réunion est mise à profit pour présenter aux membres de ce conseil :

- les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers réalisées ou engagées,
- les événements majeurs de la vie du pa-

trimoine de vos SCPI en termes de gestion locative et technique (travaux engagés et prévisionnels),

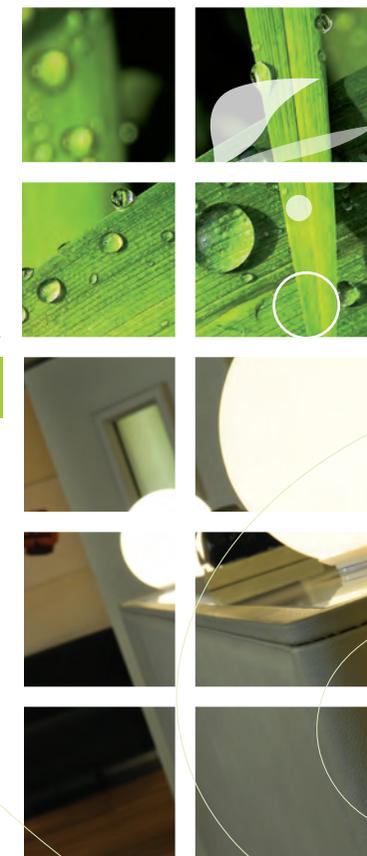
- l'évolution des comptes qui font l'objet d'un arrêté trimestriel,
- l'évolution des marchés immobiliers et du marché des parts de vos SCPI,
- l'évolution de la réglementation, qui est accompagnée par l'action soutenue de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, la cotisation que versait votre SCPI est désormais prise en charge par la Société de Gestion. Ces éléments sont présentés dans un dossier, commentés et font l'objet de questions et observations des membres du Conseil de Surveillance de vos SCPI.

Les conclusions et décisions résultant des réunions trimestrielles de ce Conseil sont synthétisées dans un procès-verbal. Enfin, le Commissaire aux Comptes de vos SCPI exerce sa mission de contrôle de manière permanente.

Les conclusions et décisions résultant des réunions trimestrielles de ce Conseil sont synthétisées dans un procès-verbal. Enfin, le Commissaire aux Comptes de vos SCPI exerce sa mission de contrôle de manière permanente.



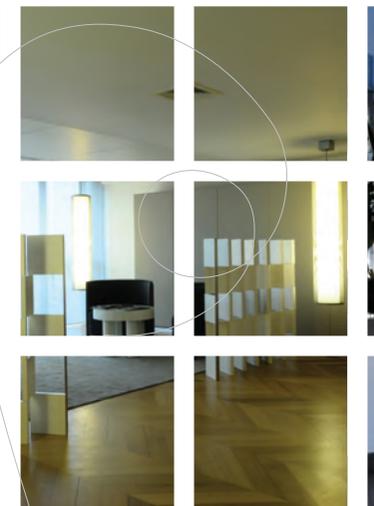
NANTERRE (92)  
ZAC des Groues





MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux

NANTERRE (92)  
ZAC des Groupes



AVIGNON (84)  
Route de l'aérodrome



### Contrôle juridique des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management

Les décisions en termes d'acquisition et de gestion immobilière sont obligatoirement prises par des comités rassemblant toutes les compétences requises pour la prise d'une décision : direction générale, expertise immobilière, commerciale, technique, financière et juridique.

Tous ces comités décisionnaires sont animés par les membres du Directoire de PERIAL dont certains sont également mandataires sociaux de PERIAL Asset Management, nommés en application de dispositions légales et statutaires. Les autres membres de ces comités sont juridiquement habilités à représenter PERIAL Asset Management dans leurs domaines de compétence respectifs, en application de la procédure de délégation de pouvoirs en vigueur au sein du groupe PERIAL. Les objectifs de cette collégialité sont, outre de détenir un outil de gouvernance d'entreprise :

- la vérification des critères de sélection et de mise en concurrence des prestataires,

- le suivi budgétaire des investissements et des actes de gestion (travaux),
- la prévention d'éventuels conflits d'intérêts entre sociétés du groupe plus spécifiquement pour les acquisitions d'actifs.

L'engagement d'investissements et de travaux, la validation puis la signature des baux, contrats et courriers concernant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management sont régis par des procédures internes strictes en termes de délégation de pouvoirs.

La collecte des capitaux investis en parts de SCPI est soumise à un contrôle dont l'objet est de vérifier leur provenance dans le cadre de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment d'argent.

La transcription en droit français d'une directive européenne relative à cette lutte conduit PERIAL Asset Management, votre Société de Gestion de Portefeuille, à obtenir des informations complètes relatives à votre identité, votre domicile, votre activité professionnelle, le montant de vos revenus et de votre patrimoine. Bien plus, ces données doivent être mises à jour tous les deux ans.



ILLKIRCH (67)  
Boulevard Sébastien  
Brant

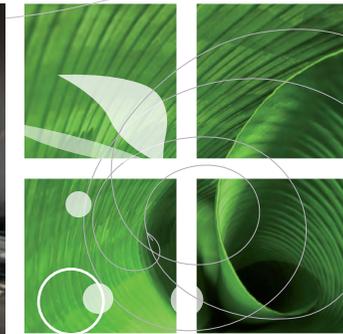
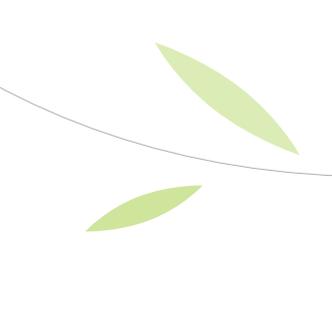
RUEIL (92)  
Avenue Victor Hugo



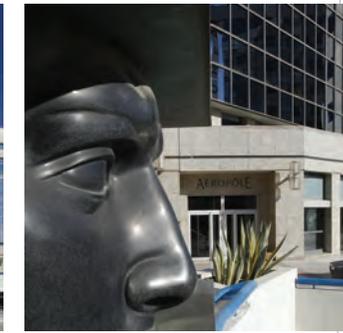
LYON (69)  
Rue Lortet



RUEIL (92)  
Avenue Victor Hugo



NICE (06)  
L'Aéropole Promenade  
des anglais



### Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management

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

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

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

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

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

En complément de ces procédures de contrôle interne, PERIAL Asset Management a obtenu la certification ISO 9001 délivrée par

l'Agence Française de l'Assurance Qualité (AFAQ n°15764 C) pour les activités de gestion de patrimoines immobiliers et administration de SCPI.

La norme ISO 9001 définit divers processus dont la finalité est la satisfaction de deux types de clients :

- sociétés locataires du patrimoine appartenant aux SCPI La Participation Foncière 1, La Participation Foncière 2, La Participation Foncière Opportunité et PFO<sub>2</sub>,
- personnes physiques ou morales détenant des parts des SCPI La Participation Foncière 1, La Participation Foncière 2, La Participation Foncière Opportunité et PFO<sub>2</sub>.

Dans le cadre de cette norme, 2 processus de satisfaction clients, 3 processus de pilotage et 2 processus de soutien ont été définis et s'appuient sur 34 procédures issues de la précédente norme ISO. Le respect de ces procédures est un outil de gouvernance d'entreprise et d'audit interne mis en place par PERIAL Asset Management.

# PFO<sub>2</sub> s'enracine dans le paysage des SCPI



Jean-Christophe ANTOINE  
Directeur Général  
de PERIAL Asset Management

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, nous vous avons réunis en Assemblée Générale ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011.

### Un placement tangible face aux incertitudes

L'année 2011 aura été encore plus favorable que prévu aux SCPI, illustrant ainsi un intérêt marqué des particuliers pour la pierre-papier qui semble s'inscrire dans la durée. Désormais, les SCPI occupent une place significative dans le paysage de l'épargne française. Leur succès démontre, dans un environnement incertain, que les placements immobiliers sécurisants de long terme obtiennent l'adhésion des épargnants grâce à leurs performances, leur facilité d'accès et de compréhension. PFO<sub>2</sub> a bénéficié de ce contexte et de son positionnement affiché en faveur du développement durable. En 2011, elle se retrouve parmi

les 3 premières SCPI du marché en termes de collecte grâce à une souscription record. Au 31 décembre 2011, la collecte de PFO<sub>2</sub> s'établissait ainsi à 1.234.471 parts, pour un montant de 219.735.838 €. Au cours de l'exercice, 4.099 parts ont fait l'objet de retrait pour un montant de 667.604 €, soit un montant global final souscrit de 219.068.234 €. L'importance du volume de collecte et la nécessité de poursuivre le développement de PFO<sub>2</sub> amènent votre Société de Gestion de Portefeuille à soumettre au vote de votre Assemblée Générale la majoration du montant du capital social, pour le porter de 399.900.000 € à 855.000.000 €. Tel est l'objet d'une résolution à caractère extraordinaire.

### Le dividende 2011

En 2011, le dividende s'établit à 9,65 € par part en pleine jouissance, soit un rendement annuel de 5,42%.

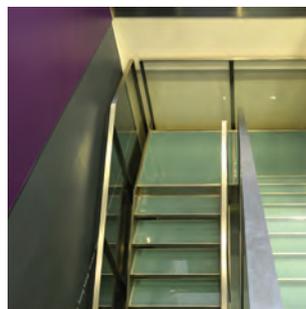
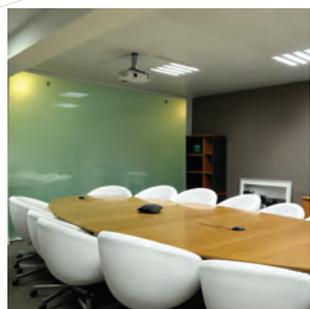
Une réflexion a été menée avec les gestionnaires de SCPI, l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier, qui représente les sociétés de gestion), l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) et avec l'aval de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), dans le but de définir une méthode de place pour le calcul de la performance des SCPI.

Il a été convenu que l'indicateur essentiel de la performance d'une SCPI est son taux de rendement interne (TRI), exprimé sur des durées pluriannuelles. Le TRI prend en compte les distributions capitalisées et l'évolution du prix de la part. Pour ce qui concerne les résultats enregistrés sur un exercice, deux ratios devraient être désormais publiés. En plus de la distribution rapportée au prix de part moyen sur l'année, il sera également pris en compte le résultat de la Société sur la valeur du patrimoine.

Cette obligation d'affichage des performances, si elle est adoptée, sera obligatoire à compter de 2012 pour toutes les SCPI.

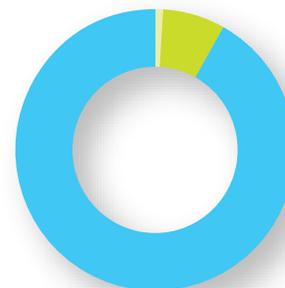
### Un renforcement par l'investissement

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice portent sur 14 actifs pour un montant de 203.632.585 €, tous frais et honoraires compris, en adéquation avec le montant important de la collecte réalisée. Ces investisse-



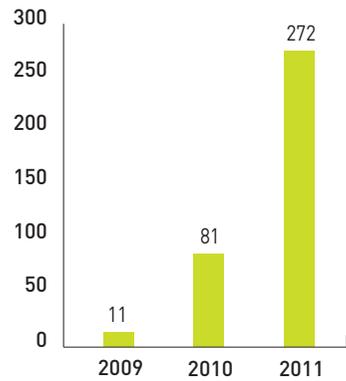
SURESNES (92)  
Rue pagès

### Répartition sectorielle en valeur vénale



- Bureaux 92%
- Commerces 0,7%
- Loc. indus. entrepôts 7,3%

### Actif net réévalué (en M€)



NANTERRE (92)  
ZAC des Groues

ments font ressortir un taux de rendement net moyen de 7,50%. En 2011, leur volume unitaire moyen atteint 14,5 millions d'euros, le moins important s'élevant à 2,6 millions d'euros et le plus important à environ 41 millions d'euros.

