



RAPPORT ANNUEL

2012 PFO<sub>2</sub>  
PROFITER D'UN NOUVEAU SOUFFLE



Eric Cosserat  
Président de  
PERIAL Asset Management

## LE MOT DU PRÉSIDENT

# Garder le cap en TOUTES CIRCONSTANCES

L'année 2012 est une bonne année pour les SCPI ouvertes à la souscription. Elles ont en effet collecté plus de 2.9 milliards d'euros, en léger retrait seulement par rapport au record de l'année précédente, dans un univers de l'épargne déflationniste et un environnement économique dégradé. Pour autant, les SCPI d'entreprises ont continué de surperformer et, pour la deuxième année consécutive, PFO<sub>2</sub> arrive en tête avec plus de 255 millions d'euros collectés. Ce montant élevé a permis, tout au long de l'année, une politique d'acquisition active sur un marché de l'investissement plutôt favorable aux acquéreurs, malgré une concurrence accrue sur les immeubles bien placés, avec des locataires de qualité. L'immobilier - et particulièrement celui d'entreprise - reste donc une valeur-refuge pour tous les investisseurs (institutionnels ou privés), dans une période encore marquée par l'instabilité financière, la baisse continue des rendements et une atonie économique qui pèse sur les entreprises et l'emploi, et donc les loyers.

Les équipes de PERIAL Asset Management sont engagées sur deux fronts. Sécuriser les recettes locatives dès l'acquisition, en étant vigilant sur la solvabilité des occupants, l'un des critères essentiels de sélection des immeubles. Fidéliser les locataires en les accompagnant dans le contrôle de leurs charges, notamment leur consommation énergétique, et en les associant aux bonnes pratiques environnementales.

Dans une période marquée par l'absence de perspective économique, il importe aussi d'anticiper et de préparer la valorisation de votre patrimoine. C'est là le second front. Les marges de valorisation future résident surtout dans la performance environnementale de chaque immeuble. Pour cela, les équipes de PERIAL Asset Management associent, à leur savoir-faire traditionnel de l'immobilier, l'innovation technique et financière. Avec l'ambition de faire de PFO<sub>2</sub> plus qu'une valeur refuge, une SCPI performante sur le long terme.

Enfin, cette année, une nouvelle réglementation verra le jour dans le cadre de la transposition de la directive européenne (AIFM), destinée à mieux sécuriser les fonds non cotés dont font partie les SCPI. Par son statut de Société de Gestion de Portefeuille, PERIAL Asset Management a d'ores et déjà anticipé ces évolutions en intégrant la gestion des risques et le contrôle interne. Néanmoins, elle aura à mettre en place l'intervention d'un dépositaire pour le contrôle des flux financiers des SCPI gérées, comme il en existe déjà pour les autres produits de placement.

D'autres aménagements réglementaires sont en travaux avec l'autorité de tutelle (AMF), dans le respect du cadre prudentiel dont les SCPI font partie et qui contribue à leur succès auprès des Français comme placement de « père de famille ». Dans ce cadre, il est essentiel qu'elles puissent bénéficier des possibilités d'une gestion active de leur patrimoine visant à l'amélioration de leurs performances.



# SOMMAIRE



Conjoncture économique  
4

Chiffres clés  
6

Organes de Direction et de Contrôle  
7

Rapport de gestion  
8

Rapport du Conseil de Surveillance  
36

Rapport du Commissaire aux Comptes  
37

Documents de synthèse et annexe  
39

Inventaire détaillé des placements  
48

Projets de résolutions  
51



AVIGNON (84)  
Route de l'aérodrome



LEVALLOIS PERRET (92)  
Le Wilson





ILLKIRCH (67)  
Boulevard Sébastien Brant



## CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

# Des opportunités même dans LE GROS TEMPS

La gestion d'actifs immobiliers présente des similitudes avec l'univers de la voile. A l'image des épisodes météo fluctuants auxquels font face les marins, nous sommes soumis aux aléas d'éléments extérieurs majeurs desquels nous sommes directement dépendants, parmi lesquels la situation de l'économie mondiale. Pour permettre à votre SCPI de poursuivre sa route et d'éviter les écueils, cela nécessite donc de notre part :

