

RAPPORT ANNUEL 2015 | *PfO<sub>2</sub>*



03

*Le mot du Président*

04

*Nos faits marquants*

06

*Interview*

08

*Les chiffres clés*

10

*Nos nouvelles acquisitions*

24

*Organes de direction et de contrôle*

25

*Rapport de gestion*

38

*Rapport du conseil de surveillance*

39

*Rapports du commissaire aux comptes*

41

*Document de synthèse*

# SOMMAIRE

15

*Les restructurations*

16

*Performance environnementale*

20

*Gouvernance*

23

*Contrôle interne*

45

*Annexe comptable*

52

*Inventaire détaillé des placements immobiliers*

58

*Projet de résolutions*

## LE MOT DU PRÉSIDENT



« *PERMETTRE À PFO<sub>2</sub>  
D'ATTEINDRE SA  
PLEINE MATURITÉ* ».

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

Le marché des SCPI est resté dynamique malgré une situation économique beaucoup moins vigoureuse que prévu et un environnement géopolitique difficile. Dans ce contexte, le marché locatif reste tendu et défavorable aux propriétaires.

Grâce à sa politique ambitieuse d'investissement et à sa stratégie environnementale référente sur le marché, PFO<sub>2</sub> répond parfaitement aux attentes et aux critères de sélection des investisseurs. Un succès d'ailleurs démontré par le record de collecte nette de 349 M€ en 2015 qui place votre SCPI en 2<sup>e</sup> position dans le classement des SCPI les plus attractives du marché. Pour assurer l'avenir de votre SCPI, une nouvelle autorisation d'augmentation du capital est nécessaire. Elle est plus modeste que les précédentes et permettra d'assurer une liquidité continue et une croissance maîtrisée. Face à l'afflux important de capitaux et à la pression forte des rendements des

immeubles sur un marché concurrentiel, nous nous devons, plus que jamais, d'être vigilants sur la qualité des actifs qui composent le patrimoine de PFO<sub>2</sub> ainsi que sur le résultat distribué et les réserves financières nécessaires à la pérennité de votre SCPI.

Ce succès de PFO<sub>2</sub> ne devrait pas se démentir à l'avenir si l'on en croit les résultats de notre 1<sup>er</sup> « Baromètre PERIAL de l'épargne immobilière » mené conjointement avec OpinionWay en septembre dernier. Cette enquête nous apprend en effet que les Français cherchent plus que jamais à concilier épargne, rentabilité et sécurité et rappelle, sans surprise, que la pierre reste un des placements préférés des Français. Une synthèse que réalisent d'ailleurs parfaitement les SCPI, à la croisée du monde de l'épargne et de l'immobilier, et dont PFO<sub>2</sub> continuera naturellement à bénéficier, forte de son histoire et de son patrimoine.

PERIAL fête ses 50 ans cette année, 50 années au service exclusif des SCPI. Un engagement que nous poursuivrons à l'avenir en mettant nos valeurs et notre expertise au service d'une gestion performante et pérenne du patrimoine de votre SCPI.

**Éric Cosserat**  
Président de PERIAL Asset Management

# 2015

## NOS FAITS MARQUANTS

**359 M€**  
de collecte brute

**+4,95%**

Augmentation du prix de la part en 2015

**323 M€**

Le montant des investissements sur 14 immeubles et un portefeuille de commerces (Buffalo Grill).

A noter les 4 plus grosses acquisitions de Genevilliers (92) « L'Alma », Clamart (92) « Le Panoramic », Rennes (35) « Urban Quartz » et Ivry-sur-Seine (94) « Le Flavia » pour des montants respectifs de **58,2 M€**, **41,5 M€**, **42,3 M€** et **76,8 M€**.



GENEVILLIERS (92), « L'Alma ».



CLAMART (92), « Le Panoramic ».



IVRY-SUR-SEINE (94), « Le Flavia ».

**Plus de 6,60%**

de rendement sur les acquisitions 2015.

**91,98%**

C'est le taux d'occupation financier moyen pour PFO<sub>2</sub>.

**Allier confort et haute performance environnementale**

### Restructuration sur le site Vélizy Plus

Le bâtiment C du parc tertiaire Vélizy Plus a fait l'objet d'une rénovation complète en 2015. Cet immeuble, acquis par votre SCPI en 2012, allie désormais la performance thermique d'une construction neuve et la fonctionnalité d'un immeuble des années 1980. Son niveau de performance est conforme au label BBC Rénovation, son confort thermique et visuel a été largement amélioré, et son image complètement modernisée.



VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78), Bâtiment C, site de Vélizy Plus.

**Conjuguer modernisation et efficacité environnementale**

### Restructuration sur le site de Puteaux, « Le Wilson »

Construit en 1991, et acquis en 2013 par votre SCPI, l'immeuble Le Wilson à Puteaux s'inscrit au cœur du quartier de La Défense. Des travaux (climatisation, ventilation, chauffage) sont en cours et permettront de réelles économies d'énergie et la réduction de l'impact sur l'environnement.



PUTEAUX (92), « Le Wilson ».  
Perspective Hall d'accueil

**350 Kwhep/m<sup>2</sup>/an**

Performance énergétique moyenne du patrimoine de PFO<sub>2</sub>



## INTERVIEW



**Dan Ohnona**  
Directeur du patrimoine  
et d'expansion



### **Quel est votre rôle au sein du groupe FNAC ?**

Ma première mission porte sur la gestion du patrimoine immobilier du groupe, en France et à l'international, sachant que nous sommes systématiquement locataires, que ce soit pour les magasins, les entrepôts ou nos locaux tertiaires. Parallèlement, j'ai aussi en charge l'expansion du groupe via l'ouverture de nouveaux points de vente et l'optimisation de l'existant.

### **PERIAL a fait l'acquisition, début 2015, de l'immeuble LE FLAVIA dont vous étiez déjà locataire. Comment se déroule cette nouvelle collaboration ?**

Nous avons intégré cet immeuble en 2008 pour y installer notre siège social et, aujourd'hui, quelque 1200 collaborateurs y travaillent. Depuis son acquisition par PERIAL, la collaboration se passe parfaitement bien. Entre notre service de moyens généraux et les équipes PERIAL, il y a en effet une vraie qualité de relation et de communication. Tout me semble parfaitement fluide.

### **Quelles sont vos attentes vis à vis de votre nouveau bailleur ?**

Nous comptons avant tout sur PERIAL pour pérenniser une relation basée sur la confiance et la solidarité. Nous attendons aussi, bien sûr, de la part de leurs équipes un maximum de réactivité en cas d'éventuels problèmes.

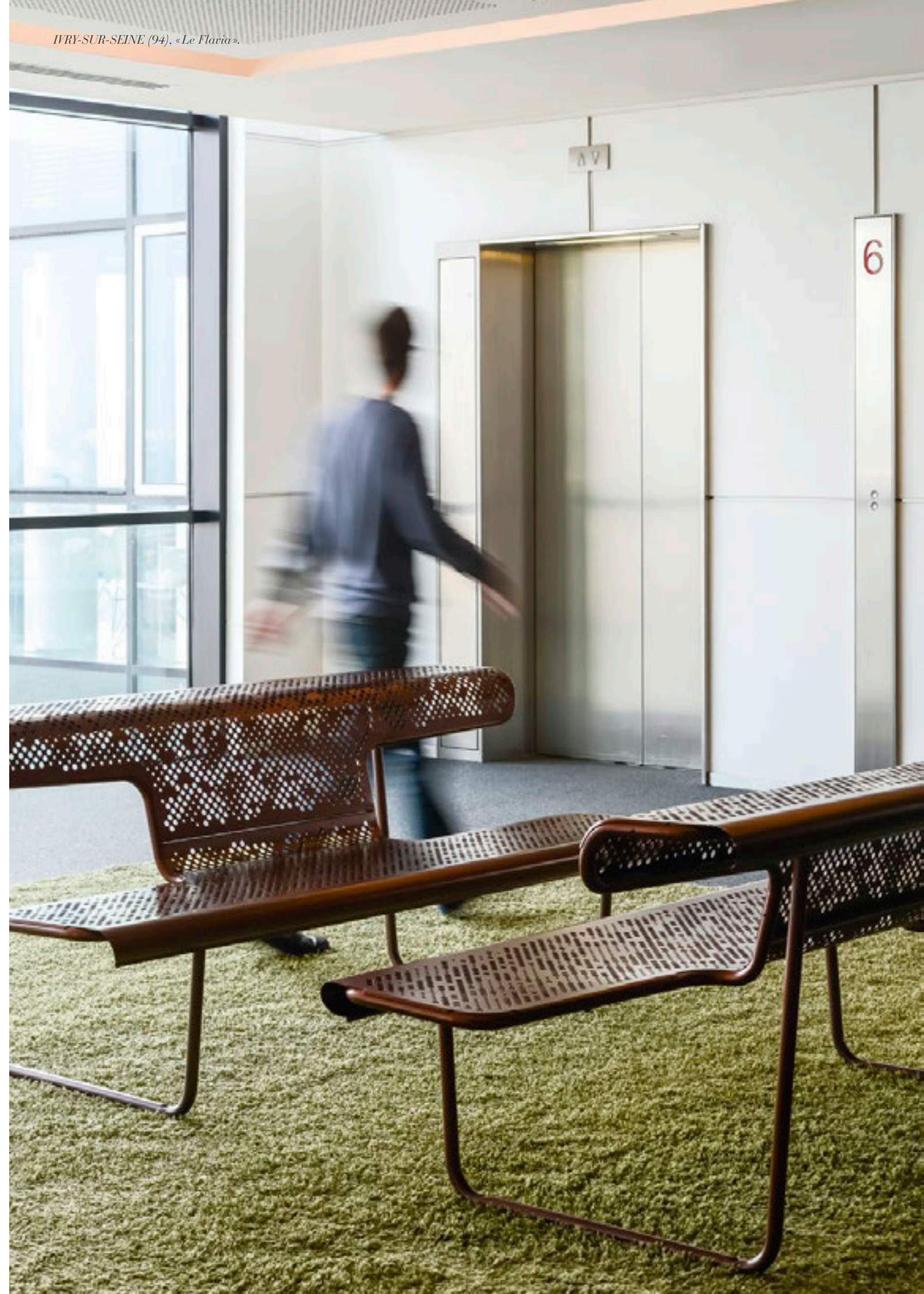
### **Le développement durable, au cœur de la stratégie PERIAL, est-il pour vous un point de convergence ?**

Sans aucun doute. La large expérience de PERIAL en la matière devrait pouvoir nous aider à optimiser les consommations d'énergie et la maintenance via la mise en place de bonnes pratiques. En tant qu'acteur responsable, nous le faisons déjà dans nos magasins et nos entrepôts en utilisant des matériaux « écofriendly », en mettant en place des gestions techniques centralisées et des campagnes de « relamping » pour l'éclairage. La convergence avec PERIAL, en matière de développement durable, se fera par un partage renforcé des bonnes pratiques.

### **Imaginez-vous d'autres perspectives de collaboration avec PERIAL à l'avenir ?**

Aujourd'hui, ce n'est pas d'actualité. Mais tout reste ouvert pour peu qu'il y ait, ici aussi, convergence entre les éventuelles propositions de PERIAL et nos besoins.

IVRY-SUR-SEINE (94), « Le Flavia ».



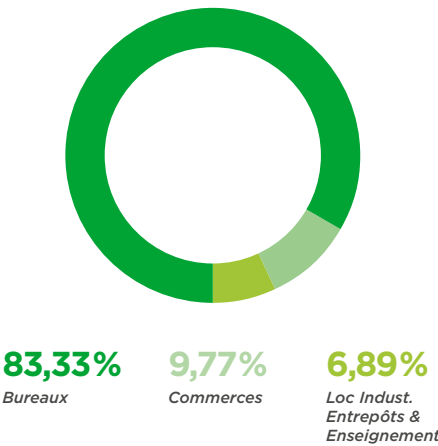


LES CHIFFRES  
CLÉS 2015

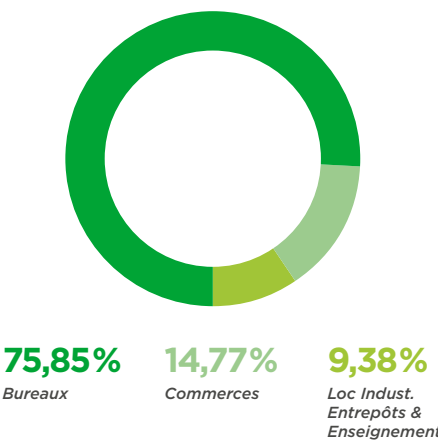
—

1,4 MILLIARD  
D'EUROS DE  
CAPITALISATION

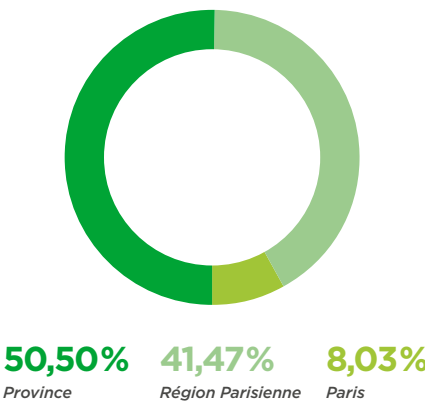
Répartition sectorielle  
en valeur vénale



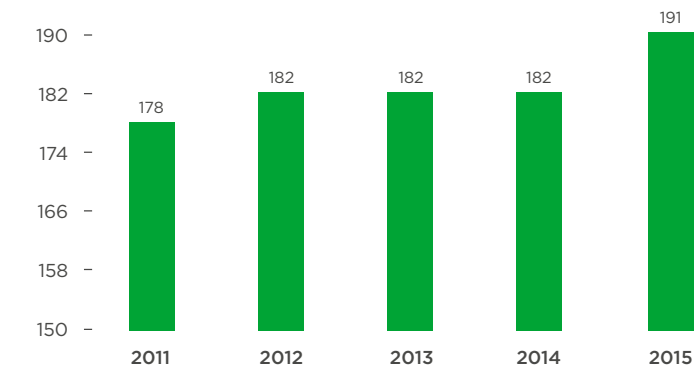
Répartition sectorielle en m²



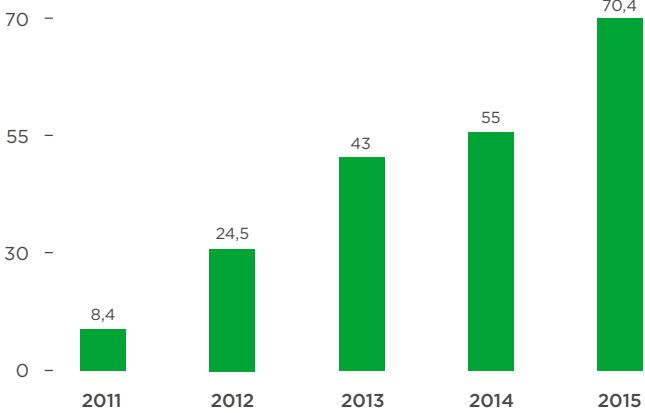
Répartition géographique  
en valeur vénale



Évolution du prix des parts - Prix de souscription au 31/12



Revenus locatifs (en M €)



Les chiffres significatifs

	2015
Capitalisation	1 429 842 044
Valeur d'expertise	1 168 950 380
Nombre d'associés	17 165
Nombre de parts depuis l'origine	7 486 084
Surface du patrimoine	486 951
Taux d'occupation	91,98 %
Prix Acquéreur au 01/01	182,00
Prix Acquéreur au 31/12	191,00
Prix de retrait au 01/01	166,53
Prix de retrait au 31/12	174,76
Montant annuel des transactions sur le marché primaire	359 531 450
Nombre de parts souscrites	1 947 839
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	184,58
Distribution	9,25
Dont revenu non récurrent : prélèvement sur RAN en % de la distribution totale	
Dont revenu non récurrent : plus-value distribuée en % de la distribution totale	
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	5,01%
VPM (Variation du prix moyen de la part)	1,42%

# NOS NOUVELLES ACQUISITIONS

## IVRY-SUR-SEINE (94) Le Flavia

Achevé en 2008, «Le Flavia» présente l'avantage de disposer d'une garantie décennale toujours en cours de validité. Conforme à la RT2000, cet immeuble de bureaux récent dispose d'un fort potentiel d'amélioration énergétique via l'optimisation du réglage des systèmes techniques existants. Le pôle d'affaire dont il fait partie est implanté aux portes de Paris, en bord de Seine, dans le prolongement de la ZAC Paris Rive Gauche. L'ensemble bénéficie d'une excellente desserte en transports (métro, tram, RER, autoroutes). Précisons enfin que ses niveaux de loyers compétitifs attirent de nombreuses grandes entreprises (Groupe BPCE, LECLERC, NATIXIS, etc.).

### Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 16 355 m<sup>2</sup>
- 241 parkings en sous-sol
- Acquisition en indivision avec PF1 avec une quote part de 90% pour PFO<sub>2</sub>
- Montant de l'acquisition : **76 860 000 €** acte en mains
- Rendement net : 5,81%

### Situation locative

- Un niveau de loyer attractif
- Un locataire unique, la FNAC, engagé pour une durée ferme de location de 6 ans, sans possibilité de résiliation avant le 30/06/2020.



IVRY-SUR-SEINE (94), «Le Flavia».

## CLAMART (92) Le Panoramic

Idéalement situé sur l'axe principal de Clamart, avec face à lui la station de tramway du T6 en lien direct avec Paris, «Le Panoramic» est un immeuble de bureaux achevé en 2008, toujours sous garantie décennale. Le bâtiment est conforme à la RT2000, et votre SCPI souhaite mettre en place, avec l'appui du locataire, une démarche d'amélioration pragmatique via, par exemple, l'optimisation des contrats. L'immeuble est équipé d'un Restaurant d'Entreprise. Loué aujourd'hui à un seul locataire, il reste divisible et peut satisfaire à des demandes de surface de 600 m<sup>2</sup> minimum.