Les principes majeurs d'investissement retenus pour 2011 ont été plus précisément :

- La qualité de la situation de l'immeuble et des locataires.
- La pérennité des loyers grâce à des durées fermes de location supérieures à 3 ans et/ou un niveau de loyer modéré.
- La qualité du bâtiment, particulièrement ses performances environnementales ou son potentiel d'amélioration.

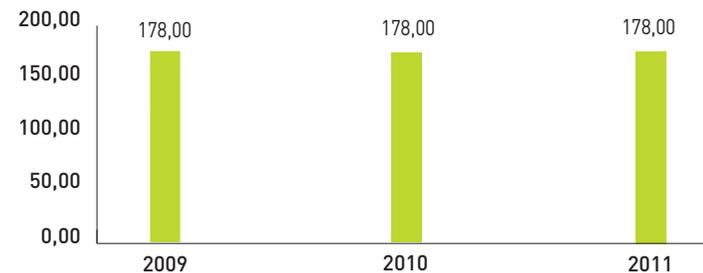
### Composition du patrimoine en valeur vénale des immeubles (en M€)

Nature	Paris	Région Parisienne	Province	Total
Locaux d'activités	-	-	-	-
Bureaux	28 730 000	40 030 000	147 760 151	216 520 151
Commerces	-	-	1 710 000	1 710 000
Loc. indust. & entrepôts	-	5 730 000	11 415 000	17 145 000
<b>TOTAL</b>	<b>28 730 000</b>	<b>45 760 000</b>	<b>160 885 151</b>	<b>235 375 151</b>

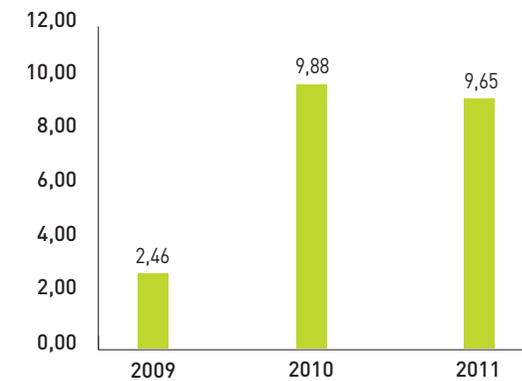
### Composition du patrimoine (en m<sup>2</sup>)

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'activités	Locaux Industriels & entrepôts	Total
Paris	7 025				7 025
Région parisienne	11 379			8 415	19 794
Province	72 733	880		27 891	101 504
<b>TOTAL</b>	<b>91 137</b>	<b>880</b>	<b>0</b>	<b>36 306</b>	<b>128 323</b>

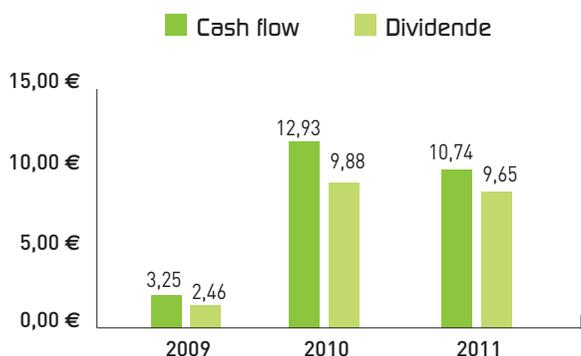
### Evolution du prix des parts (Prix de souscription au 31/12)



### Evolution des dividendes



Cash flow et dividende par part (en €)



NIMES (30)

Immeuble indépendant, constituant un lot de volumes à usage de bureaux et commerces, d'une surface de 5.330 m<sup>2</sup> et situé au pied de la gare TGV. En cours de construction, il devrait être achevé au 3<sup>e</sup> trimestre 2012. Labelisé BBC (Bâtiment Basse Consommation), il répond aux critères de PFO<sub>2</sub> mais le maintien de sa performance environnementale devra faire l'objet d'un suivi annuel.

Le montant de l'acquisition s'élève à 11.782.000 €, acte en mains hors TVA.

La société DUMEZ loue 43% des surfaces de l'immeuble et le solde des surfaces est en cours de commercialisation.



Composition du patrimoine en % de la valeur vénale des immeubles

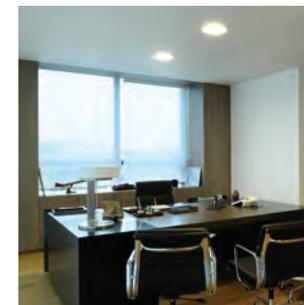
Nature	Paris	Région Parisienne	Province	Total
Locaux d'activités	-	-	-	-
Bureaux	12,21%	17,01%	62,78%	91,99%
Commerces	-	-	0,73%	0,73%
Loc. indust. & entrepôts	-	2,43%	4,85%	7,28%
<b>TOTAL</b>	<b>12,21%</b>	<b>19,44%</b>	<b>68,35%</b>	<b>100,00%</b>



NANTERRE (92)

Immeuble indépendant en pleine propriété, à usage de bureaux, bien situé dans la zone des Groues. Cet espace de 76 hectares fait figure de dernière grande opportunité foncière dans la première couronne ouest de Paris et l'arrivée d'Eole, en 2018, est le levier futur du développement du quartier. L'immeuble est acquis en indivision avec PF2. La quote-part indivise de PFO<sub>2</sub> représente une surface de 3.970 m<sup>2</sup> et 88 parkings.

Le montant de l'acquisition s'élève à 21.280.000 €, acte en mains. La société Segula Technologie en est le locataire unique et s'est engagée pour une durée ferme de location de 10 ans, à compter d'avril 2011.



Cet immeuble récent affiche en l'état actuel une performance énergétique moyenne, essentiellement due à une mauvaise gestion des équipements. Une action est en cours avec le locataire afin d'en envisager une amélioration rapide.



### AVIGNON (84)

Ensemble immobilier composé de quatre bâtiments à usage de bureaux, d'une surface de 3.602 m<sup>2</sup> et 124 parkings extérieurs, situé en périphérie d'Avignon. Les quatre constructions sont équipées d'une centrale photovoltaïque en toiture et l'énergie produite est revendue à EDF. Deux bâtiments affichent une performance supérieure au niveau THPE et les deux autres sont certifiés BBC (Bâtiment Basse Consommation). Parmi leurs locataires, Pôle Emploi, EDF, Fidal, KPMG... Ces immeubles répondent aux critères de PFO<sub>2</sub>, mais le maintien de leur performance environnementale devra faire l'objet d'un suivi annuel.

Le montant de l'acquisition s'élève à 8.280.000 € HT, acte en mains.

### NICE (06)

Immeuble indépendant en R+7, à usage de bureaux et commerces d'une surface totale de 9.149 m<sup>2</sup>, avec 220 parkings sur 2 sous-sols. Excellente localisation face à l'aéroport et à la mer, au sein du Parc de l'Arénas, principale zone tertiaire de Nice. L'immeuble, de très bonne facture, a été construit en 1992 et bénéficie d'une bonne réputation auprès des entreprises locales, compte tenu de son emplacement et du style architectural. Il est occupé par 9 locataires, dont les plus importants sont la société KONE et le Crédit Lyonnais.

Le montant de l'acquisition s'élève à 25.004.000 €, acte en mains. Au vu de l'audit environnemental réalisé, il a été décidé d'effectuer des travaux à hauteur d'environ 700.000 € pour 2012, pour une amélioration immédiate de sa qualité environnementale.



### RENNES (35)

Immeuble de 2006, d'une surface de 1.694 m<sup>2</sup> et 46 parkings extérieurs, situé à proximité immédiate de la nouvelle ZAC de la Courrouze. Il bénéficie d'une bonne desserte et devrait profiter du métro en 2018. Cet immeuble est occupé par différents locataires dont le principal est la société UPS. Il accueille aussi la Direction Régionale du Crédit Agricole, le siège du Groupe LEGENDRE, la Préfecture d'Ille et Vilaine...

Le montant de l'acquisition s'élève à 2.597.200 €, acte en mains.

### VILLEURBANNE (69)

Lots de copropriété au sein d'un immeuble situé dans le quartier des Charpennes, proche de la station de métro, du Parc de la Tête d'Or et de l'université Claude Bernard. Les lots de copropriété acquis incluent une surface à usage de bureaux de 2.293 m<sup>2</sup>, ainsi que 34 parkings en sous-sol et 19 extérieurs, situés 24 rue Francis de Pressensé. Il s'agit d'un immeuble ancien qui a bénéficié d'un changement d'équipement de climatisation/chauffage, à hauteur de 100.000 €, pour une amélioration immédiate des consommations d'énergie.

Le montant de l'acquisition s'élève à 4.015.574 €, acte en mains. Les sociétés INFIPP et EUROCAVE en sont les locataires.



### LYON (69007)

Immeuble situé au cœur du 7<sup>e</sup> arrondissement, à proximité immédiate de la nouvelle halte ferroviaire Jean Macé. Ce bâtiment indépendant en R+4 développe une surface totale de 5.530 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, avec 53 parkings en sous-sol. Un projet important est prévu en mitoyenneté, qui valorisera encore cette zone en pleine mutation depuis quelques années avec la construction de nombreux logements et bureaux. Cinq locataires occupent cet immeuble.

Le montant de l'acquisition s'élève à 10.919.800 €, acte en mains. Des améliorations environnementales simples seront mises en place dès 2012 et une étude de l'optimisation énergétique est en cours.



## Rapport de gestion



### PARIS (75019)

Immeuble en R+12, en pleine propriété et à usage de bureaux, d'une surface de 6.648 m<sup>2</sup> avec 95 parkings en sous-sol sur 3 niveaux. Il est situé en bordure du périphérique intérieur, à proximité immédiate du Parc de la Villette, de la Cité des Sciences et du Canal St Denis reliant la Seine. La zone est en pleine mutation avec la réalisation de la ZAC Claude Bernard et l'ouverture du Centre Commercial « Le Millénaire » à Aubervilliers. L'ensemble est entièrement loué par France Telecom qui s'est engagé sur une période ferme de location de 6 ans, à compter de 2010.

Le montant de l'acquisition s'élève à 27.620.600 €, acte en mains. Cet immeuble ancien ayant une performance environnementale médiocre, la stratégie de PFO<sub>2</sub> est de mettre en œuvre, avec l'aide du locataire, les moyens de diminuer rapidement les consommations d'énergie du bâtiment : sensibilisation aux comportements responsables et, à moyen terme, investissements sur certains équipements.