- La constitution d'un patrimoine pérenne, capable de s'adapter en permanence pour évoluer.
- Une analyse permanente des conditions, l'anticipation et la définition de la meilleure trajectoire pour atteindre nos objectifs.
- L'affirmation d'une vision, d'un cap, d'une

conviction, afin d'affronter dans les meilleures conditions tous les aléas extérieurs. Le long terme, voilà notre vision. Toutes nos équipes s'activent à assurer à la fois la pérennité des résultats et le respect de nos clients, avec la conviction d'exercer tout à la fois un rôle économique (en accompagnant les entreprises face à leur besoins immobiliers et en permettant aux épargnants de disposer d'un placement générateur de revenu complémentaire) et sociétal (en partageant et en mettant en application notre conviction environnementale).

Comme pour une course au large, il est impératif pour notre activité d'analyser objectivement l'évolution de notre environnement (économique), ainsi que ses conséquences sur notre activité, afin de procéder en permanence aux réglages nécessaires pour maintenir le cap.

### Une Europe particulièrement secouée

La crise actuelle est sans doute la plus sévère qui ait frappé les pays avancés depuis la seconde guerre mondiale. Commencée en 2007 outre-Atlantique, elle s'est propagée à l'Europe qui est devenue le maillon faible de l'économie mondiale. Ainsi, pour 2013, la prévision du Fonds Monétaire International relative à la croissance économique en France est fixée à +0,4%, alors que le gouvernement a établi, de son côté, le budget 2013 et la loi de finances sur une prévision de croissance de + 0,8%. Récemment, le gouvernement a

SURESMEZ (92)  
Rue pagès



été dans l'obligation de revoir à la baisse cette prévision.

Dans ce contexte, la conduite de la politique budgétaire devient problématique. La menace est forte de voir naître une spirale auto-entretenue, où la consolidation budgétaire réduit la croissance et oblige à accroître toujours davantage la purge budgétaire, afin de compenser le manque à gagner induit par le ralentissement économique.

En l'absence de croissance, l'augmentation du taux de chômage est une conséquence immédiate. En Métropole, celui-ci atteignait déjà 10,1% de la population active en 2012, et devrait continuer à augmenter en 2013, touchant encore plus sérieusement le secteur industriel. Immanquablement, ces évolutions

DARDILLY (69)  
Chemin du Jubin





pèseront sur les dépenses de consommation et le taux d'épargne des ménages. 2013 pourrait donc bien être une année décisive en ce qui concerne les défis présents et futurs : sortie viable de la crise de la zone euro, réformes structurelles, réduction des déficits... Dans cette météo économique, les vents sont loin d'être porteurs, et la mer s'annonce toujours aussi agitée.

### Une économie dans le creux de la vague

Cette analyse économique sommaire permet, d'ores et déjà, d'envisager les contours et les perspectives de l'immobilier d'entreprise pour 2013. De nombreuses entreprises se trouvent aujourd'hui dans une situation délicate, sur fond de marges compressées, de trésorerie assez tendue (même si on a constaté récemment une amélioration du côté des grandes entreprises) et de carnets de commandes qui peinent à se remplir, entraînant une baisse de l'investissement des entreprises qui devrait se poursuivre en 2013...

Dans ce contexte, face à une croissance économique nulle et aux fortes incertitudes de la période, ces sociétés seront très prudentes. Beaucoup d'entre elles vont opter pour le statu quo (report de leur projet de déménagement, renégociation éventuelle de leur loyer et augmentation des avantages commerciaux) ou pour de nouveaux locaux qui offriront des conditions économiques améliorées. On peut donc prévoir, en 2013, un marché de l'immobilier d'entreprise inhibé avec une baisse prévisible des transactions locatives. De quoi générer parallèlement une augmentation de l'offre et du taux de vacance. On constatera aussi une préférence marquée pour les locaux neufs ou rénovés à des conditions de marché, qui permettent maîtrise des charges et développement d'indicateurs et de moyens de pilotage des implantations immobilières.