### Carte d'identité

- Immeuble de bureaux
- Surface utile locative de 12 295 m<sup>2</sup>
- 378 parkings en sous-sol et 40 en extérieur.
- Montant de l'acquisition : **41 531 325 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 7,15%

### Situation locative

- Un locataire unique, la société LAFARGE, l'un des leaders mondiaux du secteur des matériaux de construction.
- Revenu locatif sécurisé jusqu'en 2019



CLAMART (92), «Le Panoramic».

## GENNEVILLIERS (92) L'Alma

Ce nouvel actif de votre SCPI cumule de nombreux atouts. Achevé en 2008, l'immeuble est certifié HQE (Haute Qualité Environnementale) et offre à ses occupants une multitude de prestations haut de gamme : Restaurant d'Entreprise, cafétéria, salle de fitness, crèche, conciergerie, terrasses et jardins. Il est situé à Gennevilliers, une ville proche de Paris qui développe depuis 10 ans son secteur tertiaire. Le lieu bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à sa station de RER à 200m, ainsi qu'à une très bonne desserte routière. Sans oublier à l'horizon 2027, l'arrivée de la ligne de métro 15 qui permettra de rejoindre le quartier de La Défense en 15 mn.

### Carte d'identité

- Immeuble de bureaux
- Surface utile locative de 14 525 m<sup>2</sup>
- 290 parkings en sous-sol
- Montant de l'acquisition : **58 246 288 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 6,21%

### Situation locative

- Un locataire unique, la société ALMA CONSULTING, leader européen du conseil en optimisation des coûts.
- Revenu locatif sécurisé jusqu'en 2023.



GENEVILLIERS (92), «L'Alma».

## LILLE (59) Place Rihour

Cette nouvelle acquisition porte sur les plateaux du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étages, au sein d'un ensemble de standing réunissant logements, commerces et bureaux, et situé place Rihour dans l'hypercentre de Lille. La proximité des gares Lille Flandres et Lille Europe, ainsi que des grands axes routiers, offre à ses locataires une facilité d'accès appréciable. Pour le stationnement, cet actif bénéficie de 18 places de parking, tandis qu'un parking public est accessible à proximité de la place.

### Carte d'identité

- Immeuble de bureaux, de commerce et d'habitation
- Surface utile locative de 2 084 m<sup>2</sup>
- 18 parkings en sous-sol
- Montant de l'acquisition : **5 200 800 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 6,36%

### Situation locative

- 2 locataires. Le plateau du 1<sup>er</sup> étage est entièrement loué à la société ATMO et le second étage à l'APEC.

## LYON (69) Halle Borie 1

Cet ancien hangar à bateaux a été sauvé de la destruction et réhabilité en immeuble de bureaux en 1995. Situé sur les berges aménagées du Rhône, face au musée des Confluences, cet actif fait partie des plus belles reconversions tertiaires réalisées sur l'ancien site industriel du 7<sup>e</sup> arrondissement. Avec le tramway à 150m et le pont Raymond Barre à proximité, les modes de communication doux sont privilégiés. Entièrement rénovés et réaménagés en 2015, les lieux feront l'objet, de la part du nouveau locataire, d'une politique environnementale pilote à laquelle PERIAL aura à cœur de s'associer.

### Carte d'identité

- Immeuble de bureaux
- Surface utile locative de 4 896 m<sup>2</sup>
- Proximité parking public
- Montant de l'acquisition : **13 929 494 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 7,07%

### Situation locative

- 1 locataire unique, la Métropole de Lyon.
- Revenu locatif sécurisé jusqu'en 2021



LYON (69), «Halle Borie 1».

## MAUREPAS (78) 37 rue de Chevreuse

Achevé en 2007, cet immeuble indépendant à usage de bureaux et activités est édifié sur un terrain clos de 6000 m<sup>2</sup>. Il est situé sur la commune de Maurepas, au sein du dynamique secteur de Saint-Quentin en Yvelines. L'ensemble est facilement accessible par les réseaux SNCF ou RER (gare desservie par une ligne de bus) ou par la route (A13 ou RN10). Conforme à la RT2000, l'immeuble dispose d'équipements high-tech à même de participer à la réduction des consommations d'énergie. Sa garantie décennale ne s'achève qu'en 2018.

### Carte d'identité

- Immeuble de bureaux et activités en pleine propriété
- Surface utile locative de 2 656 m<sup>2</sup>
- 13 parkings en sous-sol et 101 parkings en extérieur
- Montant de l'acquisition : **5 615 200 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 9%

### Situation locative

- 1 locataire unique, la société ERDF.
- Revenu locatif sécurisé jusqu'à fin 2019



**ROUEN (76)**  
**19 rue de l'Avalasse**

Cette acquisition porte sur deux immeubles indépendants en mitoyenneté de la gare SNCF de Rouen. Le premier, achevé en 2008, est toujours sous garantie décennale tandis que le second, construit en 1993, nécessitera à terme (lors d'un éventuel départ du locataire) des travaux de modernisation. L'accessibilité du lieu est excellente : la gare SNCF est au pied des immeubles, la station de métro à 100m et les grands axes routiers et autoroutiers faciles à rejoindre. Le locataire met en place une politique environnementale pilote que PERIAL aura a cœur d'accompagner.

**Carte d'identité**

- Immeuble de bureaux et activités en pleine propriété
- Surface utile locative de 6 227 m<sup>2</sup>
- 37 parkings en sous-sol et 37 parkings en extérieur
- Montant de l'acquisition: **9 714 476 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 8,81%

**Situation locative**

- 1 locataire unique, la société SNCF.
- Revenu locatif sécurisé jusqu'en 2021



ROUEN (76), 19 rue de l'Avalasse.

**MONTBONNOT SAINT-MARTIN (38)**  
**Le Sun**

L'ensemble immobilier « LE SUN » est composé de quatre bâtiments reliés entre eux et implantés sur un terrain de 22 809 m<sup>2</sup>. Construit en 2002, il est situé sur la commune de Montbonnot, au sein du technopole Inovalée en périphérie de Grenoble. Sa position stratégique permet des échanges aisés avec les grands centres technologiques, industriels et financiers de l'axe Genève - Lyon - Turin. Ses caractéristiques initiales en font un immeuble conforme à la stratégie environnementale de votre SCPI. En effet un important potentiel d'amélioration énergétique a été identifié lors de l'acquisition.

**Carte d'identité**

- Immeubles de bureaux en pleine propriété
- Surface utile locative de 10 057 m<sup>2</sup>
- 438 parkings en extérieur

- Montant de l'acquisition: **18 227 519 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 8,03%

**Situation locative**

- Trois locataires. Les sociétés SUN ORACLE, EURO-MASTER et ROCHE Diagnostics
- Bonne qualité des locataires



MONTBONNOT SAINT-MARTIN (38), « Le Sun ».

**MONTPELLIER (34)**  
**Business Plaza**

L'ensemble est composé de deux immeubles construits en 2012 au sein du principal parc tertiaire de Montpellier, situé entre l'aéroport et le centre ville. L'endroit est parfaitement desservi par le réseau routier (A 29) et les transports en commun (bus). Ils sont conformes à la RT 2005 et bénéficient de la garantie décennale jusqu'en 2022. Les surfaces sont parfaitement divisibles à partir de 150 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à la demande locative du secteur. Lors de l'acquisition, des pistes d'amélioration environnementale, notamment en matière de gestion, ont été identifiées.

**Carte d'identité**

- Immeubles de bureaux en pleine propriété
- Surface utile locative de 4 201 m<sup>2</sup>
- 44 parkings en sous-sol et 63 parkings en extérieur
- Montant de l'acquisition: **7 665 000 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 6,95%

**Situation locative**

- 5 locataires pour le bâtiment 1. Les sociétés HOME & CO, HORIZONS, FORBAT, COMPASS, EXCO.
- Locataire unique pour le bâtiment 2. La société EXAPRINT
- Revenus locatifs sécurisés jusqu'en 2018 / 2019 (bat 1) et 2021 (bat 2).



MONTPELLIER (34), « Business Plaza ».

**FRANCE**  
**Buffalo Grill**

Cette nouvelle acquisition porte sur 12 actifs immobiliers à usage de commerce (restauration) répartis sur toute la France dans des zones commerciales reconnues. 21% des actifs sont situés en région parisienne, 79% en province. D'une surface moyenne de 616 m<sup>2</sup>, ces bâtiments, loués exclusivement à la société Buffalo Grill, viennent s'inscrire dans la nouvelle stratégie de développement de la chaîne sur des restaurants de plus petits formats. En tant que propriétaire, et forte de son expérience, votre SCPI sera aux côtés de Buffalo Grill pour accompagner sa politique de développement durable.

**Carte d'identité**

- Immeubles de commerce
- Surface utile locative de 7 163 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition: **26 557 472 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 6,58%

**Situation locative**

- Locataire exclusif : la chaîne de restauration BUFFALO GRILL.
- 100% des baux d'une durée ferme de 12 ans.



PONTAULT-COMBAULT (77), « Buffalo Grill ».

**RENNES (35)**  
**Urban Quartz**

Votre SCPI a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier en construction, en centre-ville de Rennes au pied de la gare LGV ; un projet phare innovant pour la ville. L'actif est constitué de trois immeubles reliés par des passerelles. L'ensemble est doté d'un belvédère et d'un jardin planté de 440 m<sup>2</sup>. Il fait l'objet d'une démarche environnementale, sera certifié HQE (Haute Qualité Environnementale) et la performance réglementaire devrait être supérieure aux attendus de la RT 2012. Cette acquisition dans le cadre d'une VEFA permet à votre SCPI d'être associée très amont aux démarches environnementales. La livraison est prévue entre 2017 et 2018.

**Carte d'identité**

- Immeubles de bureaux et commerces
- Surface utile locative de 13 296 m<sup>2</sup>
- 100 parkings en sous-sol
- Montant de l'acquisition: **42 308 250 €** HT acte en mains
- Rendement net : 6,80%

**Situation locative**

- Actifs en cours de commercialisation.
- Plusieurs entreprises déjà candidates pour être locataires.



RENNES (35), « Urban Quartz ».



**SAINT-PRIEST (69)**  
**Apave**

Cette nouvelle acquisition concerne un immeuble neuf, livré en 2015. Il est situé au cœur du Parc Technologique de Lyon qui offre une vraie facilité d'accès en voiture comme en transports en commun (A43 et boulevard périphérique à proximité). Ses occupants bénéficient, en outre, de services dédiés à l'ensemble des immeubles du site (crèche, RIE, etc.). Le bâtiment est conforme à la réglementation ERP (Etablissement Recevant du Public) et à la RT 2012 pour ce qui est des performances environnementales. Sur ce point, votre SCPI et le locataire ont signé une annexe qui, grâce à différentes mesures, doit permettre à terme l'optimisation de ces performances.

**Carte d'identité**

- Immeuble de bureaux et activités
- Surface utile locative de 5 286 m<sup>2</sup>
- 191 parkings en extérieur
- Montant de l'acquisition : **8 139 020 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 6,69 %

**Situation locative**

- 1 locataire unique, la société APAVE.
- Revenu locatif sécurisé jusqu'en 2027.



SAINT-PRIEST (69), «Apave».

**SAINT-PRIEST (69)**  
**Eden Park 1 & 2**

Votre SCPI a fait l'acquisition, au cœur du Parc Technologique de Lyon, de deux immeubles récents achevés en 2013. Leur localisation, à proximité de l'A43 et du boulevard périphérique, les rend faciles d'accès, que ce soit en voiture ou en transports en commun. Ses occupants bénéficient, en outre, de services dédiés à l'ensemble des immeubles du site (crèche, RIE, etc.). Les deux bâtiments sont certifiés NF Bâtiments Tertiaires et BBC. Ils sont également conformes à la RT2005. Votre SCPI et les locataires travailleront de concert à l'optimisation de leurs performances environnementales.

**Carte d'identité**

- Immeubles de bureaux et activités
- Surface utile locative de 4 131 m<sup>2</sup>
- 143 parkings en extérieur
- Montant de l'acquisition : **9 088 235 €** HT acte en mains
- Rendement net actuel : 7,11 %

**Situation locative**

- 4 locataires. TERIS (SUEZ Environnement), LPCR (crèche), ALTESYS et MONSANTO.
- Baux fermes de 6 ans pour la majorité des locataires.
- Bonne mutualisation du risque locatif.



SAINT-PRIEST (69), «Eden Park 1 & 2».

# LES RESTRUCTURATIONS

**VÉLIZY (78)**  
**Vélizy Plus**

Situé face au centre commercial Vélizy 2, le bâtiment C du parc tertiaire Vélizy Plus a fait l'objet d'une rénovation complète en 2015. Au cœur des pôles d'activité de Vélizy-Villacoublay, il bénéficie d'une accessibilité idéale : tramway (T6), bus, réseau routier et autoroutier (A86). Cet immeuble, acquis par votre SCPI en 2012, allie désormais la performance thermique d'une construction neuve et la fonctionnalité d'un immeuble des années 1980. Son niveau de performance est conforme au label BBC Rénovation, son confort thermique et visuel a été largement amélioré, et son image complètement modernisée. Côté technique, l'ensemble est équipé de «murs rideaux» haute performance, de pompes à chaleur réversibles, d'une ventilation double flux à récupération d'énergie, et d'un éclairage LED pour optimiser sa performance environnementale. Cette dernière sera pérennisée grâce à un accompagnement des locataires dans la durée.

**Carte d'identité**

- Immeuble en copropriété
- Surface utile brute locative de 3 061 m<sup>2</sup>
- Montant des travaux engagés : **3 073 021 €** HT

**Situation locative**

- Loyer annuel (prévision) : **550 000 €** HT
- Locataires : en cours de commercialisation



VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78), Bâtiment C, site de Vélizy Plus.

**SAINT-HERBLAIN (44)**  
**La Frégate**

Cet ensemble immobilier est composé de trois bâtiments de bureaux construits sur un terrain clos de plus de 10 000 m<sup>2</sup>. Construit en 1987 et baptisé «La Fré-

gate», l'immeuble est situé à l'ouest de l'agglomération Nantaise et dispose d'un accès aisé aux autoroutes vers Paris, Vannes et Rennes, ainsi que d'une desserte par la ligne 1 du tramway. En 2015, votre SCPI a réalisé d'importants travaux d'optimisation du site : requalification et réorganisation du parc de stationnement pour répondre aux besoins des locataires, et création de nouvelles places ; nettoyage et rafraîchissement des façades ; segmentation du bâtiment A (dont le locataire unique a libéré les 2/3) en trois plateaux indépendants avec création de parties communes afin de faciliter la relocation. L'ensemble de ces aménagements doit permettre, à terme, d'optimiser le revenu locatif du site.

**Carte d'identité**

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 3 842 m<sup>2</sup>
- Montant des travaux engagés : **522 909 €** HT

**Situation locative**

- Loyer annuel : **303 117 €** HT hors charges
- 10 Locataires dont MAIF, France SÉCURITE

**LEVALLOIS-PERRET (92)**  
**Le Wilson**

Implanté à proximité du quartier piéton de Levallois-Perret, le Wilson est un immeuble construit en 1992 et acquis en indivision par votre SCPI en 2013. Facile d'accès grâce à la ligne 3 du métro, la gare SNCF de Clichy-Levallois et des quais de Seine tout proche, le bâtiment fait l'objet d'un vaste plan de travaux et a obtenu, dès 2014, sa certification BREEAM IN-USE. En 2015, la rénovation a porté sur le niveau R+4 libéré par le départ de la société Novagraaf, les paliers et le RDC. Le 4<sup>e</sup> étage a été divisé en deux plateaux indépendants et les sanitaires ont été adaptés aux normes handicap. Les paliers d'étages ont été entièrement rhabillés tandis qu'au RDC, une surface commerciale de 123 m<sup>2</sup> a été créée.

**Carte d'identité**

- Immeuble en indivision avec PF1 avec une quote part de 86 % pour PFO<sub>2</sub>
- Surface utile locative de 11 689 m<sup>2</sup>
- Montant des travaux engagés : **1 380 000 €** HT dont 86 % pour PFO<sub>2</sub> soit **1 186 800 €**

**Situation locative**

- Multi-locataires : La Poste, Swisslife, l'Arc en Ciel, Cetelem, CEP Île-de-France, + 4 881 m<sup>2</sup> en cours de commercialisation.

- Loyer annuel : **2 864 710 €** HT hors charges jusqu'au 30/06/16, puis **989 787 €** HT

**Efficacité environnementale**

Au R+4, une climatisation réversible par zones a été installée ainsi que des dalles Led Lucibel. Pour les paliers d'étages, les luminaires ont également été remplacés par des Led. Ces mesures devraient permettre, à court terme, une réduction significative des consommations d'énergie.

**PUTEAUX (92)**  
**Le Wilson**

Construit en 1991, et acquis en 2013 par votre SCPI, l'immeuble Le Wilson à Puteaux s'inscrit au cœur du quartier de La Défense, un quartier d'affaires en perpétuel renouvellement où les standards de qualité des bureaux sont particulièrement élevés. Bien que déjà certifié BREEAM IN-USE en 2014, cet actif composé de deux bâtiments nécessitait d'importants travaux pour se hisser à la hauteur de la concurrence et des standards actuels. C'est ce qui a été entrepris fin 2015, notamment à l'occasion de la libération des locaux du bâtiment A, pour permettre une montée en gamme de l'offre de location. L'essentiel des travaux porte sur le réaménagement complet de trois plateaux et du hall d'accueil, sans oublier la mise au norme et la modernisation des neuf ascenseurs.