### MARSEILLE (13)

Immeuble indépendant, achevé en 2004, à usage de bureaux d'une surface de 10.598 m<sup>2</sup> et 139 parkings en sous-sol. Situé dans le secteur très prisé de Marseille Euroméditerranée, à l'entrée de la Joliette et d'Euromed. Il dispose d'une bonne desserte routière (accès à l'autoroute A7 à 500 m) ainsi qu'en matière de transports en commun : ligne 2 du métro à 100m (station place Joliette) et tramway / bus à proximité immédiate. L'ensemble immobilier est loué à 9 locataires dont UBIFRANCE, SODEXHO, MAIF. Le montant de l'acquisition s'élève à 41.021.900 €, acte en mains. L'immeuble, bien entretenu, a fait l'objet d'un audit énergétique en 2008. Les premières actions ont déjà été engagées (ajout batterie condensateurs, éclairage LED, optimisation éclairage parkings), et seront poursuivies et développées par PFO<sub>2</sub>.

### DARDILLY (69)

Ensemble de deux bâtiments en pleine propriété, à usage de bureaux, d'une surface de 3.957 m<sup>2</sup> environ et 126 parkings extérieurs. Il est situé dans le parc d'activités de Dardilly, dans l'Ouest Lyonnais, et dispose d'une excellente desserte routière avec un accès aisé à l'autoroute A6. L'ensemble est loué en totalité à la société BUREAU VERITAS. Le montant de l'acquisition s'élève à 6.443.600 €, acte en mains. Les équipements de climatisation et chauffage ont été remplacés en 2010 pour permettre une amélioration immédiate des consommations d'énergie. La volonté de PFO<sub>2</sub> est d'envisager, en étroite collaboration avec le locataire actuel, des mesures d'amélioration de l'empreinte environnementale de l'immeuble (énergie, eau, déchets).



### VALBONNE (06)

Un ensemble de trois bâtiments à usage exclusif de bureaux d'une surface de 2.412 m<sup>2</sup> et 114 parkings. Il est situé à Sophia Antipolis, principale zone tertiaire de Nice qui regroupe plus de 1.500 000 m<sup>2</sup> de locaux et plus de 26 000 emplois pour 1.300 sociétés implantées. Les locaux sont occupés par trois locataires : THALES, INTEL, UD CAST. Le montant de l'acquisition s'élève à 5.414.500 €, acte en mains.



### SURESNES (92)

Ensemble de deux bâtiments, en pleine propriété, à usage de bureaux et activités d'une surface totale de 3 951 m<sup>2</sup> et 85 parkings en sous-sol sur 2 niveaux. Les locaux sont situés en 1<sup>ère</sup> couronne parisienne, dans le secteur péri-Défense, un secteur intéressant compte tenu de sa situation dans l'Ouest Parisien et de ses loyers moins élevés que dans le secteur Défense. Ils sont occupés par 6 locataires dont MEXX. Le montant de l'acquisition s'élève à 9.119.611 €, acte en mains, travaux inclus. Dans le cadre de la négociation, le vendeur a réalisé des travaux d'amélioration du hall et de locaux privatifs à hauteur de 300.000 €. Parallèlement, PFO<sub>2</sub> a fait effectuer des travaux à hauteur de 200.000 € pour l'amélioration environnementale, en investissant dans un équipement de climatisation / chauffage performant.

### NANTES (44)

Ensemble de 3 bâtiments à usage de bureaux, d'une surface totale de 3.842 m<sup>2</sup> et 135 parkings extérieurs. Situé au sein d'un environnement commercial, à l'ouest de l'agglomération, il dispose d'une bonne desserte routière, avec accès aisé aux autoroutes vers Paris, Vannes et Rennes, ainsi qu'en matière de transports en commun (ligne 1 du tramway, station «Mitterrand», à 300 m). 10 locataires occupent ces immeubles, dont MAIF et France SECURITE sont les principaux. Le montant de l'acquisition s'élève à 5.000.000 €, acte en mains. Des premières améliorations environnementales sont à effectuer rapidement pour l'eau et l'éclairage. A moyen terme, c'est l'optimisation des équipements de climatisation qui sera engagée.



### VALBONNE (06)

Ensemble de quatre bâtiments, d'une surface totale de 12.074 m<sup>2</sup> de bureaux avec 382 parkings extérieurs et 197 en sous-sol. A noter, en complément, plus de 2.000 m<sup>2</sup> de terrasses accessibles. L'ensemble est situé à Sophia Antipolis, principale zone tertiaire de Nice qui regroupe plus de 1.500 000 m<sup>2</sup> de locaux et plus de 26 000 emplois pour 1.300 sociétés implantées. Il est entièrement loué à la société AMADEUS, leader mondial des solutions technologiques de gestion pour la distribution et la vente de services de voyages. Le montant de l'acquisition s'élève à 25.133.800 €, acte en mains. En matière environnementale, PFO<sub>2</sub> va mettre en place un suivi des consommations d'eau et d'énergie, des actions d'optimisation ainsi qu'un tri sélectif. Les différents moyens d'optimisation seront étudiés en collaboration avec le locataire, sensibilisé au développement durable.



## Une stratégie environnementale qui se confirme et qui se renforce

### Un département Projet et Développement Durable

En 2011, PERIAL Asset Management a recruté un « responsable technique et environnement » dédié au patrimoine détenus par PFO<sup>2</sup>. Ce nouveau collaborateur a pour mission principale de veiller à la bonne exécution de la stratégie environnementale fixée lors des acquisitions : réalisation des plans de travaux d'améliorations des immeubles, vérification des actions d'amélioration environnementale engagées par nos gestionnaires. Ce professionnel, tout comme notre Energy Manager, intègre désormais le nouveau département Projet et Développement Durable.

### Une stratégie de la qualité

Suite à l'établissement d'une première cartographie des performances énergétiques des sites acquis en 2010, nous avons procédé cette année à l'établissement d'une cartographie comparée présentant les DPE remis avant-vente, la moyenne des consommations réelles connues de chaque site ainsi que la consommation de la dernière année.

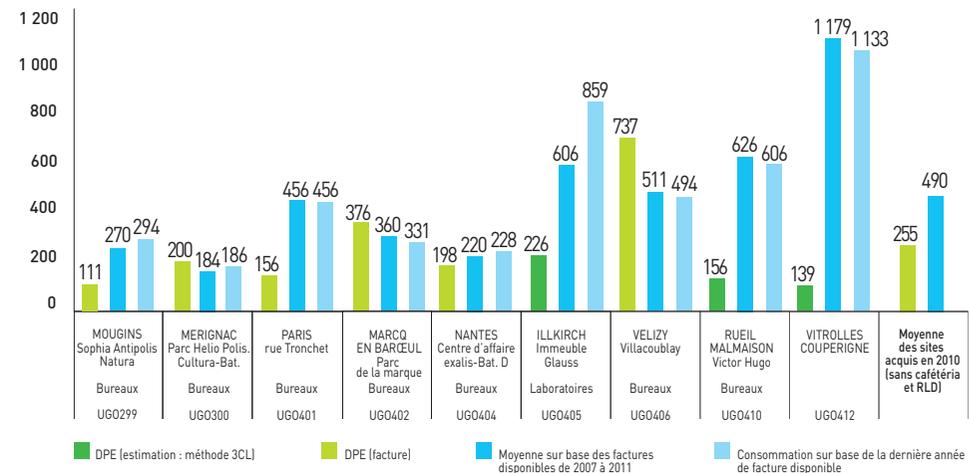
Cette cartographie permet de mesurer les différences entre performance théorique (DPE) et performance réelle (suivi des consommations), ainsi que l'évolution des consommations réelles dans le temps.

### De nouveaux investissements en perspective

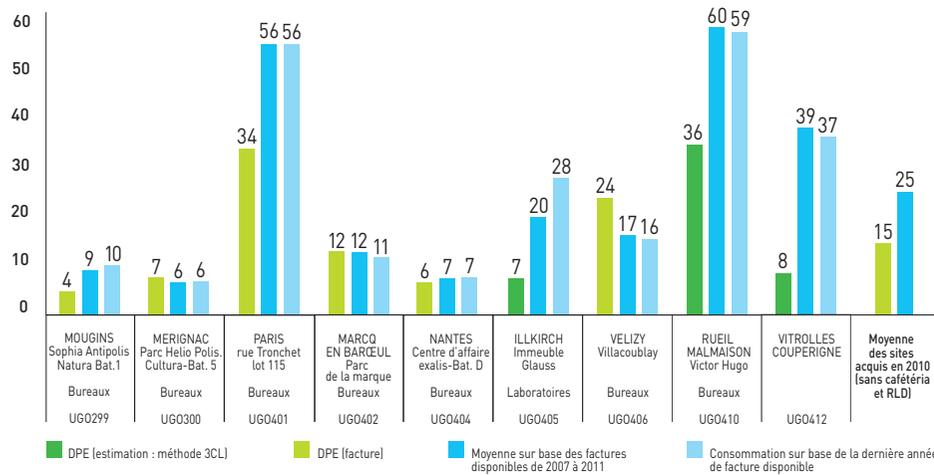
Au 31/12/2011, les fonds disponibles à investir s'élèvent à 35.407.990 €. Ce montant ne tient pas compte d'une acquisition à Nîmes, dont le prix sera payable pour partie à l'achèvement de l'immeuble et au fur et à mesure des locations. En tenant compte de cet engagement, la somme restant à investir sur PFO<sub>2</sub> est de 24.735.990 €. Votre SCPI a signé une promesse de vente sur un immeuble situé à Saint-Denis (93) pour un montant de 30.000.000 € environ, la signature étant prévue pour la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Votre Société de Gestion de Portefeuille mène différentes négociations pour l'acquisition d'immeubles dont le profil correspond à la stratégie définie, tout en veillant particulièrement à l'adéquation du rythme de la collecte et de celui des investissements.



### Performance énergétique des sites PFO<sub>2</sub> acquis en 2010 (hors Cafétéria et RLD) kWh.Ep/m<sup>2</sup>.an



### Performance énergétique des sites PFO<sub>2</sub> acquis en 2010 (hors Cafétéria et RLD) kg. Eq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



Au-delà des différences entre niveaux de performance énergétique issus des DPE et niveaux de performance réelle, issus du suivi des consommations (ce qui valide notre choix de confier à un Energy Manager le suivi et l'optimisation des consommations du patrimoine de PFO<sub>2</sub>), il est important de vous préciser la segmentation par niveau de performance du patrimoine constitué.