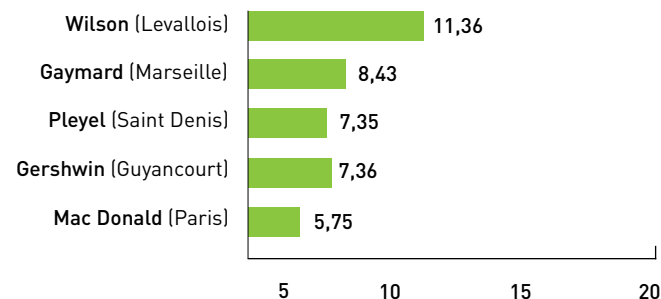
La connaissance parfaite de l'environnement économique et des acteurs, ainsi que l'adéquation loyer / charges / prestation / surfaces,

sera primordiale pour répondre aux attentes du marché, où le renouvellement de la demande se fera par la pression à la baisse des loyers et par l'augmentation des avantages. Conclusion, l'environnement économique s'annonce agité. Il faudra garder le cap, préserver et améliorer le patrimoine pour profiter des bribes de vents porteurs avec un matériel indemne, tout en restant attentif aux réglages à effectuer en permanence.

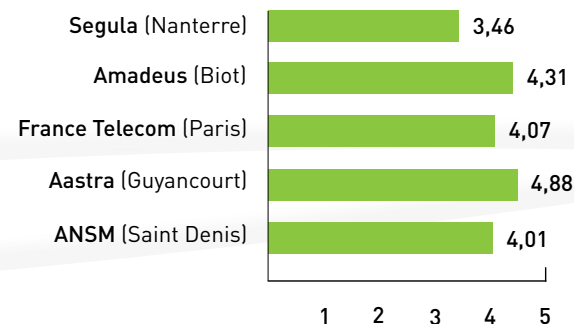
### Eviter la course aux seules performances

Dans un contexte aussi mouvant, une course aux seules performances ne serait pas sans risques. Au contraire, c'est l'endurance qu'il faut viser et, dans ce cadre, la pérennité des équipes de gestion, la transparence et le calme sont autant de forces indispensables pour affronter tout type d'aléas. Dès son origine, votre SCPI a d'ailleurs intégré la solidité et la durabilité comme éléments constitutifs de ses objectifs, lui permettant de se placer dans une optique de long terme. Concrètement, nous nous devons de rester vigilant sur le sous-jacent locatif et de continuer à veiller au respect de notre engagement environnemental (qui suscite l'intérêt du propriétaire comme du locataire). Il nous faut aussi veiller aux indicateurs propres à l'anticipation, qui nous permettront de procéder aux meilleurs réglages, en fonction de l'environnement présent et à venir, et de prendre les orientations les plus judicieuses.

### POIDS DES IMMEUBLES (EN %)



### POIDS DES LOCATAIRES (EN %)



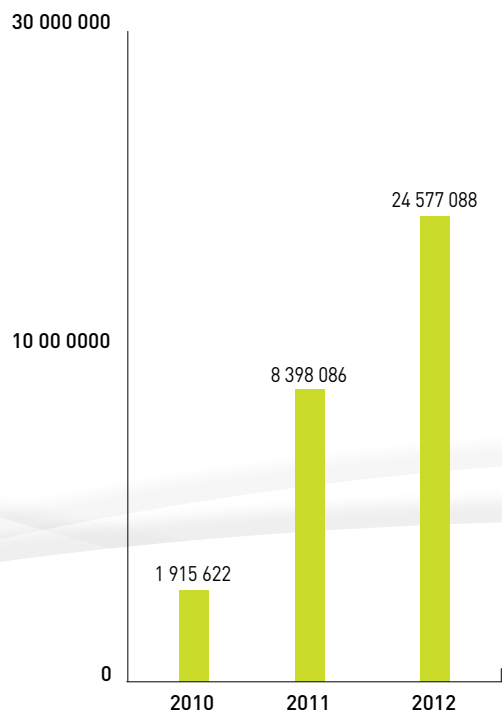
## HORIZON 2013

**Stratégie claire, équipes mobilisées et renforcées, sécurisation des revenus locatifs grâce à la durée de baux récents, renforcement du patrimoine via l'acquisition de nouveaux immeubles... L'ensemble de ces éléments permet à votre SCPI PFO<sub>2</sub> d'aborder l'année qui vient avec confiance. Nos prévisions pour 2013 nous conduisent à une fourchette de dividende comprise entre 9,2€ et 9,8€ par part, avec la volonté d'augmenter le report à nouveau.**