**Carte d'identité**

- Immeuble en indivision avec PF1 avec une quote part de 60 % pour PFO<sub>2</sub>
- Surface utile locative de 14 767 m<sup>2</sup>
- Montant des travaux engagés : **4 494 000 €** HT dont 60 % pour PFO<sub>2</sub> soit **2 696 400 €**

**Situation locative**

- Multi-locataires : BNP Paribas, Finagaz...
- Loyer annuel : **3 752 000 €** HT hors charges

**Efficacité environnementale**

Des travaux spécifiques seront réalisés en matière de climatisation-ventilation-chauffage, notamment par le remplacement des 400 moteurs MTA par des moto-ventilateurs très basse consommation. Côté éclairage, l'installation de nouveaux matériels doit permettre de réelles économies d'énergie et la réduction de l'impact sur l'environnement.



# LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE TOUJOURS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DE VOTRE SCPI

Anticipation et retour d'expérience : c'est plus que jamais la stratégie que compte poursuivre votre Société de Gestion en matière de Développement Durable d'ici à 2020. Parallèlement, à l'échelle du pays, la promulgation d'une nouvelle loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte à l'été 2015 et la tenue de la COP 21 en fin d'année ont clairement vocation à relancer une démarche environnementale initiée il y a plus de 6 ans avec la première loi « Grenelle », dont les textes majeurs d'application sont d'ailleurs toujours attendus.

## NOUVEAU DÉCRET EN PERSPECTIVE

Convaincu depuis longtemps que le développement durable au sein du monde immobilier peut être une source de valeur partagée, PERIAL Asset Management a poursuivi le travail proactif engagé avec différentes instances au nombre desquelles le Plan Bâtiment Durable(1), qui laisse espérer pour 2016 un premier décret posant les principes réglementaires de l'amélioration des performances énergétiques des immeubles tertiaires. Même si le texte à venir semble devoir être moins ambitieux que la stratégie d'amélioration mise en œuvre au sein de votre SCPI depuis 2009, il devrait en reprendre les éléments qui en font le succès. Ainsi, le périmètre d'amélioration devrait être le plus large possible, couvrant les parties tant communes que privatives, et la base prise en compte sera constituée des consommations réelles des immeubles, et non de leurs consommations théoriques.

## LE PROJET DE DÉCRET

- Diminution de 25 % d'ici 2020 des consommations d'énergie (donnée de référence choisie entre 2006 et la dernière année connue) ou atteinte d'un seuil exprimé en kWh/m²/an (non défini à ce jour).
- Prise en compte de la consommation réelle des immeubles.
- Moyens pour atteindre les objectifs (usage, réglage des équipements, travaux)
- La possibilité de transmettre les gains obtenus lors des ventes d'actifs

**Ce dernier point vient renforcer notre conviction que l'amélioration de la performance énergétique des actifs est, pour les associés, synonyme d'une création de valeur durable.**

Comme vous pouvez le constater ci-dessus, le projet de texte devrait donc reprendre un périmètre de suivi identique à celui mis en place par votre SCPI dès sa création, la notion d'objectif de diminution ou de seuil à atteindre ainsi que les trois leviers d'actions auxquels nous recourons déjà, pour notre part, année après année.

## UNE TENDANCE PÉRENNE À L'AMÉLIORATION

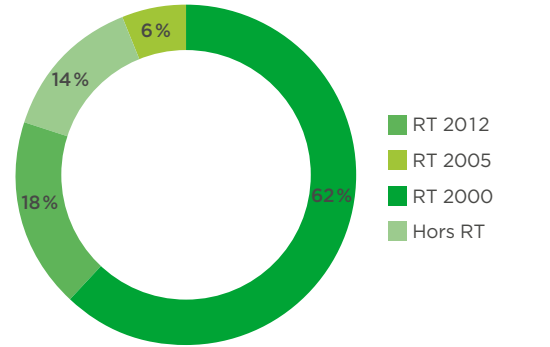
En 2015, la croissance du patrimoine sous gestion de PFO<sub>2</sub> n'a fait que confirmer la tendance, initiée depuis son origine, à l'amélioration de sa performance énergétique. Le suivi réalisé a permis de mesurer une baisse de 10% de l'intensité énergétique moyenne du patrimoine. Cette baisse significative est due à la fois à l'intégration d'actifs intrinsèquement performants et au travail de fond effectué, sur des immeubles prioritaires et plus anciens, par les équipes de PERIAL Asset Management et ses property managers.

Année de suivi	2012	2013	2014
Nombre d'immeubles	42 immeubles	48 immeubles	63 immeubles
Surface utile totale	196 878 m²	241 587 m²	345 288 m²
Performance énergétique moyenne	406 kWh/m²/an	389 kWh/m²/an	350 kWh/m²/an
Niveau de consommation moyen en eau	21 litres/jour/personne	20 litres/jour/personne	17 litres/jour/personne
Production moyenne de gaz à effet de serre	16 kg eq CO <sub>2</sub> /m²/an	17 kg eq CO <sub>2</sub> /m²/an	14 kg eq CO <sub>2</sub> /m²/an

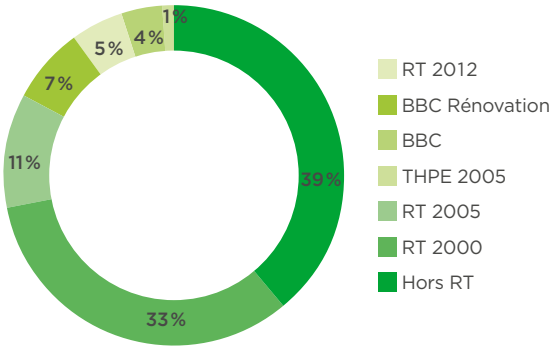
## POURSUITE DE LA STRATÉGIE DE PANACHAGE

Pour être fidèle à son orientation environnementale originelle, tout en anticipant l'avenir, PFO<sub>2</sub> a choisi, pour ses nouvelles acquisitions 2015, de poursuivre la stratégie de panachage entre ancien et récent. Néanmoins, afin d'éviter d'avoir trop massivement recours à de gros travaux d'amélioration de la performance énergétique, votre SCPI a sensiblement réorienté ses choix vers des bâtiments conformes à la RT 2000 ou à un niveau supérieur.

*Valeur Vénale des unités de gestion acquises en 2015*



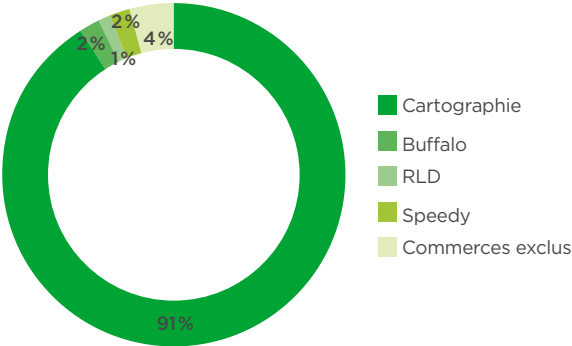
*Total de la Valeur vénale des unités de gestion en Patrimoine au 31/12/2015*



## UN SUIVI ET DES CHIFFRES QUI PARLENT

Aujourd'hui, la méthodologie de suivi adoptée par votre Société de Gestion de Portefeuille porte sur plus de 90 % du patrimoine de PFO<sub>2</sub> en valeur vénale. Si l'on s'en tient seulement aux quelques 90 % du patrimoine cartographié, la performance moyenne des immeubles constitutifs du parc s'est améliorée de 19 %<sup>(2)</sup>. En termes de consommation cela représente une économie globale de l'ordre de 8 064 MWh.

*Valeur Vénale des unités de gestion cartographiées*



(1) Réseau d'acteurs du bâtiment mobilisés pour mettre en œuvre l'efficacité énergétique

(2) Sur la base des consommations non retraitées

Données extra financières au 31/12/2015

Indicateur	Référence	RAPPORT 2013	RAPPORT 2014	RAPPORT 2015	Evolution 2015-2014	Unité
Nombre d'immeubles suivi	-	42	48	59	23 %	immeubles
Surface totale	-	196 878	241 587	345 288	43 %	m <sup>2</sup>
Surface suivable	-	183 805	226 350	270 772	20 %	m <sup>2</sup>
Surface des sites avec données d'énergie exploitables	-	160 148	211 731	239 756	13 %	m <sup>2</sup>
Surface des sites avec données d'eau exploitables	-	130 275	209 095	284 311	36 %	m <sup>2</sup>
Ratio de données d'énergie exploitables	-	87 %	94 %	89 %	-5 %	-
Ratio de données d'eau exploitables	-	71 %	88 %	99 %	12 %	-
Intensité d'occupation	[GRI]	12	12	12	0 %	m <sup>2</sup> /personne
Consommation totale d'énergie d'origine électrique des sites cartographiés	[GRI: EN4]	24 083 375	29 561 540	30 845 949	4 %	kWh
Consommation total d'énergie des réseaux urbains chaud/froid des sites cartographiés	[GRI: EN4]	1 332 320	4 152 480	3 376 100	- 19 %	kWh
Consommation totale d'énergie d'origine fossile (gaz, fioul, etc.) des sites cartographiés	[GRI: EN3]	1 304 557	1 640 923	1 064 172	- 35 %	kWh
Consommation totale d'énergie des sites cartographiés	[GRI: EN3/4]	26 720 252	35 354 943	35 286 221	0 %	kWh
Production d'énergie électrique	-	166 753	158 183	157 114	- 1 %	kWh
Emissions directes de GES	[GRI: EN16]	357	450	292	- 35 %	Tonnes
Emissions indirectes de GES	[GRI: EN16]	2 335	3 149	3 078	- 2 %	Tonnes
Emissions totales de GES	[GRI: EN16]	2 692	3 598	3 370	- 6 %	Tonnes
Consommation d'eau totale	[GRI: EN8]	47 045	77 256	89 366	16 %	m <sup>3</sup>
Intensité de performance énergétique du patrimoine cartographié	[GRI: CRESS - CRE1]	406	389	350	- 10 %	kWh/m <sup>2</sup> /an
Intensité de performance énergétique du patrimoine cartographié	[GRI: CRESS - CRE1]	167	167	147	- 12 %	kWh/m <sup>2</sup> /an
Intensité d'émission de GES du patrimoine cartographié	[GRI: CRESS - CRE3]	16	17	14	- 16 %	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an
Intensité de consommation d'eau du patrimoine cartographié	[GRI: CRESS - CRE2]	21	20	17	- 16 %	L/jour/personne
Intensité de consommation d'eau du patrimoine cartographié*	-	0,36	0,37	0,31	- 15 %	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

UN PREMIER APPEL D’OFFRES POUR L’ÉLECTRICITÉ

En application de la loi NOME<sup>(3)</sup>, votre Société de Gestion a innové en organisant, en interne, un appel d’offres relatif à l’alimentation électrique de l’ensemble des parties communes de ses immeubles sous gestion ainsi que des locaux vacants. C’est dans ce cadre, et fidèle à sa politique volontariste en matière de développement durable, que PERIAL Asset Management a choisi de s’approvisionner en énergie verte produite en France auprès de la société ENGIE. Une première pour une Société de Gestion ! Grâce à l’achat d’une électricité 100 % renouvelable (hydraulique, photovoltaïque, éolien, etc.), votre Société de Gestion réussit le pari

d’allier la performance économique à la diminution de son empreinte écologique. Concrètement, cette initiative aboutit à une baisse de 10 à 15 % de la facture d’électricité et à la réduction de presque 80 % des émissions de gaz à effet de serre associées. Preuve s’il le fallait, qu’aujourd’hui être un acteur éco-responsable permet également d’être créateur d’une valeur durable.

UNE PROCÉDURE BIENTÔT ÉLARGIE AU GAZ

Le marché de l’énergie, qu’il s’agisse de gaz ou d’électricité, reste très sensible à l’évolution des situations géopolitiques des pays producteurs. D’une année à

l’autre, leur coût peut connaître de vraies variations et, par ailleurs, l’ouverture des marchés à la concurrence s’accompagne d’une montée en compétence de leurs acteurs. Consciente de ces évolutions, et forte du succès de son premier appel d’offres sur la seule électricité, votre Société de Gestion a donc décidé de réaliser, le plus souvent possible, la mise en concurrence des principaux fournisseurs d’énergie, en prenant à sa charge les coûts induits par cette initiative. L’objectif est, bien sûr, de faire bénéficier nos clients locataires, tout comme nos associés, des meilleurs tarifs et conditions contractuelles pour chacun de nos sites. Grâce à l’expertise acquise par nos équipes, nous pourrions à terme accompagner nos locataires non seulement dans une démarche de « consommer moins », mais aussi de « consommer autrement ». Preuve que nous pouvons créer, à partir d’une contrainte réglementaire, une « valeur durable » appelée à être partagée avec les locataires en leur proposant un vrai service de conseil en matière d’achat d’énergie. Cette approche nous permettra à la fois d’optimiser les performances environnementales du patrimoine de votre SCPI et de renforcer, autour d’une thématique forte, notre relation avec les locataires.

LE BONUS DES CERTIFICATIONS

Pour votre Société de Gestion, la certification d’actifs par un organisme tiers vient valoriser le travail effectué et incite les différentes parties prenantes à se mobiliser. C’est pourquoi, cette année encore, nous avons obtenu la certification en exploitation de deux nouveaux immeubles (Nice Aéroport et Le Gerschwin à Guyancourt). A fin 2015, sur la base des derniers calculs du patrimoine de votre SCPI (en valeur vénale) 38 % sont désormais certifiés et tous les actifs qui l’étaient les années précédentes le sont restés.

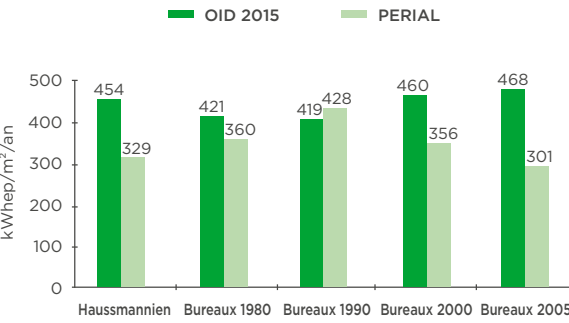
ISO 50 001. UNE NOUVELLE AMBITION

Votre Société de Gestion a initié, à l’été 2015, un nouveau projet d’entreprise innovant et structurant. Il s’agit de faire de PFO<sub>2</sub>, dès 2016, la première SCPI certifiée ISO 50 001 pour lui permettre de toujours gagner en maîtrise énergétique et économique. Cette certification internationale repose sur la mise en place d’un Système de Management de l’Energie (SME) au sein de l’organisation. Votre Société de Gestion met donc aujourd’hui en place un système de procédures qui permet de pérenniser l’optimisation environnementale du patrimoine.

SURPERFORMANCE CONFIRMÉE POUR PFO<sub>2</sub>

Cette année encore, votre SCPI surperforme le baromètre de l’OID sur l’ensemble des générations d’immeubles (hors bureaux des années 1990).

Indicateurs de consommation énergétique en énergie primaire



Consultez la politique Energétique et Environnementale de la SCPI PFO<sub>2</sub> sur : [www.perial.com](http://www.perial.com)  
Encore plus d’informations dans notre manuel énergie, également disponible sur : [www.perial.com](http://www.perial.com)

Pour toute proposition d’amélioration et demande d’information sur notre Système de Management de l’Energie (SME), vous pouvez adresser vos demandes à l’adresse mail suivante : [developpementdurable@perial.com](mailto:developpementdurable@perial.com)

(3) Nouvelle Organisation du Marché de l’Electricité



# UNE GOVERNANCE SOUS LE SIGNE DE LA TRANSPARENCE

*Le groupe PERIAL exerce trois activités principales :*

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

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

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

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

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

Cet agrément a été délivré au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

## CONFORMITÉ ET CONTRÔLE INTERNE

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ces activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figure la conformité et contrôle interne. Celle-ci a pour objet de vérifier :

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement des marchés primaire et secondaire des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI.
- Pour l'actif de vos SCPI : le fonctionnement du comité immobilier est contrôlé. Celui-ci décide l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. La fonction conformité et contrôle interne vérifie la réunion des compétences requises au sein de ce comité, la collégialité des décisions et leur conformité avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.



PARIS (75), « Campus Cluster ».

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS

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

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

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

GESTION DU RISQUE

La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l’actif, le passif et l’endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de votre placement. Divers ratios ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d’un immeuble, d’un locataire ou d’un loyer à l’échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. A l’identique, le poids des souscripteurs de parts est suivi par un ratio. Ces mesures ont pour objet d’assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend, de l’existence d’une contrepartie à la souscription ou à l’achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d’anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

RÉMUNÉRATION

La rémunération de PERIAL Asset Management est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. La politique de rémunération n’encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils des fonds. Cet alignement d’intérêts du personnel concerné à ceux des FIA, passe par une politique de rémunération conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts des gestionnaires et des FIA gérés, à ceux des investisseurs et s’étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la Société de Gestion dans la définition de leur rémunération variable. Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d’Investissement Alternatifs (FIA), votre Société de Gestion a défini les mesures suivantes, dont certaines ont été arrêtées quelques années avant l’entrée en vigueur de cette directive :

- Collégialité des décisions d’investissement et d’arbitrage immobilier qui sont du ressort d’un comité et non à la seule initiative d’un gérant ou d’une personne agissant seule. L’engagement de travaux et la conclusion de baux font également l’objet de décisions collégiales.