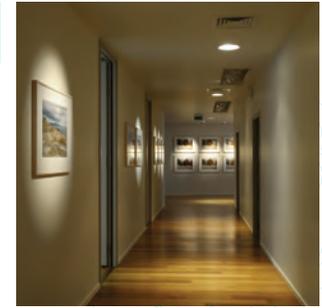
En effet, plus de 35% du patrimoine PFO<sub>2</sub> sont constitués d'immeubles dont la performance thermique est conforme à la Réglementation Thermique 2005 ou supérieur. Sur ces 35%, la moitié des immeubles atteint un niveau de performance supérieur ou égal à la Très Haute Performance Énergétique. Cette segmentation démontre une bonne application de notre stratégie environnementale lors des acquisitions, via un panachage d'immeubles conformes aux critères de PFO<sub>2</sub>

### Segmentation du patrimoine tertiaire PFO<sub>2</sub> par niveau de performance énergétique



- Hors périmètre RT 2000 59%
- RT 2000 8%
- RT 2005 15%
- THPE 7%
- BBC 11%

NANTERRE (92)  
ZAC des Groues



MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux



et de bâtiments à restructurer. Afin de ne pas fausser l'interprétation des résultats, il convient toujours de différencier l'analyse du parc tertiaire acquis de l'ensemble loué à la société Régie Linge Développement (RLD), qui occupe 10 immeubles du portefeuille de votre Société. La cartographie réalisée exclut toujours le patrimoine exploité par RLD car, avant de pouvoir l'intégrer, il nous faut connaître les consommations en énergie et en eau propres aux activités tertiaires de ses bâtiments. La mise en place d'un sous-comptage spécifique, amorcé en 2011, est toujours en cours. En effet, ce type de suivi différencié n'ayant pas été prévu dès l'origine, la segmentation des consommations est une tâche complexe que votre Société de Gestion de Portefeuille s'emploie à mener à son terme de manière pragmatique. À ce jour, presque 15% des bâtiments à usage

tertiaire détenus par PFO<sub>2</sub> ont déjà fait l'objet d'un plan de travaux - avec pour objectif la réduction de la consommation énergétique - ou d'un audit énergétique. Le choix entre ces deux process est dicté par la volonté, ou non, du locataire en place de nous accompagner dans une démarche d'amélioration globale. Ainsi, le site de « Vélizy Petit Clamart » occupé par la société Qualiconsult (société spécialisée dans le contrôle et l'expertise technique) a fait l'objet d'un audit énergétique complet. Ce dernier vise à définir les améliorations de gestion pouvant être réalisées sans délais, les modifications comportementales à préconiser aux locataires, mais surtout les plans de travaux à mettre en œuvre pour atteindre le niveau de performance défini par la RT globale, et ceux à réaliser pour atteindre la performance BBC RENOVATION. Tous les gestionnaires intervenant pour le compte de PERIAL Asset Management ont été sensibilisés, comme nous nous y étions engagés, aux bonnes pratiques environnementales via la diffusion d'un guide spécifique. Objectif : une mise en œuvre des premières actions dès le second semestre 2012. Nous avons souhaité réaliser nous-même certaines des actions préconisées, pour en maîtriser les contraintes, avant d'en demander l'application à nos gestionnaires. De même, nous avons préféré que ceux-ci s'approprient la thématique environnementale et réfléchissent aux améliorations de gestion à apporter sur le patrimoine PFO<sub>2</sub>, avant de sensibiliser les locataires. C'est pourquoi notre Guide des bonnes pratiques environnementales à usage des locataires sera diffusé fin 2012.

## Perspectives 2012

En 2012, votre Société de Gestion de Portefeuille veillera tout particulièrement au déploiement du guide des bonnes pratiques environnementales, à accompagner les gestionnaires d'immeuble dans cette démarche et assurer le suivi des actions qui en découlent. En effet, notre stratégie environnementale est basée sur une implication de l'ensemble des acteurs pouvant influencer sur la performance environnementale des sites. Il s'agit essentiellement des promoteurs constructeurs lors d'acquisitions neuves, des gestionnaires de patrimoine et, bien sûr, des locataires. Notre objectif est d'encourager, dès à présent, une modification de leur comportement afin de valoriser les potentiels d'économies de fluides. Cette évolution ne pouvant s'inscrire que dans la durée, il était important que nous la commentions dès que possible.

Autre axe de travail pour PERIAL Asset Management : tester la mise en place de comptages « automatiques », afin de simplifier l'acquisition des données de consommations et d'en améliorer la pertinence, et d'optimiser ainsi le gain induit par un suivi régulier. Si ces tests s'avèrent positifs, nous pourrions disposer d'un outil de suivi beaucoup plus précis - les informations étant remontées toutes les heures - qui permettrait d'identifier plus finement les éventuelles erreurs de commissionnement ou de gestion des installations. Ces systèmes permettraient, en outre, d'améliorer la fiabilité de notre retour d'expérience en affinant notre connaissance des temps de retour économique. Enfin, en 2012, votre Société de Gestion de Portefeuille entend faire le nécessaire pour valoriser, au travers des mécanismes des Certificats d'Économie d'Énergie, l'ensemble des actions environnementales engagées. Nous pourrions ainsi attester des économies d'énergies générées, mais aussi alléger le poids financier des investissements entrepris. Parallèlement, PERIAL Asset Management continuera à réaliser les travaux décidés lors des acquisitions comme, par exemple, la rénovation des systèmes de production de chaud et de froid et la reprise des systèmes de ventilation pour l'immeuble « Aéroполе » à Nice.



AVIGNON (84)  
Route de l'aéroport

## Un équilibre satisfaisant entre charges et revenus

### 2011. Des revenus en progression

La progression des revenus est générée par les nouvelles acquisitions. Fin 2011, le montant des loyers s'élève à 8.173.668 €. Parallèlement les produits financiers, issus du placement des fonds en attente d'investissement sur des supports monétaires sans risque en capital, atteignent la somme de 524.108 €. Le taux moyen de rémunération de nos placements de trésorerie pour l'année 2011 est de 0,95%.

Le taux d'occupation de votre patrimoine est de 100% au 31/12/2011.

Il est à noter qu'un locataire, en redressement judiciaire, a décidé de ne pas poursuivre son bail, mais qu'une société a d'ores et déjà manifesté le souhait de reprendre ses locaux. Enfin, un congé a été signifié pour fin juin 2012, pour une surface de bureaux de 423 m<sup>2</sup>. Aucun autre congé n'est annoncé à ce jour pour l'année en cours.

### Taux de charges 2011

Au 31/12/2011, le taux de charges s'établit à 17,24% du montant des revenus.

Une provision pour créances douteuses a été constituée, fin 2011, pour un montant de 15.046 €. Elle concerne essentiellement un locataire placé en dépôt de bilan, puis en redressement judiciaire.

### Provision pour grosses réparations

La dotation annuelle pour grosses réparations est de 0,20% de la valeur comptable des immeubles. A ce titre, la dotation constituée pour l'exercice 2011 a été de 157.716 €.

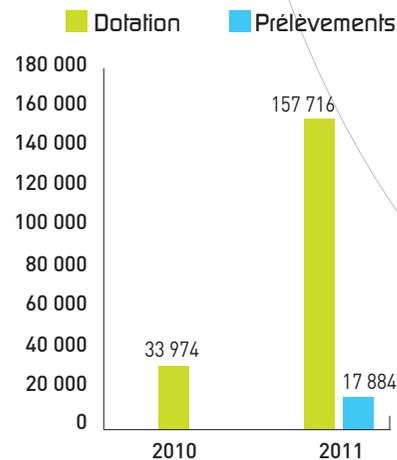
Au 31/12/2011, la provision pour grosses réparations s'élève à 173.806 €.

Il n'a pas eu de travaux significatifs engagés au titre des grosses réparations pour 2011.

### Report à nouveau 2011

Votre Société de Gestion de Portefeuille a constitué un report à nouveau dès sa première année et le renforce en 2011. Il représente, au 31/12/2011, 22 jours de distribution par part soit 999.004 €, contre 374.766 € en 2010.

Dotation aux provisions pour grosses réparations et prélèvements (en €)



ILLKIRCH (67)  
Boulevard  
Sébastien Brant



### Légère hausse pour les valeurs d'expertise

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine, à l'exception de quatre sites qui ont été retenus à leur valeur d'acquisition.

En 2011, la valeur d'expertise globale du patrimoine de PFO<sub>2</sub>, nette de tous droits et charges, est de 235.375.151 €.

A périmètre égal par rapport à 2011, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de +1,57%. Les plus-values latentes représentent 5.459.590 € au 31/12/2011.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Il s'établit, au 31/12/2011 à 271.955.952 € soit, par part, 157 €.
- La valeur de reconstitution. Elle s'établit, au 31/12/2011 à 321.737.454 € soit, par part, 185,74 €.

D'une manière générale, les valeurs se maintiennent ou progressent légèrement.

Les expertises des éléments du patrimoine constitué jusqu'au 31/12/2010 voient leur valeurs augmenter de 1,57 %.

Les valeurs d'expertise des acquisitions, réalisées et expertisées en 2011, progressent de 2,14%.

Les plus fortes hausses portent sur un immeuble acquis neuf en 2010, situé à Vitrolles (+19%) et un autre à Rueil Malmaison (+2.8%).



### Fin Bail

Risque 2012 (montant des loyers en €)

Baux à échéance 2012 (nb baux)

PFO<sub>2</sub>

0 €

0

### Échéance triennale

Risque exp triennale 2012 (montant des loyers en €)

Baux à échéance 2012 (nb baux)

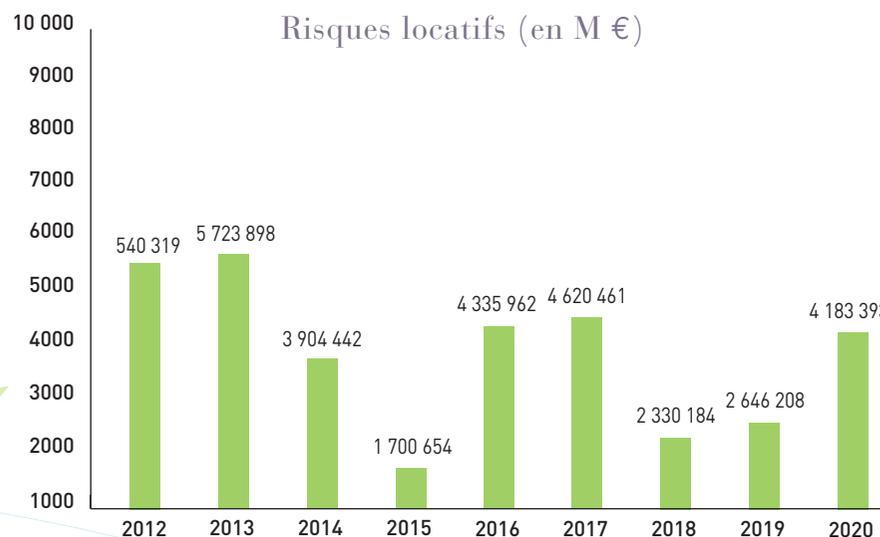
540 319 €

7

### Risque total

Risque 2012 (montant des loyers en €)

540 319 €



VALBONNE (06)  
Route du pin Montard



## COMPTES ANNUELS

Pour **PFO<sub>2</sub>**

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 9.290.286 €.  
Les produits de trésorerie se sont élevés à 524.108 €.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 7.383.888 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- bénéfice de l'exercice : 7.383.888 €
- report à nouveau : + 374.766 €

7.758.654 €

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit : 6.759.650 €.
- d'affecter au report à nouveau le solde de : 999.004 €.

Le revenu par part en pleine jouissance s'élèvera ainsi à 9,65 €.

Le report à nouveau représentera 999.004 € soit 22 jours de distribution par part.