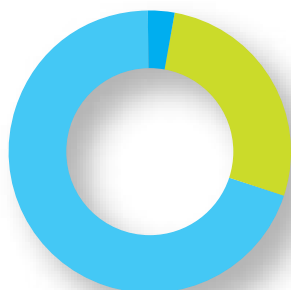
**Enfin, la poursuite de nos actions en vue de l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine représente, pour votre SCPI, une opportunité réelle de construire un portefeuille d'actifs pérennes, durables et en adéquation avec la demandes des entreprises.**

# L'ancrage de nos performances

REVENUS LOCATIFS (EN €)

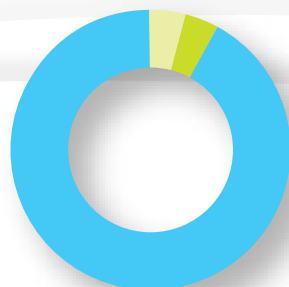


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN M<sup>2</sup>



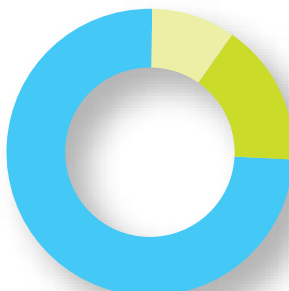
- Province 69,84%
- Paris 3,11%
- Région parisienne 27,05%

RÉPARTITION SECTORIELLE EN VALEUR VÉNALE



- Bureaux 92,09%
- Commerces 4,16%
- Loc. indus. entrepôts 3,75%

RÉPARTITION SECTORIELLE EN M<sup>2</sup>



- Bureaux 74,54%
- Commerces 9,38%
- Loc. indus. entrepôts 16,08%

LEVALLOIS PERRET (92)  
Le Wilson



## LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS 2012

PFO <sub>2</sub>	
Capitalisation au 31/12/12	571 606 854 €
Valeur d'expertise au 31/12/12	462 725 401 €
Nombre d'associés au 31/12/12	7 961
Nombre de parts au 31/12/12	3 140 697
Surface du patrimoine	225 846 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation au 31/12/12	98,93%
Prix de souscription 01/01/12	178,00 €
Prix de souscription 31/12/12	182,00 €
Prix de retrait 01/01/12	162,87 €
Prix de retrait 31/12/12	166,53 €
Montant annuel des transactions sur le marché secondaire	256 882 900 €
Nombre de parts souscrites	1 417 946
PMP (prix de part acquéreur moyen)	181,17 €
Distribution	9,60 €
Dont revenu non récurrent: prélèvement sur RAN	
en % de la distribution totale	
Dont revenu non récurrent: + valeur distribuée	
en % de la distribution totale	
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	5,30%
[dividende brut avant prelev libératoire année n (y compris acomptes exceptionnels et + valeur distribuée) / Prix de part acquéreur moyen année n]	
VPM (Variation du prix moyen de la part)	1,78%
[prix de part acquéreur moyen année n - prix de part acquéreur moyen année n-1] / prix de part acquéreur moyen année n]	

## UNE STRUCTURE SIMPLE ET CLAIRE

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



### SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

PERIAL ASSET MANAGEMENT

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

### DIRECTION

Monsieur Eric COSSERAT  
Président  
Monsieur Jean-Christophe ANTOINE  
Directeur Général

### INFORMATION

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

### COMMISSARIAT AUX COMPTES

Société B&M CONSEILS,  
Commissaire aux comptes titulaire  
Monsieur Olivier BOURNET,  
Commissaire aux comptes suppléant

### CONSEILS DE SURVEILLANCE

#### Président

Monsieur Michel MALGRAS  
Président et Administrateur de sociétés

#### Membres

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

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

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

Monsieur Marc GENDRONNEAU,  
Proviseur adjoint en retraite

Monsieur Jean PITOIS  
Commissaire aux comptes  
Gérant de sociétés

Madame Dany PONTABRY  
Gestionnaire de patrimoine immobilier

Monsieur Damien VANHOUTTE,  
Conseil en gestion de patrimoine

SNRT, représentée par  
Monsieur Dominique CHUPIN  
Société patrimoniale

### INFORMATIONS

#### CONSEILS DE SURVEILLANCE

Trois mandats viennent à expiration avec  
la prochaine assemblée générale, ceux  
de Messieurs GENDRONNEAU, PITOIS et  
VANHOUTTE.  
Ces conseillers sortants se représentent.