- Gestion de fonds immobiliers dits non complexes, SCPI, OPPCI et mandats civils, pour lesquels PERIAL ASSET MANAGEMENT dispose des moyens humains et matériels idoines,
- Encadrement de la rémunération des collaborateurs. Pour les responsables et les acteurs majeurs de la gestion commerciale, immobilière et financière des fonds gérés ainsi que les personnes dont les fonctions sont susceptibles d’influencer le profil de risque des fonds gérés, soit 9 personnes, la part variable de leur rémunération est définie par un comité spécifique composé des membres du Conseil de Surveillance de PERIAL.

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

PROVENANCE DES FONDS

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

CERTIFICATION

En outre, PERIAL Asset Management s’est engagée, depuis 2001, et renouvelée en 2015, dans une démarche orientée autour de la QUALITE. Celle-ci vise votre satisfaction et celle des locataires des immeubles composant le patrimoine de vos SCPI. Une certification ISO 9001 norme 2008 est délivrée par l’AFNOR au vu des pratiques et procédures internes à PERIAL Asset Management.

INFORMATION

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de vos SCPI tant à l’actif (acquisitions et cessions d’actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu’au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletin trimestriel et rapport annuel). PERIAL Asset Management présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni trimestriellement. La note d’information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de vos SCPI.

CONTRÔLES EXTERNES

Ce fonctionnement est contrôlé, outre par les équipes internes de PERIAL Asset Management en charge du contrôle, par voie externe : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l’essentiel, contrôle les flux financiers au sein de vos SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l’actif (achat et vente d’immeubles) et en termes d’exploitation (loyers, charges et travaux). Un expert immobilier indépendant est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de vos SCPI. Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d’intérêts, applicable notamment aux transactions conclues entre votre SCPI et une entité du groupe PERIAL, l’exercice 2015 a donné lieu aux contrôles suivants :



ROUEN (76), «Polaris».

PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par PFO<sub>2</sub>, des honoraires d’un montant de **219 789,41 € TTC** correspondant à une prestation de gestion technique des immeubles. Le montant de cette rémunération, correspondant, à des conditions de marché est refacturé aux locataires des immeubles et reste à la charge de PFO<sub>2</sub> en cas de vacance.

Par ailleurs, la société PERIAL Développement a perçu une rémunération de **9 076,82 €** au titre d’une mission de suivi de travaux.

CONTRÔLE COMPTABLE ET FINANCIER DES OPÉRATIONS INTÉRESSANT LES SCPI GÉRÉES PAR PERIAL ASSET MANAGEMENT

- Dans ce domaine, l’objectif de contrôle interne est de :
- Garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d’exactitude et d’exhaustivité,
  - Promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence,
  - Produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.
  - La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles.

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

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

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



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION  
DE PORTEFEUILLE

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

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

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

**COMMISSARIAT AUX COMPTES**  
Société B&M Conseils,  
Commissaire aux comptes titulaire  
Monsieur Olivier BOURNET,  
Commissaire aux comptes suppléant

CONSEIL DE SURVEILLANCE

**PRÉSIDENT**  
Monsieur Marc GENDRONNEAU  
Proviseur-adjoint en retraite

**VICE-PRÉSIDENT**  
Monsieur Michel MALGRAS  
Président et Administrateur de sociétés

**MEMBRES**  
- Monsieur Pierre-Yves BOULVERT,  
Responsable des participations immobilières  
d'une compagnie d'assurances

- Monsieur Max WATERLOT  
Expert judiciaire
- Monsieur Philippe HAGUET  
Conseiller en gestion de patrimoine
- Monsieur Jean PITOIS  
Commissaire aux comptes – Gérant de sociétés
- Madame Dany PONTABRY  
Gestionnaire de patrimoine immobilier  
bureaux et activités
- Monsieur Damien VANHOUTTE,  
Conseil en gestion de patrimoine
- SNRT, représentée par Monsieur  
Dominique CHUPIN  
Société patrimoniale

INFORMATIONS  
CONSEIL DE SURVEILLANCE

Trois mandats viennent à expiration avec la prochaine  
assemblée générale : ceux de Monsieur GENDRONNEAU,  
Monsieur PITOIS et Monsieur VANHOUTTE.  
Ces conseillers sortant se représentent.  
Trente-une autres candidatures se sont manifestées  
dans le délai fixé.

RÉMUNÉRATION DU CONSEIL  
DE SURVEILLANCE

Depuis l'exercice 2013, la rémunération annuelle globale  
des membres du conseil est fixée à 12 000 euros. Nous  
vous proposons de relever cette rémunération pour  
2016 à 15 000€ et d'autoriser, comme auparavant, le  
remboursement des frais de déplacement.

RAPPORT  
DE GESTION

—

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

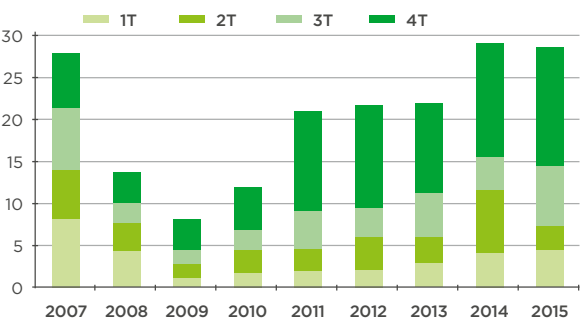
*Tandis que 2015 restera marquée par le traumatisme des attaques terroristes, l'actualité géopolitique tendue et la montée du chômage ont parallèlement fini d'entamer le moral des ménages et des entreprises. C'est dans ce contexte que l'économie française poursuit sa convalescence, mais la croissance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

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

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

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

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



Sources : CBRE et Immostat, 4T 2015.



CLAMART (92), «Le Panoramic».

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

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

## 2016 : QUELQUES SIGNES ENCOURAGEANTS D'AMÉLIORATION

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

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

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

Éric Cosserat,  
Président de PERIAL Asset Management

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

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

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



# 2015: UNE CROISSANCE SIGNIFICATIVE DU PATRIMOINE ET UNE POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE RECONNUE

*En 2015, l'attractivité des placements immobiliers s'est renforcée. La collecte brute globale des SCPI a ainsi atteint plus de 4 milliards d'euros contre 3,4 milliards en 2014, soit plus de 30 % d'augmentation. Ce succès démontre aussi bien le besoin des ménages en épargne longue mais également la confiance qu'ils accordent à ce type de fonds immobiliers et à leur rendement comparativement à d'autres classes d'actifs.*

*Dans ce contexte, et même si les incertitudes politiques et économiques demeurent, PFO<sub>2</sub> poursuit sa croissance tout en renforçant son engagement environnemental. A fin 2015, PFO<sub>2</sub> s'est classée au 2<sup>e</sup> rang en matière de collecte\* (\*classement IEIF 2015 / Marché des parts des SCPI), avec une collecte brute de 359,5 millions d'euros (soit + 55 % par rapport à la collecte brute 2014) et une capitalisation de plus de 1,4 milliard d'euros.*

## DES BONS RESULTATS QUI SE CONFIRMENT EN 2015

- Une collecte brute en 2015 de plus de **359,5 M€** et une collecte nette de retraits de **349 M€** illustrant l'attrait des épargnants
- Deux augmentations de prix de la part au cours de l'année 2015 (de **182 €/part** à **184 €/part**, puis de **184 €/part** à **191 €/part**), soit une hausse de 4,95 % sur l'ensemble de l'année
- Un prix moyen de la part en hausse qui s'inscrit à **184,58 €** pour 2015 contre **182 €** en 2014
- Un dividende à **9,25 €/part** en 2015, conforme aux prévisions de début d'année et un DVM de 5,01 % pour l'exercice 2015
- Un résultat net de **9,20 €** par part en pleine jouissance légèrement inférieur à la distribution mais avec un report à nouveau à fin 2015 de **0,82 €** par part représentant 26 jours de distribution au 31/12/2015 soit plus de **4,8 M€**
- Des expertises du patrimoine en légère hausse

## UNE MEILLEURE ADEQUATION ENTRE COLLECTE ET INVESTISSEMENT

Pour PFO<sub>2</sub>, les acquisitions de l'exercice 2015 ont porté sur environ **323 M€**, hors engagements, tous frais et honoraires compris. En 2015, la collecte nette de **349 M€**, significative au cours de cet exercice, a donc été investie à 92,5 %.

Ces investissements font ressortir un taux de rendement net moyen des actifs immobiliers de 6,62 % sur l'ensemble de l'année 2015. Le taux de rendement immobilier moyen de l'ensemble du patrimoine depuis la création de la SCPI reste lui supérieur à 7,35 %.

## UNE POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE PRAGMATIQUE

### 1. Une loi sur la transition énergétique qui valide les choix environnementaux de PFO<sub>2</sub>

Depuis sa création, l'amélioration de la performance environnementale est une préoccupation permanente de PFO<sub>2</sub>. Pour mémoire, nous vous rappelons les ambitions initiales principales de PFO<sub>2</sub> : une diminution de 40 % des consommations d'énergie totales par rapport à l'année de référence du bâtiment concerné ou l'atteinte d'un seuil de 200 Kw/h d'énergie primaire pour les immeubles tertiaires et une réduction de 30 % des consommations d'eau ou l'atteinte d'un seuil de 45 litres par jour et par personne dans un délai de 8 ans après l'acquisition de l'immeuble.

Les objectifs et le travail effectué depuis 2009 par PFO<sub>2</sub> se trouvent validés par la Loi sur la transition énergétique sur la croissance verte promulguée à l'été 2015. En l'état actuel, le projet de décret prévoit une diminution de 25 % des consommations totales d'énergie par rapport à l'année de référence et l'atteinte d'un seuil non fixé à ce jour, d'ici à 2020.

### 2. Une production d'énergie à 100% d'origine renouvelable sur le patrimoine de PFO<sub>2</sub>

En 2015, afin de se conformer à la loi NOME (Nouvelle Organisation du Marché de l'Energie), la Société de Gestion a lancé un appel d'offres auprès de différents fournisseurs. PFO<sub>2</sub> a choisi la société ENGIE comme fournisseur exclusif d'énergie. En 2016, cet appel d'offre devrait permettre une réduction des coûts à hauteur de 10% environ et la disparition de la part fixe de l'abonnement sur les locaux vacants. Enfin, aux termes de ce contrat, toute la production d'énergie sera 100 % d'origine renouvelable.

Au final, en 2015, les actions menées ont permis la certification environnementale / exploitation de 2 immeubles majeurs du patrimoine de PFO<sub>2</sub>.

## PERSPECTIVES 2016

Malgré une incertitude économique et politique encore forte, l'attractivité des placements immobiliers se confirme en 2016. Le marché immobilier permet en effet d'offrir des niveaux de performance compétitifs comparés à d'autres classes d'actifs.

PFO<sub>2</sub>, comme beaucoup de SCPI du marché, va donc connaître la poursuite de sa collecte qui sera maîtrisée, et maintenir ses volumes d'investissement en 2016. A cet effet, l'assemblée générale extraordinaire de PFO<sub>2</sub> statuera sur l'augmentation du capital de **1 425 000 000 € à 1 597 500 000 €**.

Dans cet environnement de marché concurrentiel, PFO<sub>2</sub> s'attachera donc principalement à :

- Maintenir son Taux d'Occupation Financier, grâce à un travail de relocation, de renégociation ou de renouvellement des baux sur le patrimoine existant
- Privilégier des investissements qui ont un effet positif par rapport à la collecte, et qui sont en phase avec l'identité de la SCPI
- Poursuivre son engagement environnemental sur l'ensemble de son patrimoine

## ACQUISITIONS

En 2015, le volume total des investissements s'est élevé à **323 M€**. Parmi les immeubles ayant fait l'objet d'acquisition :

- 37 % bénéficient d'une certification ou d'un label environnemental, ou sont conformes à la RT 2012
- 79 % sont neufs ou récents, et bénéficient de la garantie décennale

Au total, ce sont plus de 14 immeubles et une partie du portefeuille de commerce Buffalo Grill, qui ont été acquis, avec des valeurs d'acquisition unitaires allant de **892 K€ à 76 M€**, permettant une mutualisation du risque et une meilleure liquidité.

Acquisitions 2015

Immeuble	Nature	Date acquisition	Surfaces	Prix acte en main
IVRY Le Flavia	BUREAUX	27/01/15	14 719,68	76 860 000,00
ROUEN Bt A	BUREAUX	26/03/15	3 459,00	5 337 623,18
ROUEN Bt B	BUREAUX	26/03/15	2 768,46	4 376 852,43
MAUREPAS	BUREAUX	26/03/15	2 656,00	5 615 200,00
LYON Halle Borie 1	BUREAUX	04/06/15	4 896,00	13 929 494,00
MONTPELLIER Piazza Bt 1	BUREAUX	29/05/15	2 252,58	4 210 211,50
MONTPELLIER Piazza Bt 2	BUREAUX	29/05/15	1 947,49	3 454 788,50
ST PRIEST Urban East EDEN	BUREAUX	15/07/15	4 131,32	9 088 235,00
ST PRIEST Urban East APAVE	BUREAUX	15/07/15	5 286,00	8 139 020,00
GENNEVILLIERS Gresillons ALMA	BUREAUX	01/10/15	14 525,00	58 246 288,00
LILLE Rihour	BUREAUX	10/12/15	2 084,00	5 200 800,00
RENNES Urban Quartz Vefa	BUREAUX	20/11/15	13 296,00	42 308 250,00
CLAMART Le Panoramic	BUREAUX	07/12/15	12 295,10	41 531 325,00
MONTBONNOT	BUREAUX	31/12/15	10 057,10	18 227 518,66
CHOLET /Buffalo	COMMERCE	27/11/15	639,00	2 165 911,00
MONTPELLIER Buffalo	COMMERCE	27/11/15	471,00	1 664 542,00
ST WITZ Buffalo	COMMERCE	27/11/15	679,00	2 832 730,00
YUTZ / Buffalo	COMMERCE	27/11/15	649,00	2 632 183,00
LONGUEAU Buffalo	COMMERCE	27/11/15	647,00	2 807 662,00
PONTAULT-COMBAULT Buffalo	COMMERCE	27/11/15	691,00	2 707 388,00
AUXERRE Buffalo	COMMERCE	27/11/15	609,00	2 782 593,00
LA FOUILLOUSE Buffalo	COMMERCE	27/11/15	581,00	2 456 704,00
MARSANNAY Buffalo	COMMERCE	27/11/15	278,00	892 435,00
MONTBELIARD Buffalo	COMMERCE	27/11/15	646,00	2 005 473,00
NOYELLES-GODAULT Buffalo	COMMERCE	27/11/15	707,00	1 353 694,00
WINTZENHEIM Buffalo	COMMERCE	27/11/15	566,00	2 256 157,00

INVESTISSEMENTS À VENIR

Au 31/12/2015, les fonds disponibles à investir s'élevaient à **35,1M€**. Ce montant ne tient pas compte des engagements en cours qui représentent un montant de plus de **39M€**.

Au regard de ces engagements, et par rapport à la collecte arrêtée au 31/12/2015, tous les fonds disponibles sont engagés au-delà de la collecte (– **4,4M€**).

FINANCEMENT

PFO<sub>2</sub> a souscrit une facilité de caisse à hauteur de 20 M€ consentie par la Banque Palatine jusqu'au 31/12/2016. Cette facilité de caisse n'a pas été utilisée sur l'exercice.

CESSIONS

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice.

EXPERTISES

Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015, 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 immobilier de PFO<sub>2</sub>.

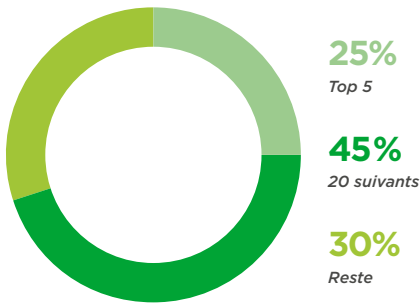
En 2015, la valeur d'expertise globale du patrimoine, hors droits, est de **1168 950 380 €** (contre **853 771100 €** en 2014). A périmètre égal, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de +1,15% par rapport à 2014. La majorité des actifs sont stables ou en progression. Les quelques baisses (entre -1 et -3%) constatées concernent des immeubles partiellement vacants à Nantes et à Saint Denis. Les plus fortes hausses proviennent des immeubles situés à Velizy (+39%), et les locaux loués à Speedy (+9%).

Les valeurs d'expertise des acquisitions réalisées en 2015 progressent de +0,60%. A noter que les acquisitions réalisées en fin d'année n'ont pas été expertisées et ont été comptabilisées sur la base de leur prix d'acquisition.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, qui correspond à l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31/12/2015, à **1 214 889 572,64 €**, soit 162,29 € par part, contre **162,03 €** par part en 2014.
- La valeur de reconstitution, qui inclut à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine de la Société. Celle-ci s'établit à **1 442 721 304,97 €**, soit **192,72 €** par part, contre **190,96 €** par part en 2014.

Top 5 des immeubles (en valeur d'expertise)



Prix moyen (par m²)

	Paris	Région parisienne	Province
BUREAUX	6 438 €	3 449 €	1 841 €
COMMERCE	2 846 €	1 917 €	1 597 €
ACTIVITE		718 €	458 €
ENSEIGNEMENT	6 652 €		

Rendement moyen (par m²)

	Paris	Région parisienne	Province
BUREAUX	6,47%	7,63%	8,36%
COMMERCE	7,22%	7,91%	8,17%
ACTIVITE		8,78%	9,68%
ENSEIGNEMENT	5,26%		

SITUATION LOCATIVE

Risques potentiels locatifs 2016

FIN BAIL		
Risque fin de bail 2016 (montant des loyers)		1 748 784 €
Baux à échéance (nb baux)	21	
ÉCHÉANCE TRIENNALE		
Risque Échéance Triennale (montant des loyers)		6 696 945 €
Baux à échéance (nb baux)	21	
RISQUE TOTAL		
Risque 2016 (montant des loyers)		8 445 729 €

Fin 2015, le Taux d'Occupation Financier de votre SCPI s'établit à 91,98% (95,62% en ne tenant pas compte des franchises de loyer accordées et des locaux immobilisés pour travaux). Ce résultat est bon au regard des tendances actuelles du marché de l'immobilier d'entreprise. Toutefois, pour la première fois, le solde locatif est négatif au cours du dernier trimestre. Cette baisse du Taux d'Occupation Financier s'explique majoritairement par des congés significatifs, notamment la libération par la Société Générale de plus de 6 000m² à Puteaux (« Le Wilson ») et de surfaces de bureaux à Levallois (« Le Wilson »).