## Évolution du capital

Date de création : 29 juin 2009 - nominal de la part : 150 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31 décembre (1) (en €)
2009	10 826 400	12 742 221	72 176	306	1 001 659	178,00
2010	75 273 150	76 492 833	501 821	1 389	6 410 504	178,00
2011	259 828 950	219 068 234	1 732 193	4 573	18 534 440	178,00

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

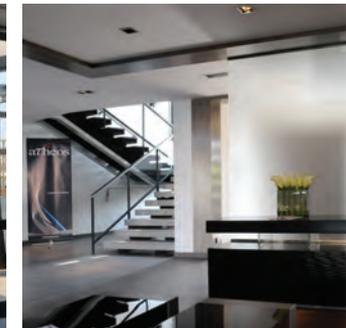
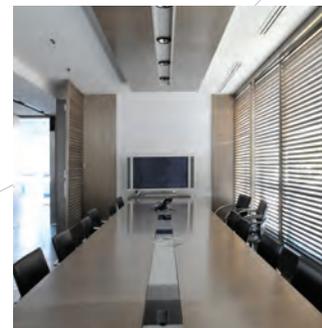
## Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demande de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
2009	0		0	NS	0
2010	1 059	1,47 %	0	NS	0
2011	4 099	0,82 %	0	NS	0



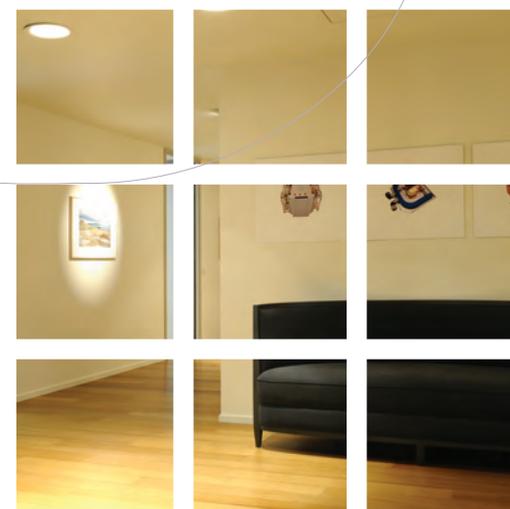
SURESNES (92)  
Rue pagès

RUEIL (92)  
Avenue Victor Hugo



Évolution par part des résultats financiers en 2011  
pour une part en pleine jouissance (en € H.T.)

Année	2009		2010		2011	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS (1)</b>						
Recettes locatives brutes	3,17	68,96	14,45	95,01	11,67	91,61
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,43	31,04	0,71	4,69	0,75	5,87
Produits divers	0,00	0,00	0,05	0,30	0,32	2,52
<b>TOTAL</b>	<b>4,60</b>	<b>100,00</b>	<b>15,21</b>	<b>100,00</b>	<b>12,74</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (1)</b>						
Commission de gestion	0,53	11,50	1,74	11,47	1,42	11,17
Autres frais de gestion	0,82	17,91	0,34	2,26	0,21	1,66
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00	0,02	0,12	0,27	2,09
Charges locatives non récupérables	0	0	0,18	1,16	0,07	0,57
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,35</b>	<b>29,41</b>	<b>2,28</b>	<b>15,00</b>	<b>1,97</b>	<b>15,51</b>
Amortissements nets						
- patrimoine	0	0	0	0	0	0
- autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (2)						
- pour travaux	0,00	0,00	0,26	1,69	0,20	1,57
- autres	0	0	0	0	0,02	0,17
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,26</b>	<b>1,69</b>	<b>0,22</b>	<b>1,74</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1,35</b>	<b>29,41</b>	<b>2,54</b>	<b>16,69</b>	<b>2,20</b>	<b>17,24</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>3,25</b>	<b>70,59</b>	<b>12,67</b>	<b>83,31</b>	<b>10,54</b>	<b>82,76</b>
Variation report à nouveau	0,79	17,13	2,79	18,36	0,89	7
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	2,46	53,48	9,88	64,96	9,65	75,75
Revenus distribués après prélèvement libératoire	2,22	49,00	9,66	63,51	9,41	73,86

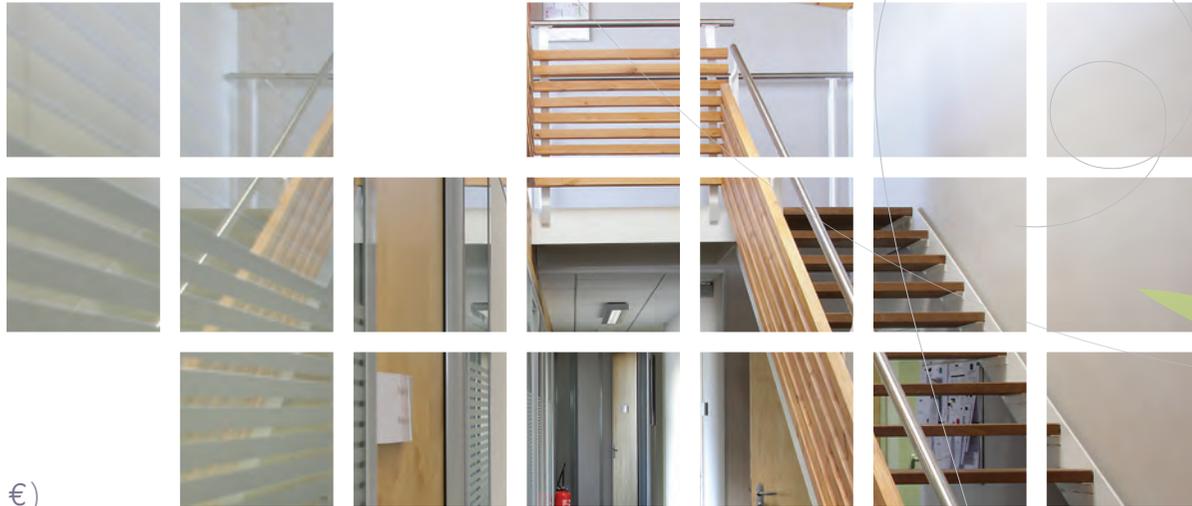


NANTERRE (92)  
ZAC des Groupes

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - (2) dotations de l'exercice diminuées des reprises



LYON (69)  
Rue Lortet



AVIGNON (84)  
Route de de l'aéro-  
drome

### Évolution du prix de la part (en €)

	2009	2010	2011
Prix de souscription au 01/01	178,00	178,00	178,00
Dividende versé au titre de l'année	2,46	9,88	9,65
Rendement de la part en % (1)	1,38%	5,55 %	5,42%
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART</b>	<b>0,08</b>	<b>0,75</b>	<b>0,58</b>

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

### Emploi des fonds (en €)

	Total 31/12/10*	Variations 2011	Total 31/12/11
Fonds collectés	89 235 054	219 068 234	308 303 288
+ Cessions d'immeubles	0	0	0
+ Divers (Emprunt)	0	0	0
- Commission de souscription	8 997 021	22 343 925	31 340 946
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	46 022 061	183 893 500	229 915 561
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0	0	0
- Divers (1)	2 418 403	9 220 387	11 638 790
<b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>31 797 569</b>	<b>3 610 422</b>	<b>35 407 990**</b>

\* Depuis l'origine de la société

\*\*Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles.

En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de 24 735 990 €.

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



VALBONNE (06)  
Route du pin Montard



Michel Malgras  
Président du Conseil  
de Surveillance

**Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,**

L'année 2011 a été forte pour notre SCPI qui a continué de connaître un véritable engouement.

Le capital s'élève au 31 décembre 2011 à 259.828.950 € contre 75.273.150 € au 31 décembre 2010, pour 1.230.372 parts souscrites sur l'exercice.

4.099 parts ont fait l'objet de retrait, aucune part n'est en attente de cession au 31 décembre 2011.

Les primes d'émissions représentent 48.474.337,84 €.

La valeur de réalisation s'établit à 271.955.952 € (157 € par part).

La valeur de reconstitution s'établit quant à elle à 321.737.454 € (185,74 € par part).

Comme en 2010, une provision pour grosses réparations a été constituée au taux de 0,20%, bien que les immeubles soient très récents. Cette provision s'élève à 173.806 € au 31 décembre 2011.

Le taux d'occupation ressort à 100%. L'ensemble de la collecte a été investi au fur et à mesure. Les fonds disponibles au 31 décembre 2011 sont engagés.

Le dividende versé au titre de l'année 2011 est de 9,65 € par part soit un rendement de 5,42%.

La valeur d'expertise des immeubles ressort à 135,88 € par part contre 132,73 € de valeur comptable (les immeubles acquis à compter de novembre 2011 ont été pris en compte pour leur valeur d'acquisition).

Le Conseil de Surveillance a insisté sur le contrôle de l'adéquation entre collecte et investissement, ainsi que sur le respect des normes environnementales des acquisitions. La Société de Gestion de Portefeuille, en parfaite transparence, a apporté toutes les réponses et informations souhaitées.

Ceci nous amène à donner un avis favorable à l'approbation des comptes, à l'affectation des résultats et à l'adoption des résolutions soumises à l'Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire, après que vous ayez pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes et, notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article 214-76 du Code Monétaire et Financier. Comme chaque année, nous procédons à l'élection des membres du Conseil de Surveillance. Nous vous remercions de conserver votre confiance aux conseillers qui se représentent à vos suffrages

Michel Malgras  
Président du Conseil de Surveillance

MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux





### Exercice clos le 31 décembre 2011

#### Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI à capital variable PFO<sub>2</sub> tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion PERIAL ASSET MANAGEMENT. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale constitutive du 29 juin 2009.

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

#### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans

les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

#### II. Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (notamment Règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables de présentation.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » (II) de l'annexe expose le processus mis en place.

Nous avons vérifié la correcte application des modalités de constitution de cette provision.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté

des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'état du patrimoine ont consisté à vérifier leur concordance avec celles déterminées par l'expert immobilier nommé par votre Assemblée Générale.

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

#### III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Paris, le 28 mars 2012

Le Commissaire aux comptes  
B&M CONSEILS  
Bruno MECHAIN

Membre de la compagnie régionale de paris



NICE (06)  
L'Aéropole  
Promenade  
des anglais



SURESNES (92)  
Rue pagès

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011**

**Aux Associés,**

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI à capital variable PFO<sub>2</sub>, 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.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de

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

**CONVENTION SOUMISE À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-76 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 de votre société, concernant la rémunération de la Société de gestion, il est prévu :

● Une commission de gestion des biens sociaux d'un montant égal à 11,5 % H.T. des produits locatifs (loyers H.T.) encaissés et des produits financiers nets.

A ce titre, votre société a pris en charge en 2011 un montant de 996 760 € H.T..

● Une commission perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription des parts nouvelles d'un montant maximum égal à 8,5 % H.T. du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission.

Cette commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée pour l'exercice 2011 à 18 534 440 € H.T..

● Une commission de cession de parts et de mutation à titre gratuit égale à 76 € H.T. par cessionnaire, quelque soit le nombre de parts transférées ou cédées dans le cas où la cession ou le transfert interviennent sans l'intermédiaire de la Société de gestion.