Seize autres candidatures se sont mani-  
festées dans le délai fixé.

#### REMUNERATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La rémunération du Conseil de Surveil-  
lance est fixée globalement depuis 2011  
à 4.000 €.

Pour tenir compte de la forte crois-  
sance de la SCPI PFO<sub>2</sub> et dans un souci  
d'harmonisation de la rémunération des  
membres des conseils de surveillance  
des SCPI gérées par PERIAL ASSET  
MANAGEMENT, nous vous proposons de  
porter cette rémunération à 12.000 €.



## Une gestion SUR FOND DE TRANSPARENCE

**P**ERIAL est une société holding détenant 100 % du capital de ses filiales qui sont spécialisées, depuis près de 50 ans, dans la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs. PERIAL Asset Management gère les SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE 1, LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE et PFO<sub>2</sub>, et un OPCI RFA MAJESTAL 1. PERIAL Développement intervient dans la promotion immobilière, l'assistance à maître d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée. PERIAL Property Management a pour activité la gérance d'immeubles, et l'administration de biens. Enfin, PERIAL Placements commercialise notamment les produits d'épargne du groupe PERIAL, parmi lesquels les parts de PF1, PFO et PFO<sub>2</sub>.

En 2013, à l'occasion de la suppression du fichier des démarcheurs tenus à la Banque de France à effet du 31 décembre 2012, le groupe PERIAL a souhaité intégrer dans PERIAL Asset Management l'ensemble des équipes de PERIAL Placements afin, d'une part, de se conformer à l'évolution de la réglementation sur le démarchage financier et, d'autre part, d'améliorer son organisation. PERIAL Asset Management absorbera donc PERIAL Placements par voie de fusion au cours du premier semestre 2013.

### GOVERNANCE ET CERTIFICATION QUALITÉ CLIENTS (ISO 9001)

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

Nous vous rappelons que PERIAL Asset Management a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, le 16 juillet 2007, en qualité de Société de Gestion de Portefeuille.

VELIZY (78)  
Rue du Petit Clamart







MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux

L'exercice d'un contrôle interne inhérent à ce statut permet de vérifier que l'intérêt des porteurs de parts de SCPI est, d'une part, systématiquement intégré dans tout acte de gestion et, d'autre part, privilégié par rapport aux activités propres du groupe PERIAL et de PERIAL Asset Management.

A cet égard, il convient de noter principalement que :

- le recours aux sociétés PERIAL Property Management et PERIAL Placements est encadré par la réglementation et par contrat. En 2013, PERIAL Asset Management absorbera PERIAL Placements, intégrant ainsi les équipes commerciales et créant un pôle épargne pour renforcer la qualité du service aux Associés.
- PERIAL Asset Management peut conclure avec PERIAL Développement des opérations d'investissement, de restructuration et/ou de rénovation d'immeubles,
- votre SCPI peut recourir de manière préférentielle aux services de PERIAL Property Management en déléguant à celle-ci la gestion technique des immeubles situés en Ile de-France et en régions toulousaine et bordelaise. Ce recours fait l'objet d'un mandat conclu à des conditions de marché. En outre, la rémunération du gestionnaire technique

est refacturée aux locataires des immeubles qui en assurent donc le paiement final. Enfin, lorsque votre SCPI est membre d'une copropriété ou d'une association syndicale libre (ASL), elle peut proposer la candidature de PERIAL Property Management à la fonction de syndic ou directeur d'ASL.

Cette fonction est exercée sur des immeubles situés en Ile-de-France et en région toulousaine et sa rémunération payée par la collectivité des copropriétaires, qui en refacturent le montant à leurs locataires respectifs,

- PERIAL Property Management peut également intervenir dans la recherche de locataires, voire la transaction d'immeubles,
- votre SCPI bénéficie d'un droit de préférence d'acquisition sur tout dossier d'investissement immobilier reçu par le groupe PERIAL et sur toute opération de construction ou rénovation d'immeuble réalisée par PERIAL Développement ou ses filiales, en fonction de la réglementation et dans le cadre de la stratégie de la SCPI.