Votre Société de Gestion a d'ores et déjà lancé un programme de rénovation de ces surfaces ainsi que des travaux pour la mise aux normes environnementales. Les travaux lancés au cours du dernier trimestre seront achevés fin mars 2016 et devraient permettre de relouer ces locaux en répondant aux nouvelles attentes des utilisateurs. Notons également que ces deux bâtiments se sont vus décerner, au cours de

l'exercice, la certification BREEAM IN USE, offrant aux utilisateurs un avantage en termes de performance environnementale, et illustrant l'engagement de la Société de Gestion en la matière. Ces travaux se matérialiseront par ailleurs par l'augmentation des loyers et auront naturellement un impact positif sur la valorisation des immeubles.

Lors de l'exercice 2015, et comme nous vous l'avions annoncé en 2014, votre Société de Gestion a également sécurisé l'état locatif et effectué des travaux de modernisation sur la quasi-totalité du portefeuille SPEEDY, dont votre société s'était portée acquéreur en 2014. Ainsi, sur les 56 actifs détenus, des baux commerciaux d'une durée ferme de 9 et 12 ans ont été renégociés avec un loyer supplémentaire calculé sur la base d'un rendement net de 9% du montant des travaux financés par PFO<sub>2</sub>. Il reste 13 sites qui seront gérés au cours de l'exercice 2016.

Relocations 2015

Relocations

Date	Surface	Loyer
1T 2015	3 559 m²	538 905 €
2T 2015	2 279 m²	293 345 €
3T 2015	2 529 m²	432 647 €
4T 2015	3 393 m²	542 611 €

Les surfaces relouées en 2015 représentent plus de 11 760m² pour un loyer annuel HT de plus de 1,8 millions d'euros. La durée moyenne des franchises de loyer accordée aux nouveaux locataires est de 2,5 mois.

Principales relocations

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
LYON Adenine	Erythec Pharma	4/6/9	100%	1 801 m²	321 760 €
SAINT-HERBLAIN Le Sunset	Nxto France	6	100%	1 105 m²	169 965 €

Les principales relocations ont porté sur des bâtiments acquis en VEFA et livrés en 2015, notamment Saint Herblain Sunset, Nantes Viviani et Kanoa, pour un loyer global d'environ **360K€** et pour lesquelles les mesures d'accompagnement étaient supportées par le vendeur.

(1) Nouvelle Organisation du Marché de l'Energie



Renouvellements 2015

Date	Surface	Loyer
1T 2015	0 m <sup>2</sup>	0 €
2T 2015	0 m <sup>2</sup>	0 €
3T 2015	1 814 m <sup>2</sup>	231 200 €
4T 2015	346 m <sup>2</sup>	50 000 €

Trois baux ont été renouvelés au cours de l'exercice portant sur 2160m<sup>2</sup>. Le loyer annuel HT des baux renouvelés est de **281 200 €** et s'inscrit en baisse de 20 % par rapport au dernier loyer.

Renégociations 2015

Renégociations

Date	Surface	Loyer
1T 2015	38 318 m <sup>2</sup>	1 877 007 €
2T 2015	5 501 m <sup>2</sup>	697 924 €
3T 2015	4 685 m <sup>2</sup>	817 268 €
4T 2015	620 m <sup>2</sup>	128 378 €

34 baux ont été renégociés portant sur une surface totale de plus de 49 000m<sup>2</sup>. Le volume des loyers renégociés représentent un loyer annuel HT de près de 3,6 millions d'euros en baisse de 4,59 % par rapport aux derniers loyers. Plus de la moitié de ces renégociations est portée par celles effectuées avec Speedy et RLD, les autres renégociations significatives portant sur le maintien des sociétés IVECO et UBIFRANCE à St Priest et Marseille pour un loyer global de **730 K€**.

Principales renégociations

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
MARSEILLE Gaymard	Ubifrance	3/6/9	100 %	2 314 m <sup>2</sup>	550 000 €
LES MUREAUX	RLD2	11	100 %	5 288 m <sup>2</sup>	304 465 €
COLMAR	RLD2	11	100 %	4 347 m <sup>2</sup>	228 600 €

Congés 2015

Congés

Date	Surface	Loyer
1T 2015	5 601 m <sup>2</sup>	1 399 887 €
2T 2015	2 595 m <sup>2</sup>	674 946 €
3T 2015	1 816 m <sup>2</sup>	369 755 €
4T 2015	8 456 m <sup>2</sup>	1 717 375 €

Les congés reçus au cours de cet exercice illustrent les difficultés économiques des entreprises et leur fragilité face à la conjoncture. Les congés représentent plus de 18 468 m<sup>2</sup> et un loyer annuel HT d'environ 4,2 millions d'euros.

Principaux congés

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
PUTEAUX Wilson	Genesis	6/9	60 %	6 125 m <sup>2</sup>	1 380 000 €
LEVALLOIS Wilson	Novagraaf	6/9	86 %	1 546 m <sup>2</sup>	521 920 €

Le congé le plus significatif porte sur l'immeuble de Puteaux pour près de 6 125 m<sup>2</sup>.

Pour la première fois le solde locatif s'est révélé négatif au cours du dernier trimestre de l'année, au regard des congés reçus et notamment de la libération par la Société Générale de 6 125 m<sup>2</sup> à Puteaux et de surface de bureaux à Levallois, mais également à Guyancourt Le Guershwin pour 1 319 m<sup>2</sup> et **297 K€**.

Toutefois, votre Société de Gestion a d'ores et déjà lancé un programme de rénovation de ces surfaces et de mises aux normes environnementales. Les travaux lancés au cours du dernier trimestre seront achevés en mars 2016 et devraient permettre de relouer ces locaux et de répondre aux demandes des utilisateurs face à une concurrence toujours présente. Enfin, ces deux bâtiments se sont vus reconnaître au cours de l'exercice, la certification BREEAM IN USE, offrant aux utilisateurs un avantage en termes de performances environnementales, preuve de la stratégie de votre société. Les travaux seront valorisés par ailleurs par l'augmentation des loyers et de la valeur de l'immeuble.

INFORMATIONS CLÉS

Chiffres clés

Désignation	4T 2014	4T 2015
Surface m <sup>2</sup>	400 000	493 203
Nombre d'immeubles	141	167
Nombre de locataires	325	372
Taux d'occupation financier	93,11 %	91,98 %

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

CHARGES

En 2015, le taux de charges s'est établi à 22,93 % du montant des revenus contre 22,42 % en 2014.

Provisions pour créances douteuses

Au regard de l'environnement économique, une politique prudentielle est adoptée avec un provisionnement à 100 % de toute somme due dès lors qu'un risque de recouvrement sur une créance de plus de 3 mois est constaté. En 2015, votre Société de Gestion a veillé tout particulièrement au bon encaissement des loyers et accessoires et à régler très en amont les litiges entraînant la constitution de provisions pesant sur le résultat. La dotation pour créances douteuses est en baisse par rapport à 2014 à **194 929 €** alors que les reprises de provisions représentent **235 093 €**. Enfin, les pertes sur créances irrécouvrables sont au titre de l'exercice de **166 923 €**. Ces éléments ont un impact négatif sur le résultat d'environ **126 759 €**.

Principaux contentieux

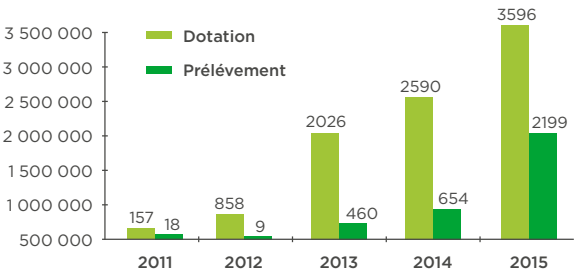
Les 3 principaux contentieux locatifs concernent :

- Des litiges sur des travaux refacturés (MEXX France par exemple)
- Des litiges sur charges (INPES par exemple)
- Des litiges sur garanties locatives (PARIS 28 FINLAY par exemple)

Le contentieux opposant PFO<sub>2</sub> au vendeur de l'immeuble le Wilson à Levallois se poursuit. En substance, le vendeur s'est engagé dans l'acte notarié de cession à prendre en charge la modification de la situation locative en cas de départ ou de réduction de l'implantation de deux locataires identifiés. Le premier ayant donné congé et le second ayant restitué une partie des surfaces prises à bail, PFO<sub>2</sub> a demandé au vendeur de mettre en jeu les garanties contractuelles qu'il a délivrées. Toutefois, celui-ci s'y est refusé. En réplique à l'action judiciaire engagée par votre SCPI, le vendeur de l'immeuble a procédé à cinq assignations. A ce jour, votre SCPI a obtenu des décisions favorables dans tous les contentieux l'opposant au vendeur de l'immeuble le Wilson à Levallois. Une dernière procédure est en cours.

GROSSES RÉPARATIONS

Provisions pour grosses réparations



En 2015, la dotation pour grosses réparations aura été de **3 596 457 €**. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont de **2 198 863 €**.

La dotation annuelle pour grosses réparations est de 0,40 % de la valeur comptable des immeubles, indexée sur la base de l'indice BTO1 du coût de la construction.

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

Au 31/12/2015, la provision pour grosses réparations est en augmentation significative par rapport à l'année précédente, compte tenu de celle du patrimoine. Elle s'élève à **5 922 526 €** (contre **4 524 932 €** en 2014) et donnera à PFO<sub>2</sub> les moyens de ses ambitions qui sont de maintenir la qualité du patrimoine acquis et d'atteindre les objectifs d'amélioration de son empreinte environnementale.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à **89 133 918 €** contre 66 599 162 € en 2014.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **523 736 €** contre **451 642 €** en 2014.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **54 656 888 €**.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- Bénéfice de l'exercice :	<b>54 656 888 €</b>
- Report à nouveau :	<b>+ 5 156 559 €</b>
	<b>59 813 447 €</b>

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit : **54 969 647 €**
- d'affecter au report à nouveau le solde de : **4 843 800 €**

Le revenu par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **9,20 €** et le dividende à **9,25 €** par part.

Le report à nouveau représente **0,82 €** par part en pleine jouissance, soit 26 jours de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à **5,01 %** pour 2015.

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

Afin d'éviter lors des souscriptions nouvelles la dilution du report à nouveau existant, votre Société de Gestion propose de prévoir la possibilité de prélever sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, un montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée.

Ce dispositif s'appliquera à compter de l'exercice 2016, étant précisé qu'il s'agit d'une faculté dont la Société de Gestion fera usage si elle juge les conditions réunies. Cette précision requiert d'adapter les statuts de votre SCPI.

Évolution du capital (en €)

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc. <sup>(1)</sup>
2011	259 828 950	219 068 234	1 732 193	4 573	18 534 440	178,00
2012	471 104 550	255 310 527	3 140 697	7 961	21 796 447	182,00
2013	656 036 250	224 892 976	4 373 575	10 867	19 498 694	182,00
2014	840 009 300	223 993 856	5 600 062	13 499	19 725 150	182,00
2015	1 122 912 600	349 045 784	7 486 084	17 165	30 098 130	191,00

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)
2011	4 099	0,82%	0	NS	0
2012	9 442	0,55%	0	NS	0
2013	32 914	1,05%	0	NS	0
2014	49 982	1,14%	0	NS	0
2015	61 817	1,10%	0	NS	0



VILLEURBANNE (69), « Le Kruger ».

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

Années	2011 (€)	% du total des revenus	2012 (€)	% du total des revenus	2013 (€)	% du total des revenus	2014 (€)	% du total des revenus	2015 (€)	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
- Recettes locatives brutes	11,67	91,61	11,90	97,10	12,82	98,67	11,86	96,13	11,62	97,37
- Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,75	5,87	0,28	2,32	0,07	0,57	0,10	0,80	0,09	0,74
- Produits divers	0,32	2,52	0,07	0,58	0,10	0,76	0,38	3,07	0,23	1,89
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>12,74</b>	<b>100,00</b>	<b>12,25</b>	<b>100,00</b>	<b>12,99</b>	<b>100,00</b>	<b>12,34</b>	<b>100,00</b>	<b>11,94</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
- Commission de gestion	1,42	11,17	1,41	11,46	1,49	11,45	1,37	11,08	1,34	11,25
- Autres frais de gestion	0,21	1,66	0,16	1,29	0,15	1,16	0,19	1,52	0,26	2,17
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,27	2,09	0,01	0,05	0,15	1,17	0,26	2,12	0,55	4,65
- Charges locatives non récupérables	0,07	0,57	0,2	1,62	0,22	1,69	0,39	3,17	0,35	2,93
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,97</b>	<b>15,51</b>	<b>1,77</b>	<b>14,42</b>	<b>2,01</b>	<b>15,47</b>	<b>2,21</b>	<b>17,89</b>	<b>2,50</b>	<b>21,00</b>
- Amortissements nets										
- Patrimoine										
- Autres										
- Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- Travaux	0,20	1,57	0,41	3,37	0,47	3,63	0,43	3,45	0,24	1,97
- Autres	0,02	0,17	0,03	0,21	0,03	0,28	0,13	1,08	-0,01	-0,04
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,22</b>	<b>1,74</b>	<b>0,44</b>	<b>3,59</b>	<b>0,50</b>	<b>3,91</b>	<b>0,56</b>	<b>4,53</b>	<b>0,23</b>	<b>1,93</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,20</b>	<b>17,24</b>	<b>2,21</b>	<b>18,01</b>	<b>2,51</b>	<b>19,38</b>	<b>2,77</b>	<b>22,42</b>	<b>2,73</b>	<b>22,93</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>10,54</b>	<b>82,76</b>	<b>10,04</b>	<b>81,99</b>	<b>10,48</b>	<b>80,62</b>	<b>9,57</b>	<b>77,58</b>	<b>9,21</b>	<b>77,07</b>
- Variation report à nouveau	0,89	7	0,44	3,69	0,88	6,72	0,07	0,59	-0,04	-0,43
- Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	9,65	75,76	9,60	78,3	9,60	73,9	9,50	76,99	9,25	77,51
- Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	9,41	73,86	9,49	77,47	9,58	73,75	9,45	76,58	9,23	77,30

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.  
(2) Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

Évolution du prix de la part (en €)

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 01/01	178,00	178,00	182,00	182,00	182,00
Dividende versé au titre de l'année	9,65	9,60	9,60	9,50	9,25
Rentabilité de la part (DVM) en % <sup>(1)</sup>	5,42 %	5,30 %	5,27 %	5,22 %	5,01 %
Report à nouveau cumulé par part	0,58	0,61	1,10	0,92	0,65

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



Emploi des fonds (en €)

	Total 31/12/14*	Variations 2015	Total 31/12/15
Fonds collectés	1 012 500 646	349 045 784	1 361 546 431
+ Cessions d'immeubles	0		0
+ Divers (Emprunt)	0		0
- Commission de souscription	104 563 037	36 675 030	141 238 067
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	827 364 221	304 381 084	1 131 745 305
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0	0	0
- Divers <sup>(1)</sup>	36 653 663	16 736 530	53 390 193
= Sommes restant à investir	43 919 725	-8 746 859	35 172 866**

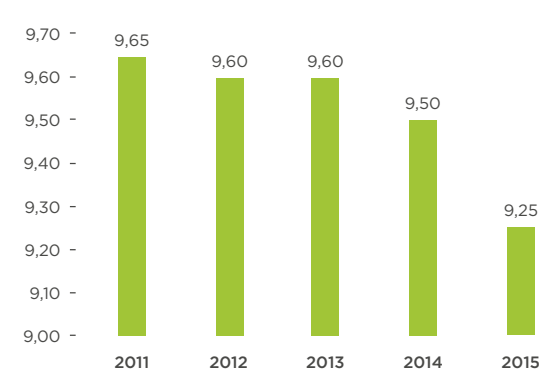
\* Depuis l'origine de la société  
\*\*Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles.  
En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de -4 470 528 €.  
(1) Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles

PRIX ET MARCHÉ DES PARTS

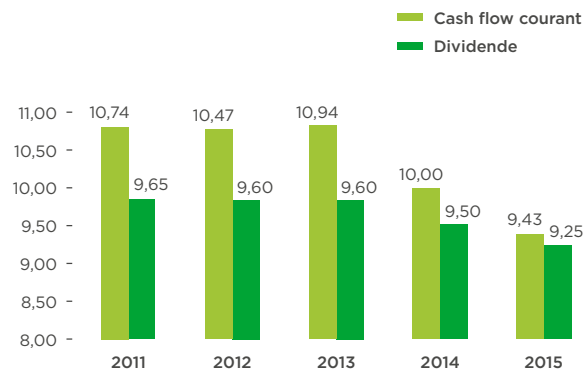
En 2015, PFO<sub>2</sub> a plus que jamais bénéficié de l'attrait des SCPI comme produit d'épargne et de la reconnaissance de son engagement en faveur du développement durable. Au 31/12/2015, sa collecte s'établissait à 1947 839 parts pour un montant souscrit de **359 531 450 €**. Au cours de l'exercice, 61817 parts ont fait l'objet d'un retrait pour un montant de **10 485 665 €**.