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

Fait à Paris, le 26 mars 2012

B&M CONSEILS  
Bruno MECHAIN

Membre de la compagnie régionale de Paris



LYON (69)  
Rue Lortet



MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux

AVIGNON (84)  
Route de de l'aérodrome



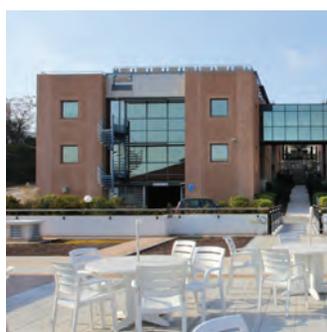
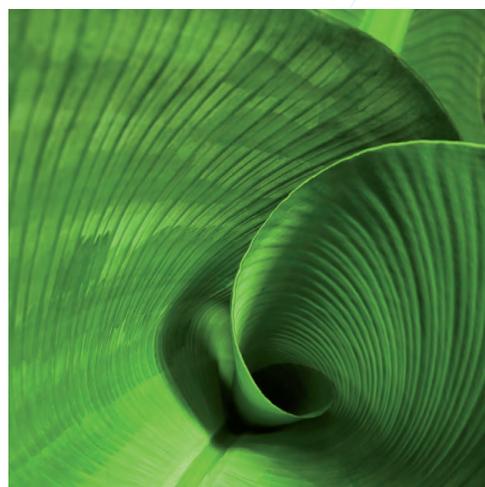
## État du patrimoine (en € H.T.)

## Documents de synthèse

	31 Décembre 2011		31 Décembre 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	+ 228 805 561	+ 235 375 151	+ 46 022 061	+ 48 344 834
Immobilisations en cours	+ 1 110 000			
<b>Charges à répart. sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immob. locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immob.</b>				
Dépréciation except. d'immob. locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 173 806		- 33 974	
Aures provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL 1</b>	<b>229 741 755</b>	<b>235 375 151</b>	<b>45 988 087</b>	<b>48 344 834</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 1 343	+ 1 343	+ 2 662	+ 2 662
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 410 919	+ 410 919	+ 57 041	+ 57 041
Autres créances	+ 5 645 902	+ 5 645 902	+ 4 717 199	+ 4 717 199
Provis. pour dépréciation des créances	-15 046	-15 046		
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 46 207 794	+ 46 207 794	+ 32 443 712	+ 32 443 712
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 3 070 000	- 3 070 000	- 633 075	- 633 075
Dettes d'exploitation	- 6 361 624	- 6 361 624	- 1 842 981	- 1 842 981
Dettes diverses	- 6 128 352	- 6 128 352	- 2 454 499	- 2 454 499
<b>TOTAL 2</b>	<b>36 690 936</b>	<b>36 690 936</b>	<b>32 290 060</b>	<b>32 290 060</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	+ 7485	+ 7485		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 117 621	- 117 621	- 83 750	- 83 750
<b>TOTAL 3</b>	<b>- 110 136</b>	<b>- 110 136</b>	<b>- 83 750</b>	<b>- 83 750</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>266 322 556</b>		<b>78 194 396</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>271 955 952</b>		<b>80 551 144</b>



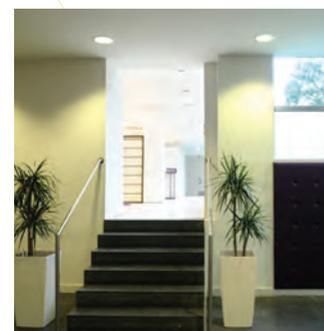
NICE (06)  
L'Aéropole  
Promenade  
des anglais



VALBONNE (06)  
Route du pin Montard



VALBONNE (06)  
Route des Dolines



SURESNES (92)  
Rue pagès

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres (en €)  
Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	1 <sup>er</sup> Janvier 2011 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2011 Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	75 432 000		185 170 650	260 602 650
Capital en cours de souscription	- 158 850		- 614 850	- 773 700
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission	13 975 533		34 565 188	48 540 721
Prime d'émission retrait de parts	- 13 629		- 52 754	-66 383
Prélèvement sur prime d'émission	- 11 415 424		- 31 564 312	- 42 979 736
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	5 819	368 948		374 766
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	1 674 436	- 1 674 436	7 383 887	7 383 888
Acomptes sur distribution	- 1 305 488	1 305 488	- 6 759 650	- 6 759 650
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>78 194 396</b>		<b>188 128 159</b>	<b>266 322 556</b>

SURESNES (92)  
Rue pagès



### Compte de résultat (en €)

Charges (hors taxes)	31 déc. 2011	Totaux partiels	31 déc. 2010	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>		<b>1 129 736</b>		<b>107 802</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	892 199		82 187	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	168 417		2 361	
Grosses réparations	17 884			
Autres charges immobilières	51 235		23 254	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>29 145 626</b>		<b>8 880 886</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	996 760		230 456	
Diverses charges d'exploitation	9 441 665		2 205 951	
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>				
Amortissement des immobilisations locatives				
Amortissement des frais de recherche de locataires				
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>				
Provisions pour créances douteuses	15 046		33 974	
Provisions pour grosses réparations	157 716			
Autres charges	18 534 440		6 410 504	
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions				
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>806</b>		<b>14</b>
Charges exceptionnelles	806		14	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>30 276 168</b>	<b>30 276 168</b>	<b>8 988 702</b>	<b>8 988 702</b>
<b>BÉNÉFICE NET</b>		<b>7 383 888</b>		<b>1 674 436</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>37 660 055</b>		<b>10 663 138</b>

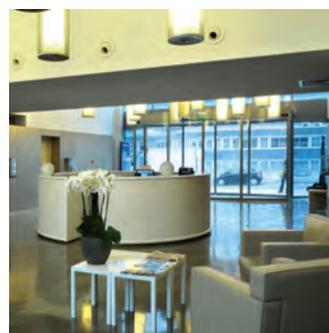


RUEIL (92)  
Avenue Victor Hugo

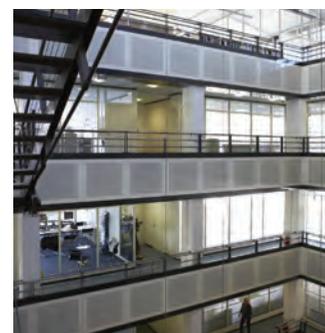
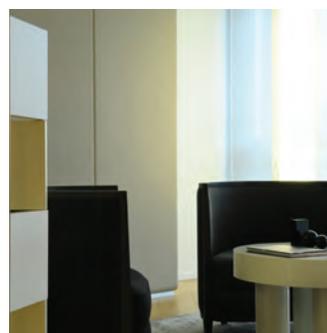




ILLKIRCH (67)  
Boulevard  
Sébastien Brant



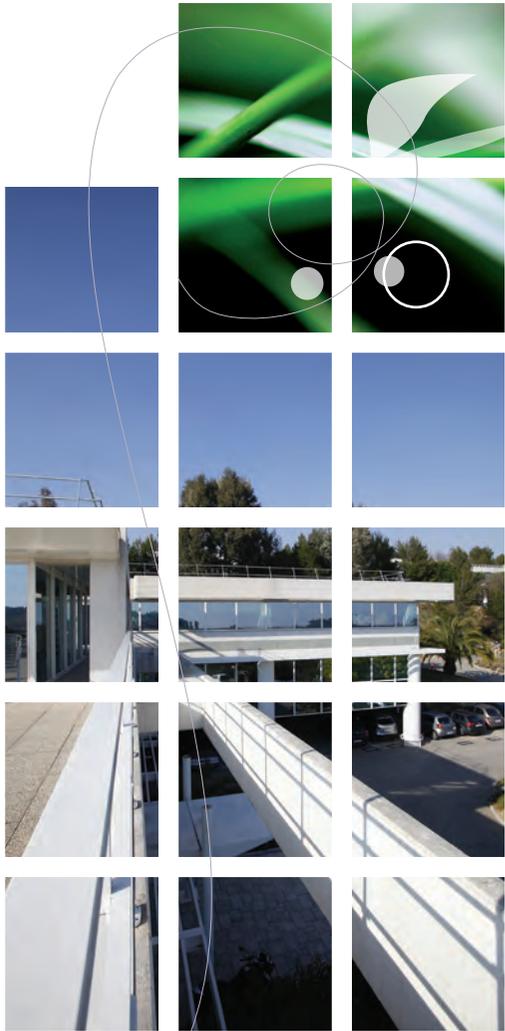
NANTERRE (92)  
ZAC des Groues



LYON (69)  
Rue Lortet

Compte de résultat (en €)

Produits (hors taxes)	31 déc. 2011	Totaux partiels	31 déc. 2010	Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>9 290 286</b>		<b>1 997 809</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	8 173 668		1 909 674	
Charges facturées	892 199		82 187	
Produits annexes	224 418		5 947	
<b>Autres produits</b>		<b>27 845 640</b>		<b>8 571 031</b>
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>				
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations	17 884			
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	27 827 756		8 571 031	
<b>Autres produits</b>				
<b>Produits financiers</b>		<b>524 108</b>		<b>94 293</b>
Divers produits financiers	524 108		94 293	
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>				
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>22</b>		<b>5</b>
Produits exceptionnels	22		5	
<b>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels</b>				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>37 660 055</b>	<b>37 660 055</b>	<b>10 663 138</b>	<b>10 663 138</b>
<b>PERTE NETTE</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>37 660 055</b>		<b>10 663 138</b>



RUEIL (92)  
Avenue Victor Hugo



NANTERRE (92)  
ZAC des Groues



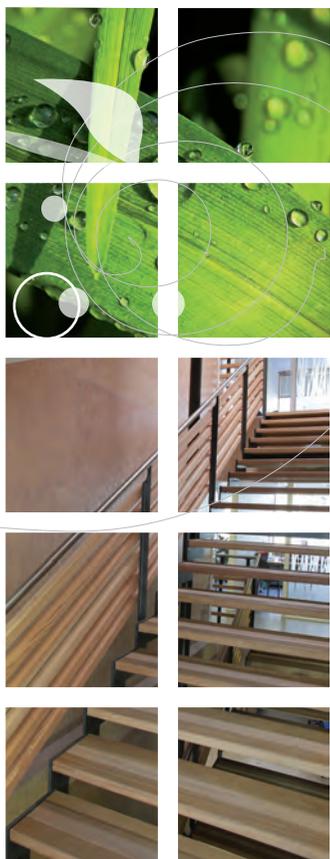
SURESNES (92)  
Rue pagès



MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux



LYON (69)  
Rue Lortet



AVIGNON (84)  
Route de de l'aérodrome

## I - FAITS SIGNIFICATIFS

La Société Civile de Placement Immobilier à capital variable PFO<sub>2</sub> a été constituée en date du 29/06/09, date de l'assemblée générale constitutive.

La souscription au public a été ouverte le 05/08/2009.

L'Assemblée générale extraordinaire du 15/12/2010 a décidé de relever le montant du capital social statutaire de la société de 72 150 000 € à 399 900 000 €.

### Au 31 décembre 2011 :

- L'«Etat du patrimoine» de la société PFO<sub>2</sub> fait apparaître une valeur bilantielle totale de 266 322 556 € et une valeur estimée totale de 271 955 952 €.
- Le bénéfice s'établit à 7 383 888 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 9,65 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 219 068 234 €.
- La valeur nominale de la part est de 150 € et la prime d'émission de 28,00 €.
- Le nombre de parts souscrites s'élève à 1 732 193 parts.

## Valeur patrimoniale de la société (en €)

Patrimoine	Global	Par part
Valeur comptable	229 915 561	132,73
Valeur vénale/expertise	235 375 151	135,88
Valeur de réalisation*	271 955 952	157,00
Valeur de reconstitution	321 737 454	185,74

\* l'écart entre la valeur de réalisation et la valeur vénale est dû principalement à fin 12/11, à la trésorerie en attente d'investissement.