La valeur de réalisation s'établit à **162,29 €** par part (+ 0,16 %), tandis que la valeur de reconstitution atteint **192,72 €** par part.

Évolution des dividendes



Cash flow et dividende par part





MESDAMES ET MESSIEURS  
LES ASSOCIÉS DE PFO<sub>2</sub>,

Au cours de l'année 2015 votre Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée. Lors de nos 5 réunions nous avons pu suivre l'évolution de notre SCPI et recevoir de la Société de Gestion toutes les informations et explications nécessaires. Le Commissaire aux Comptes nous a éclairé de ses avis.

LA COLLECTE

Le succès de notre SCPI ne s'est pas démenti en 2015. En début d'année la prévision de la collecte attendue était de 200M€, actualisée à 240M€ en mars 2015. La collecte, déjà abondante en 2014, s'est encore accrue et a atteint 359M€ sur l'ensemble de l'année, avec un pic à 80M€ en octobre, avant l'augmentation du prix de la part. Soit un dépassement de la prévision de 50%, ce qui n'est pas sans conséquence pour notre SCPI. Le capital nominal a été porté à plus de 1100 millions d'euros (tenant compte des retraits de parts - limité à moins de 12M€). Une augmentation modérée du capital statutaire de notre SCPI (fixé actuellement à 1425000000 euros) vous est proposée en résolution d'ordre extraordinaire. Aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2015.

LE PATRIMOINE ET  
INVESTISSEMENTS 2015

Les expertises annuelles réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION montrent une légère augmentation de la valeur vénale des immeubles (+1,15%) à périmètre égal. En 2015, 26 immeubles (plus de 100000m<sup>2</sup>) ont été acquis pour 291M€ (323M€ si on intègre en totalité l'achat en VEFA de Rennes). Ces investissements supérieurs au prévisionnel (202M€), n'ont suivi la collecte qu'avec un retard croissant tout au long de l'année. Les acquisitions, qui jusque là portaient principalement sur des immeubles de taille moyenne, ont concerné pour certaines de plus gros ensembles (de plusieurs dizaines de millions d'euros comme Le Flavia à Ivry, l'Alma à Gennevilliers ou encore Le Panoramic à Clamart) qui mériteront dans le futur une attention particulière pour éviter une vacance qui serait lourdement ressentie sur le résultat. L'effet relutif attendu dans le prévisionnel 2015 n'a donc pas pu être atteint du fait de la collecte surabondante. Votre Conseil de Surveillance aurait souhaité l'application de mesures permettant de limiter la collecte mais, pour des raisons juridiques et commerciales, les outils disponibles se sont avérés difficiles à mettre en œuvre. La réouverture de la SCPI PFO

du groupe PERIAL, en octobre dernier, devrait indirectement contribuer à modérer la collecte 2016 estimée en début d'année à 200M€ pour PFO<sub>2</sub>. 30,1 M€ d'investissements sont déjà engagés au premier trimestre 2016.

Compte tenu des investissements réalisés en 2015 :

- la valeur de réalisation s'établit à 1 214 889 573 euros soit 162,29 € par part contre 162,03 € en 2014.
- la valeur de reconstitution atteint 1 442 721 305 euros soit 192,72 € par part contre 190,96 € en 2014.

La dotation pour grosses réparations, maintenue au taux de 0,40% de la valeur comptable des immeubles, a été de 3596457€ alors que les prélèvements effectués sur l'exercice n'ont porté que sur 2198863€. L'augmentation de cette provision (5 922 526 € au 31 décembre 2015) permettra à PFO<sub>2</sub> de maintenir la qualité du patrimoine et d'améliorer son empreinte environnementale.

SITUATION LOCATIVE  
ET RÉSULTATS

Malgré l'activité soutenue des équipes de la Société de Gestion, qui avait permis de maintenir jusqu'au milieu de l'année le taux d'occupation à son niveau de 2014, la libération de plus de 6000m<sup>2</sup> dans l'immeuble Le Wilson de Puteaux au 4<sup>e</sup> trimestre fait ressortir un taux d'occupation financier en baisse à 91,98% au 31 décembre 2015. Hors immobilisation et franchise de loyers ce taux atteindrait 95,62%.

Le taux de charges reste contenu à moins de 23% en 2015 comme en 2014.

Dans un contexte général de baisse des taux, le rendement moyen des acquisitions faites en 2015 ressort à 6,62%, en baisse par rapport à celui de l'année précédente (7,27%). Malheureusement cette situation paradoxale du marché immobilier d'entreprise (baisse des loyers et augmentation du prix des actifs), marqué par les incertitudes économiques et politiques, risque de perdurer en 2016. Pour éviter que les nouveaux investissements se fassent au détriment des anciens associés, votre Conseil de Surveillance a milité auprès de la Société de Gestion pour la revalorisation substantielle du prix de la part intervenue en octobre 2015 (prix d'achat de la part porté à la valeur de reconstitution). Notre vigilance sera toujours de mise en 2016. L'exercice 2015 se solde par un bénéfice de 54656888€ ce qui représente 9,20€ par part en pleine jouissance. Avec le report à nouveau de 2014 (5156559€), le résultat distribuable atteint 59813447€. Le dividende a été fixé à 9,25€ par part en pleine jouissance - dans la fourchette annoncée : entre 9,20



et 9,70€. Le report à nouveau au 31 décembre 2015 représente ainsi 26 jours de distribution contre 35 jours au 31 décembre 2014. Le rapport Dividende/Bénéfice s'établit à 100,57%.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'amélioration de la performance environnementale est une préoccupation constante de votre SCPI. Les locataires attachent une importance de plus en plus grande à cette spécificité ce qui justifie, a posteriori, l'orientation choisie de notre SCPI. La «certification environnementale/exploitation» des immeubles s'est poursuivie en 2015. La collecte des données énergétiques et de la consommation d'eau immeuble par immeuble montre que la politique d'optimisation porte ses fruits. En 2015 la performance énergétique moyenne a été de 350kWh/m<sup>2</sup>/an à comparer aux 406kWh/m<sup>2</sup>/an de 2013 et la consommation moyenne en eau est passée de 21l/jour/personne en 2013 à 16 l/jour/personne en 2015. L'ambition de PERIAL est même d'aller au-delà des objectifs fixés par la loi de transition énergétique votée en 2015. La majorité des locaux Speedy acquis en 2014 ont été rénovés. Profitant de la loi NOME (Nouvelle Organisation du Marché Énergétique) la Société de Gestion a passé un marché avec ENGIE pour approvisionner l'ensemble des immeubles en électricité verte à un coût inférieur de plus de 10% aux contrats actuels.

CONCLUSION

Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes, et notamment du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, votre Conseil émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation des résultats et à l'adoption des projets de résolutions qui vous sont soumis. Nous remercions les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission. Comme chaque année, nous procéderons à l'élection des membres du Conseil de Surveillance, 3 postes sont en renouvellement. En vous remerciant de nous renouveler votre confiance.

Marc GENDRONNEAU  
Le président du Conseil  
de Surveillance de PFO<sub>2</sub>

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS  
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

AUX ASSOCIÉS,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 17 juin 2015, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 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 de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 19 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES  
ANNUELS

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

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

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

III. VÉRIFICATIONS ET  
INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 30 mars 2016

Le Commissaire aux Comptes  
B&M CONSEILS  
Bruno MECHAIN

Membre de la Compagnie Régionale de Paris



AUX ASSOCIÉS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI 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.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- Une commission de gestion des biens sociaux d'un montant égal à 11,5% hors taxes des produits locatifs encaissés (loyers hors taxes) et des produits financiers nets.  
A ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2015 un montant de **7 979 150 €** hors taxes.
- Une commission perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription des parts nouvelles d'un montant maximum égal à 8,5% hors taxes 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 2015 à **30 098 130 €** hors taxes.
- Une commission de cession de parts et de mutation à titre gratuit égale à 76 € hors taxes 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 30 mars 2016

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

État du patrimoine (en € HT)

	31 déc 15		31 déc 14	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et Constructions locatives	+ 1 108 820 485,38	+ 1 168 950 380,00	+ 812 567 289,57	+ 853 771 100,00
Immobilisations en cours	+ 21 724 708,88	+	+ 14 796 931,50	+
Charges à répart.sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immob.locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
Provisions liées aux placements immob.				
Dépréciation exept.d'immob.locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 5 922 525,69		- 4 524 932,09	
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL 1	1 124 622 668,57	1 168 950 380,00	822 839 288,98	853 771 100,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 43 942,27	+ 43 942,27	+ 43 595,19	+ 43 595,19
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 4 793 139,02	+ 4 793 139,02	+ 6 173 088,17	+ 6 173 088,17
Autres créances	+ 24 491 452,69	+ 24 491 452,69	+ 25 828 559,19	+ 25 828 559,19
Provis. pour dépréciation des créances	- 693 264,55	- 693 264,55	- 733 428,33	- 733 428,33
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 79 803 102,06	+ 79 803 102,06	+ 71 785 817,30	+ 71 785 817,30
Provisions pour risques et charges	- 77 949,60	- 77 949,60	- 63 375,00	- 63 375,00
Dettes				
Dettes financières	- 12 113 659,05	- 12 113 659,05	- 10 283 424,19	- 10 283 424,19
Dettes d'exploitation	- 21 456 405,96	- 21 456 405,96	- 19 480 539,08	- 19 480 539,08
Dettes diverses	- 28 501 334,69	- 28 501 334,69	- 19 305 292,66	- 19 305 292,66
TOTAL 2	46 289 022,19	46 289 022,19	53 965 000,59	53 965 000,59
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	- 349 829,55	- 349 829,55	- 363 783,88	- 363 783,88
TOTAL 3	- 349 829,55	- 349 829,55	- 363 783,88	- 363 783,88
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 170 561 861,21		876 440 505,69	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 214 889 572,64		907 372 316,71

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	01-janv-15 Situation d'ouverture	Affectation résultat n°1	Autres mouvements	31-déc-15 Situation de clôture
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>				
<b>ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	854 633 700,00		292 175 850,00	1 146 809 550,00
Capital retrait de parts	- 14 624 400,00		- 9 272 550,00	- 23 896 950,00
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission	174 084 073,30		67 355 600,00	241 439 673,30
Prime d'émission retrait de parts	- 1 592 726,94		- 1 213 115,59	- 2 805 842,53
Prélèvement sur prime d'émission	- 141 216 700,14		- 53 411 559,38	- 194 628 259,52
<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>				
			- 1 200 110,52	- 1 200 110,52
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	4 828 035,65	328 523,82		5 156 559,47
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	43 528 494,61	- 43 528 494,61	54 656 887,93	54 656 887,93
Acomptes sur distribution	- 43 199 970,79	43 199 970,79	- 54 969 646,92	- 54 969 646,92
TOTAL GÉNÉRAL	876 440 505,69	0,00	294 121 355,52	1 170 561 861,21



NANTES (44), «Kanoa».

Crédit photo : Luc Boegly

Compte de résultat (charges HT)

PRODUITS (HORS TAXES)	31-déc-15	Totaux Partiels	31-déc-14	Totaux Partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		24 128 811,96		14 513 066,12
Charges ayant leur contrepartie en produits	18 755 158,59		11 546 395,77	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 095 685,13		536 455,29	
Grosses réparations	2 198 863,10		653 777,27	
Autres charges immobilières	2 079 105,14		1 776 437,79	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		60 222 239,00		38 698 046,09
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	7 979 150,42		6 219 103,02	
Diverses charges d'exploitation	18 275 623,29		9 509 520,71	
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>				
Amortissement /immob locatives	0,00		0,00	
Amortissement des frais recherche locataires				
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>				
Provisions pour créances douteuses	194 929,00		654 160,04	
Provisions pour grosses réparations	3 596 456,70		2 590 111,91	
Provisions pour risques et charges	77 949,60		0,00	
<b>AUTRES CHARGES</b>	30 098 129,99		19 725 150,41	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		89,98		50,24
Charges financières diverses	89,98		50,24	
<b>Dotation aux amortissements et aux provisions</b>				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		2 470,90		6,09
Charges exceptionnelles	2 470,90		6,09	
<b>Dotation aux amortissements et aux provisions</b>				
TOTAL DES CHARGES	84 353 611,84	84 353 611,84	53 211 168,54	53 211 168,54
BÉNÉFICE NET		54 656 887,93		43 528 494,61
TOTAL GÉNÉRAL		139 010 499,77		96 739 663,15



LYON (69), «Adénine».



Compte de résultat (produits HT)

PRODUITS (HORS TAXES)	31-déc-15	Totaux Partiels	31-déc-14	Totaux Partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		89 133 918,43		66 599 162,35
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	69 057 768,50		53 938 107,13	
Charges facturées	18 755 158,59		11 546 395,77	
Produits annexes	1 320 991,34		1 114 659,45	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		49 331 990,46		29 082 109,81
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	235 092,78		24 080,62	
Provisions pour grosses réparations	2 198 863,10		653 777,26	
Provisions pour risques et charges	63 375,00		24 016,96	
Transfert de charges d' exploitation	46 834 659,58		28 380 234,97	
Autres produits				
PRODUITS FINANCIERS		523 736,47		451 641,97
Divers produits financiers	523 736,47		451 641,97	
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS		20 854,41		606 749,02
Produits exceptionnels	20 854,41		606 749,02	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	139 010 499,77	139 010 499,77	96 739 663,15	96 739 663,15
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		139 010 499,77		96 739 663,15



IVRY-SUR-SEINE (94), «Le Flavia».

ANNEXE  
COMPTABLE

—

# PFO<sub>2</sub>

### I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Augmentation du prix de la part en mars et en octobre 2015 qui passe de **182€ à 184€** puis à **191€**.
  - Collecte de nouveau très importante sur l'exercice de 1947839 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de **359 531 450 €**.
- Au 31 décembre 2015 :
- L'État du patrimoine de la société PFO<sub>2</sub> fait apparaître une valeur bilantielle totale de **1170 561 861 €** et une valeur estimée totale de **1 214 889 573 €**.
  - Le bénéfice s'établit à **54 656 888 €**, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de **9,25 €**.
  - La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à **349 045 784 €**.
  - La valeur nominale de la part est de 150 € et la prime d'émission de **41,00 €**.
  - Le nombre de parts souscrites depuis l'origine (net des retraits) s'élève à 7 486 084 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables aux SCPI et notamment en application du Comité de la Réglementation Comptable N°99-06 du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation.

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

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

### CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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

### PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

#### Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux). En application du règlement CRC n° 2004-06, les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés

comme un élément du coût de revient de l'immobilisation. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les «terrains et constructions» ne font l'objet d'aucun amortissement. Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible. Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis.

#### Valeurs vénales des immobilisations locatives

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble 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 EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 12 premières expertises et 122 actualisations,13 réévaluations quinquennales et 20 immeubles acquis principalement au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 ont été retenus à leur valeur d'acquisition. A périmètre égal (hors acquisitions 2015), les valeurs d'expertise sont stables (+1,15 %).

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

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	1 130 545 194	151,02
Valeur vénale/expertise	1 168 950 380	156,15
Valeur de réalisation	1 214 889 573	162,29
Valeur de reconstitution*	1 442 721 305	192,72

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

#### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont dotées tous les ans en fonction d'un pourcentage de la valeur comptable des immeubles. Le taux de cette dotation aux provisions pour grosses réparations a été maintenu à 0,40 % pour l'exercice 2015. Le point de départ du calcul de cette dotation forfaitaire est le 1<sup>er</sup> jour du trimestre qui suit l'acquisition des immeubles.

Ce taux, révisé annuellement en fonction de l'indice BT01, est cohérent avec le plan pluriannuel d'entretien établi sur 5 ans par la Société de Gestion.

#### Provision des créances Locataires

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % de la créance HT.

#### 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.

### III - TABLEAUX CHIFFRES (en Euros)

#### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

#### État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2015	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2015
Terrains et immeubles locatifs*	804 721 513	295 428 599	1 200 111	1 098 950 002
Agencements, aménagements	4 067 026	2 024 707		6 091 734
Construction s/sol d'autrui	3 778 750			3 778 750
Immobilisations et Reconstructions en cours	14 796 932	26 040 057	19 112 280	21 724 709
<b>TOTAL</b>	<b>827 364 221</b>	<b>323 493 364</b>	<b>20 312 391</b>	<b>1 130 545 194</b>

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

#### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs nettes 2015		Valeurs nettes 2014	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	1 003 888 984	1 037 185 508	726 975 121	748 466 100
Locaux industriels et entrepôts	16 482 266	17 535 000	16 482 266	17 520 000
Locaux commerciaux	110 173 944	114 229 872	83 906 833	87 785 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 130 545 194</b>	<b>1 168 950 380</b>	<b>827 364 221</b>	<b>853 771 100</b>

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

#### État des provisions

	Montant au 01/01/15	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/15
Provisions pour grosses réparations	4 524 932	3 596 457	2 198 863	5 922 526
<b>TOTAL</b>	<b>4 524 932</b>	<b>3 596 457</b>	<b>2 198 863</b>	<b>5 922 526</b>

\*Reprises entièrement utilisées.





GENNEVILLIERS (92), «L'Alma».

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

CRÉANCES

Locataires et comptes rattachés

	2015	2014
Solde locataires débiteurs	3 512 259	3 682 553
dont locataires douteux*	879 070	1 031 652
Factures à établir	1 280 880	2 490 535
<b>TOTAL</b>	<b>4 793 139</b>	<b>6 173 088</b>

\*Soit une base HT de **693 265 €** après déduction des dépôts de garantie provisionnée à 100 % soit **693 265 €**.

Autres créances

	2015	2014
Créances fiscales et sociales	3 884 491	1 960 916
Associés : opérations en capital	5 414 858	5 730 445
Fournisseurs débiteurs	77 825	<b>4 187</b>
Débiteurs divers*	2 265 726	5 836 455
Provisions sur charges versées aux syndics	12 848 552	12 296 557
<b>TOTAL</b>	<b>24 491 453</b>	<b>25 828 559</b>

\*Dont **2 192 390 €** de séquestres liés aux acquisitions à Nanterre, Marseille, St Herblain, Toulouse, Puteaux, Rouen, Lyon et Montpellier (cf. contrepartie en dettes sur immobilisation).

DISPONIBILITÉS

L'essentiel de la trésorerie a été, au cours de l'année 2015, placé en dépôts à terme et certificats de dépôt auprès des Banques NEUFLIZE OBC, BRED, CREDIT AGRICOLE et PALATINE.  
A fin décembre 2015, il n'existe plus de placements en TCN ou DAT. Une majeure partie des disponibilités était positionnée sur un compte à vue rémunéré auprès de la banque PALATINE (75 461K€).

Autres provisions

	Montant au 01/01/15	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/15
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	733 428	194 929	235 093	693 265
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges**	63 375	77 950	63 375	77 950
<b>TOTAL</b>	<b>796 803</b>	<b>272 879</b>	<b>298 468</b>	<b>771 214</b>

\*Dotations : dont **30 618 €** sur locataire INPES, **19 708 €** sur locataire PM DIS (en redressement judiciaire) et **23 285 €** sur locataire ERAS.  
Reprises : dont **148 878 €** résultent d'Irrécouvrables, **73 658 €** de règlements et **12 556 €** d'avoirs.

\*\*La provision concerne un risque de restitution au Vendeur du règlement encaissé du locataire Avid Technologie. La reprise a une incidence nette non significative sur le résultat.

DETTES

Dettes financières

	2015	2014
Dépôts de garantie reçus des locataires	12 097 732	10 270 829
Agios à payer	15 927	12 595
<b>TOTAL</b>	<b>12 113 659</b>	<b>10 283 424</b>

Dettes d'exploitation

	2015	2014
Comptes locataires créditeurs	4 678 216	3 181 770
Locataires provisions sur charges reçues	11 394 541	10 951 017
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	5 383 649	5 347 752
<b>TOTAL</b>	<b>21 456 406</b>	<b>19 480 539</b>

Prime d'émission / prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/15	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/15
<b>Prime d'émission brute</b>	<b>174 084 073</b>	<b>67 355 600</b>	<b>241 439 673</b>
Prime d'émission retrait des parts	- 1 592 727	- 1 213 116	- 2 805 843
<b>Prélèvements sur P.E. :</b>			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	- 37 608	- 191	- 37 799
- frais d'acquisition des immeubles*	- 36 616 055	- 16 736 339	- 53 352 394
- commissions de souscription	- 104 563 037	- 36 675 030	- 141 238 067
<b>Total des prélèvements</b>	<b>- 141 216 700</b>	<b>- 53 411 559</b>	<b>- 194 628 260</b>
<b>Prime d'émission nette</b>	<b>31 274 646</b>	<b>12 730 925</b>	<b>44 005 571</b>

\*Dont sur l'exercice 2015, **179 965 €** de régularisations sur immeubles acquis antérieurement.

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 17 juin 2015 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2014 d'un montant de **43 528 495 €** à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit **43 199 971 €** et d'affecter le surplus, soit **328 524 €**, au poste report à nouveau.

COMPTES DE RÉSULTAT

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	4 538 876
Taxes locatives (TOM...)	1 020 750
<b>Total charges locatives</b>	<b>5 559 626</b>
Travaux entretien courant	4 904 635
Assurances	238 770
Taxes foncières	5 795 254
Taxes sur les bureaux en IDF	1 142 266
Frais de procédures	3 166
Commissions et honoraires	1 111 441
<b>Total charges immobilières</b>	<b>13 195 532</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18 755 158</b>

Autres charges immobilières

	2015	2014
Charges de copropriétés	606 772	635 445
Frais de procédures (honoraires avocat, huissiers...)	508 667	415 211
Impôts locaux	957 319	709 870
Autres (honoraires syndics non récupérables...)	6 346	15 912
<b>TOTAL</b>	<b>2 079 105</b>	<b>1 776 438</b>

Divers charges d'exploitations

	2015	2014
Frais administration dépositaire	61 492	
Honoraires commissaire aux comptes*	35 100	29 900
Honoraires expertise immeubles	76 625	93 340
Honoraires de recherche locataires	124 941	65 725
Honoraires divers (notaires...)**	2 487 992	1 670 018
Publicité et publications	133 747	81 750
Frais de PTT	26 644	13 683
Services bancaires	43 899	33 729
CET (CVAE)	608 866	415 931
Droit d'enregistrement**	14 248 749	6 985 257
Pertes sur créances irrécouvrables	166 923	
Rémunération conseil de surveillance	12 857	12 000
Autres (dont frais de déplacement, tva NR s/abs...)	247 788	108 188
<b>TOTAL</b>	<b>18 275 623</b>	<b>9 509 521</b>

\*Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.  
\*\*Dont prélèvements sur prime d'émission de **16 736 530 €**

Autres charges

	2015	2014
Commissions de souscription	30 098 130	19 725 150
<b>TOTAL</b>	<b>30 098 130</b>	<b>19 725 150</b>

Conformément à l'article 18 des statuts, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 8,5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

Produits annexes

	2015	2014
Charges forfaitaires	44 253	464 111
Remises en état facturées (départ locataires)*	848 074	417 470
Honoraires de gestion locative	342 267	216 803
État des lieux facturés	13 969	7 924
Vente énergie	72 429	8 352
<b>TOTAL</b>	<b>1 320 991</b>	<b>1 114 659</b>

\*Dont **701 864 €** neutralisés dans le compte de charges 604600 et **1 740 €** en provision pour créances douteuses.

Transfert de charges d'exploitation

	2015	2014
Commissions de souscription	30 098 130	19 725 150
Frais acquisition immeubles	16 736 530	8 655 085
Frais d'établissement	-	-
<b>TOTAL*</b>	<b>46 834 660</b>	<b>28 380 235</b>

\*Intégralement prélevés sur la prime d'émission.

Charges et produits Financiers

Éléments	Charges	Produits
Intérêts	90	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt	-	120 299
Autres produits financiers	-	403 437
<b>TOTAL</b>	<b>90</b>	<b>523 736</b>

Charges et produits exceptionnels

Éléments	Charges	Produits
Remboursements assurances	-	6 035
DG et crédits locataires conservés	-	6 418
Indemnités locataires	2 070	8 243
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndics ...)	401	158
<b>TOTAL</b>	<b>2 471</b>	<b>20 854</b>

Charges et produits constatés d'avance

Éléments	Charges	Produits
Produits afférents aux loyers		349 830
Produits afférents aux produits financiers (VEFA)		0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>349 830</b>

IV - INFORMATIONS DIVERSES (en Euros)

Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	1 280 880
Autres créances d'exploitation	-
Disponibilités	30 980
<b>TOTAL</b>	<b>1 311 859</b>

Charges à payer

	Montant
Services bancaires	15 927
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 480 207
Charges immobilières	1 167 452
Frais d'Assemblée Générale	82 429
Divers	19 574
<b>TOTAL</b>	<b>2 765 589</b>

Engagements hors bilan

	Montant
<b>Engagements donnés</b>	
Engagements d'achats d'immeubles*	5 704 028
Cautions données sur immeubles acquis**	19 252 712
Engagements sur immeubles acquis en VEFA***	31 852 000
<b>TOTAL</b>	<b>56 808 740</b>
<b>Engagements reçus</b>	
Cautions reçues des locataires	3 942 977
Garanties bancaires****	41 876 000
Facilité de caisse banque Palatine *****	20 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>65 818 977</b>

\*Offre ferme pour acquisition de l'immeuble situé à Nantes St-Augustin.

\*\*Garantie autonome de paiement à 1ère demande délivrées par la banque PALATINE jusqu'au 30/06/2016 en garantie du paiement au vendeur au fur et à mesure de la location des locaux vacants pour l'immeuble Rouen, et caution bancaire solidaire délivrée par l'OBC Neuflyze garantissant la totalité du prix de vente exigible à terme pour l'immeuble Villeurbanne.

\*\*\*Les immeubles acquis en VEFA sont Nantes le Kanoa, Rennes Urban Quartz.

\*\*\*\*Garanties Financières d'Achèvement délivrées par POSTE IMMO et par ICADE PROMOTION sur l'immeuble de RENNES acquis en VEFA.

\*\*\*\*\*Non utilisée sur exercice 2015.



NICE (06), «Aéropôle».



*Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2015*

**BUREAUX**  
**PARIS**  
*PARIS QUARTIER CENTRE D’AFFAIRES*

Nom immeuble	Surface m²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux amortis.	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Locataires
PARIS / MAC DONALD	6 648	2011	26 052 000	45 058	26 097 058	26 063 440	France TELECOM
PARIS / TRONCHET	359	2009	2 344 059	0	2 344 059	2 344 059	HERMAN MILLER / T MARK CONSEIL

**BANLIEUE PARISIENNE**  
*PREMIÈRE COURONNE OUEST*

LEVALLOIS LE WILSON	9 991	2012	52 546 000	305 719	52 851 719	52 585 176	Multilocataires
PUTEAUX WILSON	9 011	2013	40 723 200	14 924	40 738 124	40 738 124	TOTAL GAZ / CETELEM
SAINT-MAURICE / LE DUFY	14 319	2014	43 435 000	0	43 435 000	43 435 000	VEOLIA

*PREMIÈRE COURONNE SUD*

IVRY/LE FLAVIA	14 720	2015	71 982 070	0	71 982 070	0	FNAC
----------------	--------	------	------------	---	------------	---	------

*DEUXIÈME BOUCLE NORD*

GENNEVILLIERS ALMA	14 525	2015	54 446 864	0	54 446 864	0	ALMA CONSULTING
--------------------	--------	------	------------	---	------------	---	-----------------

*DEUXIÈME COURONNE OUEST*

NANTERRE / ARRAS	3 612	2011	21 280 000	0	21 280 000	21 280 000	SEGULA
RUEIL MALMAISON / VICTOR HUGO	1 135	2010	4 952 500	122 423	5 074 923	5 074 923	ATHEOS
SURESNES/PAGES	4 013	2011	8 613 435	205 550	8 818 985	8 618 435	Multilocataires

*DEUXIÈME COURONNE SUD*

CLAMART / LE PANORAMIC	12 295	2015	38 881 325	0	38 881 325	0	LAFARGE
GUYANCOURT / LE GERSHWIN	11 943	2012	32 658 407	0	32 658 407	32 658 407	Multilocataires
MAUREPAS / CHEVREUSE	2 656	2015	5 250 000	0	5 250 000	0	SNCF
VÉLIZY / BT C / PETIT CLAMART	3 100	2012	4 844 976	161 732	5 006 707	4 447 841	VACANT
VÉLIZY / BT D / PETIT CLAMART	2 788	2012	3 913 891	9 288	3 923 179	3 923 179	CESA / FRAME / OSIATIS
VÉLIZY / BT E / PETIT CLAMART	2 403	2010	3 600 000	0	3 600 000	3 600 000	QUALICONSULT

*DEUXIÈME PÉRIPHÉRIE OUEST*

SAINT-DENIS / ÉTOILE PLEYEL 1	10 227	2012	27 741 365	641 376	28 382 741	28 378 793	INPES / ANSM
-------------------------------	--------	------	------------	---------	------------	------------	--------------

**PROVINCE**  
*NORD*

LILLE / PLACE RIHOUR	2 084	2015	4 871 900	0	4 871 900	0	APEC / ATMO
MARCQ EN BAROEUL / MARQUE	5 659	2010	8 261 000	0	8 261 000	8 261 000	KPMG
ROUEN / L’AVALASSE BAT A	3 459	2015	5 000 000	0	5 000 000	0	SNCF
ROUEN / L’AVALASSE BAT B	2 768	2015	4 100 000	0	4 100 000	0	SNCF
ROUEN / LE POLARIS	4 174	2014	9 325 094	0	9 325 094	9 325 094	PÔLE EMPLOI / MAAF / GRT GAZ
ROUEN / MARCO POLO	7 906	2012	19 300 000	1 600	19 301 600	19 301 600	QUILLES

*NORD OUEST*

NANTES / EXALIS	1 336	2010	2 380 000	0	2 380 000	2 380 000	DECA France
NANTES /KANOA	3 633	2014	2 445 000	6 891 938	9 336 938	6 890 000	VEFA
NANTES / LE RHUYS	4 755	2013	10 990 200	0	10 990 200	10 990 200	Multilocataires
NANTES / PERRAY / BAT 10 / P4	657	2014	480 000	6 736	486 736	480 000	Multilocataires
NANTES / PERRAY / BAT 12 / P5	657	2014	650 000	0	650 000	650 000	CTEX
NANTES / PERRAY / BAT 14/P6	1 140	2014	1 200 000	0	1 200 000	1 200 000	COFIGOR
NANTES / PERRAY / BAT 16 / P7 & P8	1 247	2014	1 200 000	0	1 200 000	1 200 000	Multilocataires
NANTES / PERRAY / BAT 18 / P9	1 200	2014	200 000	0	200 000	200 000	LGL
NANTES / PERRAY / BAT 20 / A1	891	2014	1 200 000	0	1 200 000	1 200 000	Multilocataires
NANTES / PERRAY / BAT 22 / A2	891	2014	1 200 000	0	1 200 000	1 200 000	GE CAPITAL / EGIS
NANTES / PERRAY / BAT 24 / B1	2 036	2014	3 000 000	0	3 000 000	3 000 000	EURIAL

Nom immeuble	Surface m²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux amortis.	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Locataires
NANTES / PERRAY / BAT 4 / P1	954	2014	950 000	0	950 000	950 000	GOSS INTERNATIONAL
NANTES / PERRAY /BAT 5 /P18	1 140	2014	1 450 000	0	1 450 000	1 450 000	SNEDA
NANTES / PERRAY / BAT 7 / C1	2 071	2014	3 000 000	0	3 000 000	3 000 000	EGIS
NANTES / PERRAY / BAT 8 / P3	1 001	2014	850 000	0	850 000	850 000	Multilocataires
NANTES / PERRAY / BAT VEFA	1 271	2014	2 250 000	272 448	2 522 448	250 000	LA NANTAISE DES EAUX
NANTES / VIVIANI	3 769	2012	9 533 976	0	9 533 976	9 533 976	RANDSTAD / ICADÉ PROMOTION
RENNES / URBAN QUARTZ	13 296	2015	10 469 000	0	10 469 000	0	VEFA
RENNES / ATLAS	1 582	2011	2 550 000	0	2 550 000	2 550 000	UPS / CHS
SAINT-HERBLAIN / LA FREGATE	3 702	2011	4 704 051	0	4 704 051	4 704 051	Multilocataires
SAINT-HERBLAIN / LE SUNSET BAT B	2 281	2014	4 374 000	486 000	4 860 000	486 000	NXTO / INFOTEL
SAINT-HERBLAIN / LE TERMINAL	2 144	2012	4 250 000	0	4 250 000	4 250 000	ADECCO / HSBC / EUROINGENIERIE
SAINT-HERBLAIN / LESUNSET / BAT A	2 503	2014	4 835 700	597 050	5 432 750	587 300	GIE CIBAIL

*NORD EST*

ILLKIRCH / LE FERMAT	1 812	2012	3 100 800	0	3 100 800	3 100 800	MANPOWER / CTI / CGI
ILLKIRCH / LE THALES	3 165	2012	3 520 400	0	3 520 400	3 520 400	AIR France
ILLKIRCH / SÉBASTIEN BRANT	1 992	2010	3 600 000	0	3 600 000	3 600 000	POLYPLUS / ALTRAN / TRANSGENE

*SUD EST*

AVIGNON / AÉRODROME	3 646	2011	8 280 000	102 091	8 382 091	8 382 091	ALLIANZ / EDF / FIDAL / PÔLE EMPLOI
BIOT / LES ESPACES RENARD	12 074	2011	23 680 600	16 494	23 697 094	23 697 094	AMADEUS
DARDILLY / JUBIN	3 957	2011	6 070 000	0	6 070 000	6 070 000	BUREAU VERITAS
GRENOBLE / POLYTEC	6 138	2013	11 125 000	0	11 125 000	11 125 000	Multilocataires
LYON / HALLE BORIE 1	4 896	2015	13 028 994	0	13 028 994	0	METROPOLE DE LYON
LYON / ADENINE	6 868	2012	17 985 000	0	17 985 000	17 985 000	MGEN / ERYTECH / SOFTWAY
LYON / RUE LORTET	5 533	2011	10 300 000	0	10 300 000	10 300 000	AIA / ERAS / KINNARPS
MARSEILLE / GAYMARD	10 598	2011	38 645 000	10 873	38 655 873	38 655 873	UBI France / SODEXHO / LCL / SOCIETE GENERALE
MONTBONNOT / LE SUN	10 057	2015	17 172 419	2 500	17 174 919	0	Multilocataires
MOUGINS / NATURA 1 /	296	2009	595 000	0	595 000	595 000	DEF
MOUGINS / NATURA 2	1 213	2012	3 000 000	0	3 000 000	3 000 000	NUSIL / INFOTEL / OGER
NICE / AÉROPOLE	9 236	2011	23 560 000	706 582	24 266 582	24 266 582	SOCIETE GENERALE / LCL / KONE
SAINT-PRIEST / URBAN EAST-EDEN	4 131	2015	9 088 235	0	9 088 235	0	SITA / IMMO SERVICES PLUS / MONSANTO
SAINT-PRIEST / URBAN EAST-APAVE	5 286	2015	8 139 020	0	8 139 020	0	APAVE
SAINT-PRIEST / ILENA PARK	14 349	2013	24 050 000	0	24 050 000	24 050 000	Multilocataires
SAINT-PRIEST / MYLAN	9 776	2013	24 151 680	0	24 151 680	24 151 680	MYLAN
VALBONNE / GAIA 3	2 412	2011	5 100 500	0	5 100 500	5 100 500	THALES / ONEACCESS / INTELMOBIL
VENISSIEUX / LEVY/BAT 12	2 612	2013	2 424 000	0	2 424 000	2 424 000	EIFFAGE
VENISSIEUX / LEVY / BAT 35	2 157	2013	4 363 200	0	4 363 200	4 363 200	SPIE
VILLEURBANNE / DE PRESSENSE	2 293	2011	3 778 750	10 559	3 789 309	3 783 738	EUROCAVE /
VILLEURBANNE / LE KRUGER	4 361	2014	12 221 000	0	12 221 000	12 221 000	CAMPENON BERNARD
VILLEURBANNE / L’ECHO	6 430	2014	11 917 100	6 421 900	18 339 000	6 421 900	VEFA
VITROLLES / COUPERIGNE	1 374	2010	1 104 368	7 297	1 111 664	1 111 664	EXPERIAN