## II - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION DES COMPTES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables aux SCPI et notamment en application du Comité de la Réglementation Comptable N°99-06 du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

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

Les documents de synthèse comprennent l'«Etat 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 METHODE COMPTABLE

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

### PRINCIPALES REGLES D'EVALUATION

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.

### Valeurs vénales des immobilisations locatives

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fera l'objet d'une expertise tous les 5 ans.

Les autres années, la valeur résultera d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers et du Conseil National de la Comptabilité.

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

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables.
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France a procédé sur cet exercice à 10 premières expertises, 7 révisions quinquennales, et 13 actualisations. Les quatre immeubles acquis en novembre et décembre ont été retenus à leur valeur d'acquisition (montants arrondis).

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

La note d'information de la société prévoyait la constitution d'une provision pour gros travaux égale à 0.30% de la valeur comptable des immeubles à partir du 3<sup>ème</sup> exercice social complet. Par anticipation, la société de gestion en accord avec les membres du conseil

de surveillance, a décidé de comptabiliser une provision pour grosses réparations dès la clôture des comptes 2010. Le taux de cette dotation aux provisions pour grosses réparations a été fixé à 0,20% de la valeur comptable totale des immeubles. Ce taux a été conservé pour l'exercice 2011. Le point de départ du calcul de cette dotation forfaitaire est le 1<sup>er</sup> jour du trimestre qui suit l'acquisition des immeubles. Elle sera actualisée chaque année en fonction d'un plan quinquennal de travaux.

#### Provision des créances Locataires

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

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

#### Gestion locative

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI égale à 11.5% HT des produits locatifs encaissés (loyers HT) et des produits financiers nets de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

#### Prélèvements sur prime d'émission

En application du règlement CRC n° 2004-06, les frais d'acquisition des immobilisations locatives (droits d'enregistrement, frais de notaires) ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. Les honoraires de recherche locataires sont, quant à eux, intégralement supportés dans les charges de l'exercice.

### 3 - TABLEAUX CHIFFRÉS EN EUROS

#### Immobilisations locatives

##### État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2011	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2011
Terrains et immeubles locatifs	46 022 061	178 835 586		224 857 647
Agencement, aménagement		169 164		169 164
Construction s/sol d'autrui		3 778 750		3 778 750
Immobilisation en cours		1 110 000		1 110 000
<b>TOTAL</b>	<b>46 022 061</b>	<b>183 893 500</b>		<b>229 915 561</b>

##### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

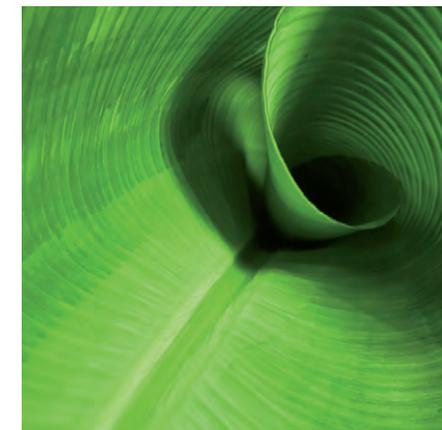
Terrains et constructions locatives	Valeurs 2011		Valeurs 2010	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	211 830 427	216 520 151	27 936 927	29 754 368
Locaux industriels / entrepôts	16 466 435	17 145 000	16 466 435	16 890 466
Locaux commerciaux	1 618 700	1 710 000	1 618 700	1 700 000
Locaux d'activités	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>229 915 561</b>	<b>235 375 151</b>	<b>46 022 061</b>	<b>48 344 834</b>

L'« Inventaire détaillé des placements immobiliers » figure en page 41 du présent document.

##### État des provisions

	Montant au 01/01/11	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/11
Provisions pour grosses réparations	33 974	157 716	17 884	173 806
<b>TOTAL</b>	<b>33 974</b>	<b>157 716</b>	<b>17 884</b>	<b>173 806</b>

VALBONNE (06)  
Route du pin Montard



## Immobilisations Financières

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

### Créances locataires et comptes rattachés

	2011	2010
Solde locataires débiteurs	101 017	56 230
dont locataires douteux	17 995	0
Factures à établir	309 901	812
<b>TOTAL</b>	<b>410 919</b>	<b>57 041</b>

\* Soit une base HT de 15 045 € après déduction des dépôts de garantie provisionnée à 100%.

### Autres créances

	2011	2010
Créances fiscales et sociales	738 403	409 094
Associés : opérations en capital	3 754 752	3 702 658
Fournisseurs débiteurs		5 865
Débiteurs divers*	585 531	550 493
Provisions sur charges versées aux syndics	567 216	49 090
<b>TOTAL</b>	<b>5 645 902</b>	<b>4 717 199</b>

\* Dont 584 184 € de séquestres liés aux acquisitions à Bordeaux, Rueil Malmaison, Paris Mac Donald, Marseille et Nanterre (cf. contrepartie en dettes sur immobilisation).

### Disponibilités

L'essentiel de la trésorerie au 31 décembre 2011 (41.63 millions €) est placé en dépôts à terme et certificats de dépôt auprès des Banques NEUFLIZE OBC et CREDIT AGRICOLE.



MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux

AVIGNON (84)  
Route de de l'aérodrome



## Autres provisions

	Montant au 01/01/11	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/11
Provisions pour dépréciation des comptes locataires		15 045		15 045
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL</b>		<b>15 045</b>		<b>15 045</b>

## Dettes

### Dettes financières

	2011	2010
Dépôts de garantie reçus des locataires	3 067 898	632 589
Agios à payer	2 102	486
<b>TOTAL</b>	<b>3 070 000</b>	<b>633 075</b>

### Dettes d'exploitation

	2011	2010
Comptes locataires créditeurs	1 894 628	164 313
Locataires, provisions sur charges reçues	0	0
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	4 466 996	1 678 668
<b>TOTAL</b>	<b>6 361 624</b>	<b>1 842 981</b>

### Dettes diverses

	2011	2010
Dettes fiscales et sociales	726 582	44 324
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	2 310 174	1 344 343
Associés dividendes à payer	2 623 882	674 339
Créditeurs divers	467 714	391 493
<b>TOTAL</b>	<b>6 128 352</b>	<b>2 454 499</b>

\* Dont 584 184 € de séquestres liés aux acquisitions à Bordeaux, Rueil Malmaison, Paris Mac Donald, Marseille et Nanterre (cf. contrepartie en débiteurs divers).

## Capitaux propres

### Capital souscrit

Le capital s'élève à 259 828 950 € dont 1 230 372 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 184 555 800 €.

### Capital retraités des parts

Il a été constaté 4 099 parts en retrait sur l'exercice. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

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

	Montant au 01/01/11	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/11
Prime d'émission brute	13 975 533	34 565 188	48 540 721
Prime d'émission retrait des parts	- 13 629	- 52 754	- 66 383
Prélèvements sur prime d'émission			
- Frais de constitution, d'augmentation du capital	- 36 890	- 550	- 37 440
- Frais d'acquisition des immeubles	- 2 381 513	- 9 219 837	- 11 601 350
- Commissions de souscription	- 8 997 021	- 22 343 925	- 31 340 946
Total des prélèvements	- 11 415 424	- 31 564 312	- 42 979 736
<b>PRIME D'ÉMISSION NETTE</b>	<b>2 546 480</b>	<b>2 948 122</b>	<b>5 494 601</b>

### Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 22 juin 2011 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2010 d'un montant de 1 674 436 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 1 305 488 € et le surplus, soit 368 948 €, au poste report à nouveau.

## Comptes de résultats

### Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	69 318
Taxes locatives (TOM)	123 809
<b>TOTAL CHARGES LOCATIVES</b>	<b>193 127</b>
Travaux, entretien courant	15 489
Assurances	46 627
Taxes foncières	579 931
Taxes sur les bureaux en IDF	49 402
Frais de procédures	306
Charges non locatives diverses	
Commissions et honoraires	7 317
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>699 072</b>
<b>TOTAL</b>	<b>892 199</b>



### Autres charges immobilières

	2011	2010
Charges de copropriétés	1 085	942
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers ...)	50 015	8 355
Impôts locaux	59	
Loyers parkings Bordeaux*		13 242
Autres (Assurances, Honoraires divers, audit énergétique ...)	76	715
<b>TOTAL</b>	<b>51 235</b>	<b>23 254</b>

\* Contrepartie dans les loyers de l'immeuble, charges reclassées en charges à refacturer sur l'exercice 2011.

### Divers charges d'exploitation

	2011	2010
Honoraires Commissaire aux comptes*	17 500	11 250
Honoraires d'expertise des immeubles	32 920	16 650
Honoraires recherche locataire	13 125	0
Honoraires divers (notaire...)**	1 678 947	441 593
Publicité et publication	23 129	12 029
Frais de PTT	16 728	3 397
Services bancaires	14 594	21 555
CET (CVAE)	22 268	0
Droit d'enregistrement**	7 614 435	1 698 206
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Rémunération conseil de surveillance	4 000	0
Autres (dont frais de déplacement, TVA NR s/abs...)	4 018	1 271
<b>TOTAL</b>	<b>9 441 665</b>	<b>2 205 951</b>

\* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

\*\* dont prélèvements sur prime d'émission de 9 293 317 €.



SURESNES (92)  
Rue pagès

## Produits annexes

	2011	2010
Charges forfaitaires	9 852	
Remises en état facturées (départ locataire)	202 840	5 947
Etat des lieux facturés		
Vente énergie	11 726	
<b>TOTAL</b>	<b>224 418</b>	<b>5 947</b>

\* Dont 166 000 € neutralisés en 604600.

## Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts	0	0
Revenus dépôts à termes et certificats de dépôt	0	524 108
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>524 108</b>

## Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		0
Indemnités locataires & autres		0
Pénalités	800	0
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndics ...)	6	22
<b>TOTAL</b>	<b>806</b>	<b>22</b>

## Charges et produits constatés d'avance

Eléments	Charges	Produits
Commission sur caution	7 485	0
Produits afférents aux loyers	0	117 621
<b>TOTAL</b>	<b>7 485</b>	<b>117 621</b>

4 - INFORMATIONS DIVERSES  
Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	309 901
Autres créances d'exploitation	0
Disponibilités	12 931
<b>TOTAL</b>	<b>322 832</b>

## Charges à payer

	Montant
Services bancaires (frais, intérêts)	2 102
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	313 726
Charges immobilières	0
Frais d'Assemblée Générale	36 655
Divers	5 752
<b>TOTAL</b>	<b>358 235</b>

## Engagements hors bilan

	Montant
<b>Engagements donnés</b>	
Engagements d'achats d'immeubles*	10 672 000
Engagements divers**	3 131 128
<b>TOTAL</b>	<b>13 803 128</b>
<b>Engagements reçus</b>	
Cautions reçues des locataires	285 359
<b>TOTAL</b>	<b>285 359</b>

\* Solde engagements VEFA sur l'immeuble situé à Nîmes.

\*\* Garantie de paiement à première demande sur une acquisition non réalisée au 31/12/2011.