Nom immeuble	Surface m²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux amortis.	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Locataires
<i>SUD OUEST</i>							
MERIGNAC	1 141	2009	1 100 000	0	1 100 000	1 100 000	SODIVAL
MONTPELLIER / BUSINESS PLAZA B1	2 253	2015	4 133 807	0	4 133 807	0	EXAGROUP
MONTPELLIER / BUSINESS PLAZA B2	1 947	2015	3 392 093	0	3 392 093	0	Multilocataires
NIMES / ZAC DE LA GARE	5 363	2011	11 782 000	10 000	11 792 000	11 792 000	DUMEZ / HERTZ
TOULOUSE / 14 PAUL MESPLE	3 943	2012	6 200 000	0	6 200 000	6 200 000	EDF
TOULOUSE / ARC EN CIEL	13 100	2014	30 760 000	23 868	30 783 868	30 760 000	ASSYSTEM/STELIA
TOULOUSE / ST-MARTIN BAT 3	2 044	2012	3 650 000	0	3 650 000	3 650 000	C&S
TOULOUSE / ST-MARTIN DU TOUCH B7	1 852	2012	3 300 000	0	3 300 000	3 300 000	C&S
TOULOUSE / ST-MARTIN DU TOUCH B8	1 852	2012	3 350 000	0	3 350 000	3 350 000	ARROW / PARAMETRIC
TOTAL BUREAUX	374 108		925 953 978	17 074 006	943 027 984	666 114 121	

LOCAUX COMMERCIAUX  
PARIS

*PARIS QUARTIER CENTRE D’AFFAIRES*

PARIS / SPEEDY	267	2014	768 483	78 937	847 420	768 483	SPEEDY
----------------	-----	------	---------	--------	---------	---------	--------

BANLIEUE PARISIENNE

*PREMIÈRE COURONNE OUEST*

ISSY LES MOULINEAUX / SPEEDY	178	2014	409 858	0	409 858	409 858	SPEEDY
------------------------------	-----	------	---------	---	---------	---------	--------

*PREMIÈRE COURONNE SUD*

IVRY / STALINGRAD / SPEEDY	447	2014	614 786	89 869	704 655	704 655	SPEEDY
----------------------------	-----	------	---------	--------	---------	---------	--------

*DEUXIÈME PÉRIPHÉRIE*

COULOMMIERS / SPEEDY	500	2014	533 107	0	533 107	533 107	SPEEDY
EPINAY-SUR-ORGE / SPEEDY	405	2014	508 678	71 010	579 688	579 688	SPEEDY
MANTES-LA-VILLE / SPEEDY	374	2014	426 057	70 885	496 942	426 057	SPEEDY
NANTERRE / SPEEDY	465	2014	922 180	118 694	1 040 874	1 040 874	SPEEDY
ORLY / SPEEDY	356	2014	333 822	0	333 822	333 822	SPEEDY
POISSY / SPEEDY	278	2014	400 074	73 941	474 015	400 074	SPEEDY
SAINT WITZ / BUFFALO	679	2015	2 647 330	0	2 647 330	0	BUFFALO
STE-GENEVIEVE-DES BOIS / SPEEDY	339	2014	512 322	53 122	565 444	512 322	SPEEDY
VILLEMONBLE / SPEEDY	225	2014	301 372	51 715	353 087	353 087	SPEEDY
VIRY-CHATILLON / SPEEDY	410	2014	512 322	69 233	581 555	581 555	SPEEDY

*DEUXIÈME PÉRIPHÉRIE OUEST*

COIGNIERES / PORTES-DE-CHEVREUSE	24 702	2014	37 425 000	59 036	37 484 036	37 425 000	Multilocataires
----------------------------------	--------	------	------------	--------	------------	------------	-----------------

*PREMIÈRE PÉRIPHÉRIE SUD*

PONTAULT-COMBAULT / BUFFALO	691	2015	2 530 188	0	2 530 188	0	BUFFALO
-----------------------------	-----	------	-----------	---	-----------	---	---------

PROVINCE

*NORD*

AMILLY / SPEEDY	363	2014	329 084	40 650	369 734	369 734	SPEEDY
BOULOGNE-SUR-MER / SPEEDY	294	2014	314 031	0	314 031	314 031	SPEEDY
CAMBRAI / SPEEDY	350	2014	315 247	62 048	377 295	315 247	SPEEDY
DUNKERQUE / POLE MARINE	17 197	2012	17 526 597	862 370	18 388 966	18 388 966	Multilocataires
EVREUX / SPEEDY	280	2014	242 777	48 731	291 508	242 777	SPEEDY
HAUBOURDIN / SPEEDY	323	2014	243 178	0	243 178	243 178	SPEEDY
LENS / 1 / SPEEDY	280	2014	243 165	108 895	352 060	243 165	SPEEDY
LENS / 2 / SPEEDY	305	2014	263 922	61 226	325 148	263 922	SPEEDY

Nom immeuble	Surface m²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux amortis.	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Locataires
LILLE / SPEEDY	441	2014	434 592	73 806	508 398	508 398	SPEEDY
LONGUEAU / BUFFALO	647	2015	2 624 062	0	2 624 062	0	BUFFALO
NOYELLES-GODAULT / BUFFALO	707	2015	1 264 094	0	1 264 094	0	BUFFALO
ORLEANS / SPEEDY	332	2014	336 016	0	336 016	336 016	SPEEDY
ROUBAIX / SPEEDY	335	2014	272 795	58 847	331 642	272 795	SPEEDY
SAINT-MARTIN BOULOGNE	1 725	2013	2 500 159	0	2 500 159	2 500 159	AUBERT / PM DIS
SENS / SPEEDY	210	2014	207 732	0	207 732	207 732	SPEEDY
TOURCOING / SPEEDY	273	2014	270 163	82 041	352 204	270 163	SPEEDY

*NORD OUEST*

ANGERS / SPEEDY	546	2014	420 818	0	420 818	420 818	SPEEDY
BREST / SPEEDY	290	2014	309 142	80 035	389 177	309 142	SPEEDY
CHASSENEUIL DU POITOU / SPEEDY	490	2014	521 989	77 881	599 870	521 989	SPEEDY
CHOLET / BUFFALO	639	2015	2 023 711	0	2 023 711	0	BUFFALO
SAINT VICGOR LE GRAND / SPEEDY	600	2014	367 550	107 289	474 839	474 839	SPEEDY
VINEUIL / SPEEDY	440	2014	434 793	69 038	503 831	503 831	SPEEDY

*NORD EST*

BELFORT / SPEEDY	223	2014	164 191	56 036	220 227	220 227	SPEEDY
CHALON S/SAONE / SPEEDY	254	2014	251 551	0	251 551	251 551	SPEEDY
CHARLEVILLE-MEZIERES / SPEEDY	212	2014	155 743	42 263	198 006	198 006	SPEEDY
DIJON / 2 / SPEEDY	410	2014	200 876	59 631	260 507	200 876	SPEEDY
DIJON / 3 / SPEEDY	377	2014	281 418	63 453	344 871	281 418	SPEEDY
DIJON / SPEEDY	483	2014	253 481	73 453	326 934	326 934	SPEEDY
FORBACH / SPEEDY	250	2014	234 367	0	234 367	234 367	SPEEDY
MULHOUSE / SPEEDY	240	2014	239 857	0	239 857	239 857	SPEEDY
NANCY / SPEEDY	222	2014	252 265	54 186	306 451	306 451	SPEEDY
REIMS / SPEEDY	238	2014	235 646	66 025	301 671	235 646	SPEEDY
VALENCIENNE / SPEEDY	586	2014	461 090	106 844	567 934	567 934	SPEEDY
VANDOEUVRE-LES-NANCY / SPEEDY	295	2014	255 473	61 670	317 143	317 143	SPEEDY

*SUD*

CLERMONT FERRAND II / SPEEDY	248	2014	245 685	66 526	312 211	245 685	SPEEDY
CLERMONT FERRAND / 1 / SPEEDY	445	2014	374 607	0	374 607	374 607	SPEEDY
ISSOIRE / SPEEDY	761	2014	416 744	106 407	523 151	523 151	SPEEDY
LEMPDES / SPEEDY	392	2014	397 768	71 158	468 926	468 926	SPEEDY

*SUD OUEST*

BORDEAUX / 1 / SPEEDY	270	2014	347 308	58 503	405 811	347 308	SPEEDY
BORDEAUX / 2 / SPEEDY	334	2014	308 767	60 119	368 886	308 767	SPEEDY
BORDEAUX / CAFETERIA / TOQUENELLE	800	2009	1 618 700	0	1 618 700	1 618 700	TOQUENELLE
LIMOGES / SPEEDY	244	2014	200 188	0	200 188	200 188	SPEEDY
SAINTES / SPEEDY	270	2014	256 161	0	256 161	256 161	SPEEDY

*SUD EST*

AIX-EN-PROVENCE / SPEEDY	484	2014	478 936	51 711	530 647	478 936	SPEEDY
BESANCON / CHATEAUFARINE	715	2013	898 236	0	898 236	898 236	CHANTEMUR
BEYNOST / SPEEDY	330	2014	330 789	46 545	377 334	330 789	SPEEDY
BRON / SPEEDY	214	2014	228 502	49 049	277 551	277 551	SPEEDY
CASTELNAU LE LEZ / SPEEDY	400	2014	365 557	50 089	415 646	415 646	SPEEDY
LYON / SPEEDY	412	2014	563 554	59 101	622 655	563 554	SPEEDY
MARSEILLE / 1 / SPEEDY	271	2014	461 090	56 103	517 193	517 193	SPEEDY
MONTPELLIER / BUFFALO	471	2015	1 554 742	0	1 554 742	0	BUFFALO
QUETIGNY	1 048	2013	1 591 954	0	1 591 954	1 591 954	CHANTEMUR / VIVE LA VIE
VENISSIEUX / SPEEDY	230	2014	262 593	70 996	333 589	333 589	SPEEDY



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Nom immeuble	Surface m²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux amortis.	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Locataires
<i>EST</i>							
MARSANNAY / BUFFALO	278	2015	833 035	0	833 035	0	BUFFALO
MONTBELIARD / BUFFALO	646	2015	1 873 673	0	1 873 673	0	BUFFALO
WINTZENHEIM / BUFFALO	566	2015	2 110 257	0	2 110 257	0	BUFFALO
YUTZ / BUFFALO GRILL	649	2015	2 462 383	0	2 462 383	0	BUFFALO
<i>CENTRE</i>							
AUXERRE / BUFFALO	609	2015	2 600 593	0	2 600 593	0	BUFFALO
LA FOUILLOUSE / BUFFALO	581	2015	2 295 804	0	2 295 804	0	BUFFALO
TOTAL COMMERCE	72 841		106 374 779	3 799 166	110 173 944	83 906 833	

LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPÔTS

BANLIEUE PARISIENNE

*DEUXIÈME COURONNE SUD*

LES MUREAUX / DENIS PAPIN	5 288	2010	3 065 600	0	3 065 600	3 065 600	RLD
PLESSIS PATE / LEONARD DE VINCI	3 127	2010	2 164 350	0	2 164 350	2 164 350	RLD

PROVINCE

*EST*

COLMAR / EMILE SCHWOERER	4 011	2010	2 386 544	0	2 386 544	2 386 544	RLD
--------------------------	-------	------	-----------	---	-----------	-----------	-----

*NORD OUEST*

ORVAULT / RTE DE LA GARENNE	3 558	2010	1 234 475	0	1 234 475	1 234 475	RLD
SABLE SUR SARTHE / CLOS DU BOIS	3 323	2010	1 129 288	0	1 129 288	1 129 288	RLD
SAINT ARNOULT (CALVADOS)	2 455	2010	1 407 025	0	1 407 025	1 407 025	RLD
SAINT QUAY PORTRIEUX	2 225	2010	908 425	0	908 425	908 425	RLD
TOURLAVILLE/JEAN MOULIN	2 225	2010	1 279 498	15 494	1 294 992	1 294 992	RLD

*CENTRE*

ABREST / GRAND PRE	4 011	2010	1 590 068	0	1 590 068	1 590 068	RLD
--------------------	-------	------	-----------	---	-----------	-----------	-----

*SUD OUEST*

DECAZAVILLE (AVEYRON)	4 330	2010	1 301 500	0	1 301 500	1 301 500	RLD
TOTAL LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPÔTS	34 553		16 466 773	15 494	16 482 266	16 482 266	

ENSEIGNEMENT

PARIS

*PARIS QUARTIER CENTRE D’AFFAIRES*

PARIS / LE MONTREAL	9 426	2014	60 501 000	0	60 501 000	60 501 000	STUDIALIS
TOTAL ENSEIGNEMENT	9 426		60 501 000	0	60 501 000	60 501 000	

TERRAIN

PROVINCE

*NORD OUEST*

NANTES / PERRAY / TERRAIN A CONST	2 275	2014	360 000	0	360 000	360 000	STUDIALIS
TOTAL TERRAIN	2 275		360 000		360 000	360 000	
TOTAL GÉNÉRAL	493 203		1 109 656 529	20 888 665	1 130 545 194	827 364 221	

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



GUYANCOURT (78), «Le Gershwin».



# RÉSOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2015,
- approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions réglementées,
- approuve les comptes annuels au 31 décembre 2015 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de **54 656 888 €**,
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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 :	<b>54 656 888 €</b>
- Report à nouveau antérieur :	<b>+ 5 156 559 €</b>

soit,	<b>59 813 447 €</b>
-------	---------------------

Décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : **54 969 647 €**
- et d'affecter au report à nouveau, le solde de : **4 843 800 €**

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2015 respectivement à **1 214 889 572,64** euros et à **1 442 721 304,97** euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant de 15 000 euros la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2016 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

- Gilles BAJOLET
- Olivier BEAL
- Fabrice BONGIOVANNI
- Jean-Claude BOUCHARD

- Michel CATTIN
- Jean-François CORNILLET
- Bernard CRUNET
- Didier DAVID
- Thibaut de FINANCE
- Guillaume DELBECQ
- Charles DUPUY LE DANTEC
- Pascal FOUQUIER
- Marc GENDRONNEAU
- Michel JULIEN
- Annick LANTHIER
- Frédéric LECLERC
- Frédéric LE JACQ
- François MARVAUD
- Louis-Noël PERNOT
- Valérie PETETIN
- Jean PITOIS
- Jean-Luc POURRAT
- Georges PUPIER
- Thirumal RADJANGAME
- Benoit SOLER
- Franck TANGUY
- Hervé TOUSSAINT
- Damien VANHOUTTE
- SCI ACG – représentée par Frédéric CEZARD
- SC CLAUDINE – représentée par Vincent DELECROIX
- SCI GRANNOU – représentée par Annick LANTHIER
- SCI HG IMMOBILIER – représentée par Jean-Claude GARSON
- SCI KARIBOU – représentée par Pierre ROZENBAUM
- SCI SIX CHAMPAGNE – représentée par Mathieu CHAMPAGNE

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

RÉSOLUTION D'ORDRE EXTRAORDINAIRE

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, de relever le montant du capital statutaire de la SOCIÉTÉ de **1 425 000 000 €** à **1 597 500 000 €**.  
La première phrase de l'article 6-2. *Capital social statutaire* –des statuts est ainsi modifiée comme suit :  
Ancienne version :  
« L'assemblée générale extraordinaire a fixé le capital statutaire à **1 425 000 000 €** »  
Nouvelle version :  
« L'assemblée générale mixte du 22 juin 2016 a fixé le capital statutaire à **1 597 500 000 €**. »

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rapport de gestion, décide, afin d'éviter lors des souscriptions nouvelles la dilution du report à nouveau existant, de modifier l'avant dernier alinéa de l'article 26 COMPTES SOCIAUX des statuts comme suit :

Ancien texte :  
« Pourront être imputés sur la prime d'émission les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche et d'acquisition d'immeubles, notamment TVA, droits d'enregistrement, frais de notaire. »

Nouveau texte :  
« Pourront être prélevés sur la prime d'émission les frais d'augmentation de capital, les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche de capitaux, les frais de recherche et d'acquisition des immeubles, notamment la TVA non récupérable, les droits d'enregistrement, les frais de notaire ainsi que, afin de préserver l'égalité des associés de la SOCIÉTÉ, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Cette faculté sera exercée par la Société de Gestion si elle juge les conditions réunies. »





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



Emplacement  
logo FSC