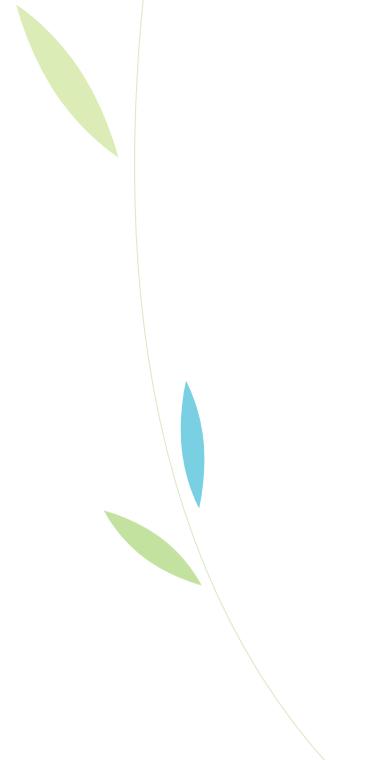
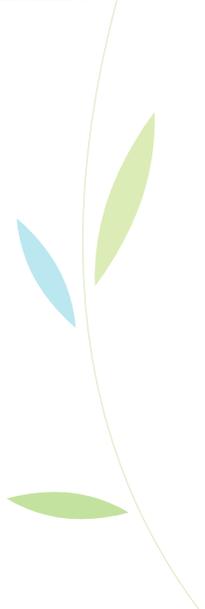


MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux



VALBONNE (06)  
Route du pin Montard

MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux



## Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2011 (en €)

Nom de l'immeuble	Surface M <sup>2</sup>	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis <sup>ent</sup>	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Locataires
<b>Bureaux</b>									
<b>Paris</b>									
Hors quartier centre d'affaires									
PARIS, MAC DONALD PARIS, TRONCHET	6648 377	2011 2009	26 052 000 2 344 059		2 344 059	2 620 000	26 052 000 2 344 059	26100 000 2 620 000	FRANCE TELECOM HERMAN MILLER/T MARK CONSEIL
<b>Région Parisienne</b>									
Deuxième Couronne Ouest									
NANTERRE GROUES - RUE ARRAS RUEIL MALMAISON SURESNES PAGES	3 890 1 135 3 951	2011 2010 2011	21 280 000 4 952 500 8 613 435	118 743	4 952 500	5 350 000	21 280 000 5 071 243 8 613 435	21 280 000 5 500 000 9 500 000	SEGULA ATHEOS MULTI LOCATAIRES
Deuxième Couronne Sud									
VELIZY VILLACOUBLAY	2 403	2010	3 600 000		3 600 000	3 750 000	3 600 000	3 750 000	QUALICONSULT
<b>Province</b>									
Nord									
MARCQ EN BARŒUL	5 659	2010	8 261 000		8 261 000	9 150 000	8 261 000	9 150 000	KPMG
Nord Ouest									
NANTES EXALIS ST HERBLAIN ST JACQUES DES LANDES / RENNES ATLAS	1 336 3 842 1 694	2010 2011 2011	2 380 000 4 704 051 2 550 000		2 380 000	2 380 000	2 380 000 4 704 051 2 550 000	2 390 000 4 704 051 2 800 000	DECA FRANCE MULTI LOCATAIRES MULTI LOCATAIRES
Nord Est									
ILLKIRCH GAUSS	1 992	2010	3 600 000		3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 680 000	POLYPLUS/ALTRAN/CHIRAL/TRANSGENE
Sud Est									
AVIGNON BIOT - ESPACES RENARD DARDILLY LYON LORTET - C.R.A.B. MARSEILLE GAYMARD MOUGINS NATURA NICE ARENAS / AEROPOLE VALBONNE GAIA VILLEURBANNE VITROLLES	3 602 12 074 3 957 5 530 10 598 296 9 149 2 424 2 293 1 374	2011 2011 2011 2011 2011 2009 2011 2011 2011 2010	8 280 000 23 680 600 6 070 000 10 300 000 38 645 000 595 000 23 560 000 5 100 500 3 778 750 1 104 368	50 421	595 000	660 000	8 330 421 23 680 600 6 070 000 10 300 000 38 645 000 595 000 23 560 000 5 100 500 3 778 750 1 104 368	8 400 000 23 680 600 6 200 000 10 400 000 38 645 000 670 000 24 350 000 5 100 500 4 000 000 1 320 000	ALLIANZ / EDF / FIDAL / POLE EMPLOI AMADEUS BUREAU VERITAS MULTI LOCATAIRES UBI FRANCE / SODEXHO / LCL / S. G. DEF SOCIETE GENERALE / LCL / KONE THALES / ONEACCESS / INTELMOBIL EUROCAVE / INFIP EXPERIAN

## Sud Ouest

MERIGNAC HELIOPOLIS NIMES (VEFA)	1 141 5 771	2009 2011	1 100 000 1 110 000		1 100 000	1 140 000	1 100 000 1 110 000	1 160 000 1 110 000	SODIVAL EN COURS DE CONSTRUCTION / MONTANT DE DÉCAISSÉS COMPTABLES
-------------------------------------	----------------	--------------	------------------------	--	-----------	-----------	------------------------	------------------------	--

locaux commerciaux  
Sud Ouest

BORDEAUX TOQUENELLE	880	2009	1 618 700		1 618 700	1 700 000	1 618 700	1 710 000	TOQUENELLE
---------------------	-----	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

locaux industriels et entrepôts  
Région Parisienne  
Deuxième Couronne Sud

LES MUREAUX LE PLESSIS PATE	5 288 3 127	2010 2010	3 065 600 2 164 350		3 065 600 2 164 350	3 230 000 2 360 000	3 065 600 2 164 350	3 320 000 2 410 000	RLD RLD
--------------------------------	----------------	--------------	------------------------	--	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------

Province  
Nord

COLMAR	4 372	2010	2 386 544		2 386 544	2 400 000	2 386 544	2 460 000	RLD
--------	-------	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----

## Nord Ouest

ORVAULT	3 588	2010	1 234 475		1 234 475	1 285 000	1 234 475	1 300 000	RLD
SABLE SUR SARTHE	3 323	2010	1 128 950		1 128 950	1 128 950	1 128 950	1 130 000	RLD
SAINT ARNOULT	2 455	2010	1 407 025		1 407 025	1 407 025	1 407 025	1 410 000	RLD
SAINT QUAY PORTIEUX	2 455	2010	908 425		908 425	908 425	908 425	920 000	RLD
TOURLAVILLE	3 357	2010	1 279 498		1 279 498	1 279 498	1 279 498	1 285 000	RLD

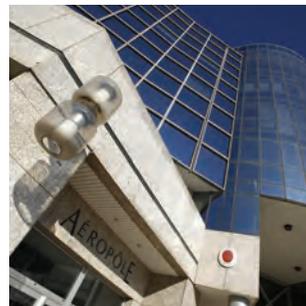
## centre

VICHY ABREST	4 011	2010	1 590 068		1 590 068	1 590 068	1 590 068	1 640 000	RLD
--------------	-------	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----

## Sud Ouest

DECAZEVILLE	4 330	2010	1 301 500		1 301 500	1 301 500	1 301 500	1 270 000	RLD
-------------	-------	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----

<b>TOTAL</b>	<b>128 322</b>		<b>229 746 397</b>	<b>169 164</b>	<b>46 022 062</b>	<b>48 344 834</b>	<b>229 915 561</b>	<b>235 375 151</b>	
--------------	----------------	--	--------------------	----------------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--



NICE (06)  
L'Aéroport  
Promenade  
des anglais



RUEIL (92)  
Avenue Victor Hugo

VALBONNE (06)  
Route des Dolines



## Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire PFO<sub>2</sub>

### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier,

- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2011,
- approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions,
- approuve les comptes annuels au 31 décembre 2011 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 7.383.888 €,
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, sur le bénéfice net distribuable, c'est-à-dire :

- bénéfice de l'exercice 7.383.888 €
  - report à nouveau + 374.766 €
- soit, 7.758.654 €  
décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : 6.759.650 €
- d'affecter au report à nouveau, le solde de : 999.004 €

### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2011 respectivement à 271.955.952 € et à 321.737.454 €.

### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant inchangé de 4.000 €, la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2012 et autorise le remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance.

## Résolutions relatives à la nomination des membres du Conseil de Surveillance

### CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Fabrice BONGIOVANNI. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

### SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Pierre-Yves BOULVERT. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

### SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Pierre CABANE. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

### HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Yves CHASSEBOEUF. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

### NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Guy FAUCHON. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

### DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Michel MALGRAS. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

### ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Hubert MARTINIER. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

### DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, la société SPONTINI ASSETS Associé, représentée par Monsieur Patrick THOMAS de la PINTIERE. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

### TREIZIEME RESOLUTION

## Augmentation du montant du capital statutaire

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales extraordinaires, décide de relever le montant du capital statutaire de la SOCIETE de 399.900.000 € à 855.000.000 €.

La première phrase de l'article 6-2 des statuts - Capital social statutaire - est donc modifiée ainsi qu'il suit :

#### • Ancienne version

L'Assemblée Générale extraordinaire a fixé le capital statutaire à 399.900.000 €.

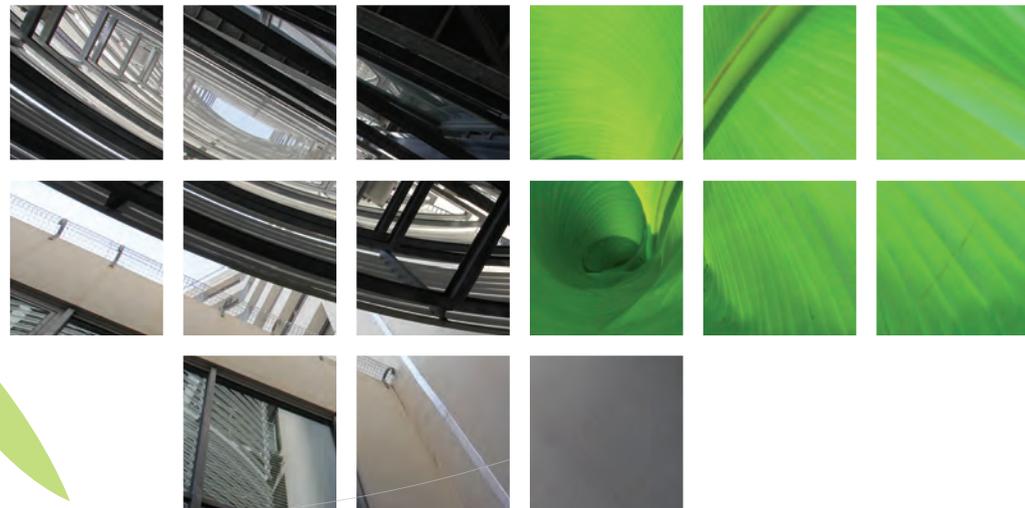
#### • Nouvelle version

L'Assemblée Générale extraordinaire a fixé le capital statutaire à 855.000.000 €.

### QUATORZIEME RESOLUTION

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.

MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux





9 RUE JADIN - 75017 PARIS  
TÉL : 01 56 43 11 00 - FAX: 01 42 25 55 00  
[www.perial.com](http://www.perial.com)  
AGRÉMENT AMF N° GP 07000034  
CERTIFICATION ISO 9001 N°2001/15764C