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

- transparence de l'information et de la qualité du conseil et de l'information avant souscription,
- classification des souscripteurs avec niveau de protection afférent. PERIAL Asset Management a opté pour une classification des Associés en non professionnels, sauf avis contraire exprimé, qui assure le plus haut niveau de protection et d'information.
- suivi et intégration du dispositif issu de la Directive européenne AIFM. Cette directive comporte en premier lieu des dispositions relatives aux Sociétés de Gestion, notamment concernant la création d'une fonction de gestion des risques et le dispositif de contrôle interne. La satisfaction de ces conditions est requise afin d'obtenir un nouvel agrément, en sus de celui de Société de Gestion de Portefeuille, pour exercer la gestion de fonds collectifs. Votre Société de Gestion, PERIAL Asset Management a anticipé ces prescriptions qui lui permettent de satisfaire les conditions liées à l'obtention du nouvel agrément. En effet, la fonction conformité et contrôle interne (création d'un département dédié avec recrutement associé) et la gestion du risque sont d'ores et déjà intégrées dans l'organisation et les métiers de PERIAL Asset Management. La gestion du risque a fait l'objet d'une cartographie et d'indicateurs qui sont suivis et mis

DUNKERQUE (59)  
Pôle Marine





LYON (69)  
Aue Lortet

à jour régulièrement. Le contrôle interne fait l'objet d'un plan de contrôle et de procédures qui s'appuient notamment sur le référentiel qualité existant chez PERIAL Asset Management depuis 2001. La directive AIFM prévoit également la nomination d'un dépositaire chargé de contrôler les flux financiers au sein des SCPI. La nature et la périodicité de ces contrôles seront définies lors de la transcription en droit français de cette directive. L'entrée en vigueur de ce dispositif est fixée au mois de juillet 2013.

PERIAL Asset Management réunit le Conseil de Surveillance de votre SCPI quatre fois par an, ou davantage si l'actualité le commande.

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

- les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers réalisées ou engagées,
- les événements majeurs de la vie du patrimoine de votre SCPI en termes de gestion locative et technique (travaux engagés et prévisionnels),
- l'évolution des comptes qui font l'objet d'un arrêté trimestriel,
- l'évolution des marchés immobiliers et du marché des parts de votre SCPI,
- l'évolution de la réglementation, qui est accompagnée par l'action soutenue de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) à laquelle votre Société de Gestion adhère. Ces éléments sont présentés dans un dossier, commentés et font l'objet de questions et observations des membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI.

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

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

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

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

Les objectifs de cette collégialité sont, outre de détenir un outil de gouvernance d'entreprise :

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

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

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

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

### 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.



PARIS (75019)  
Boulevard Mac Donald

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.

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

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

Dans le cadre de cette norme, 2 processus de satisfaction clients, 3 processus de pilotage et 2 processus de soutien ont été définis et s'appuient sur 34 procédures issues de la précédente norme ISO. Le respect de ces procédures est un outil de gouvernance

d'entreprise et d'audit interne mis en place par PERIAL Asset Management.

### La dimension environnementale

Depuis 2009, nous avons travaillé à l'acquisition d'une compétence spécifique dans ce domaine. Dans ce but, le groupe PERIAL s'est doté début 2012 d'un département « Projets et Développement Durable » composé de 3 personnes travaillant spécifiquement sur le sujet. Ce nouveau département a pour mission de structurer les actions existantes, de diffuser le savoir acquis à toutes nos équipes et à nos prestataires, tout en définissant une stratégie pour chacun d'entre eux.

Au travers de ses expérimentations, PERIAL Asset Management a pu mettre au point une stratégie pragmatique dont le but est de mobiliser l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière dont le comportement a un impact sur la performance environnementale de l'actif. Il s'agit notamment des fournisseurs, sous-traitants, property managers et bien entendu des locataires.

Ainsi, début 2012, votre Société de Gestion de Portefeuille a diffusé à l'ensemble de ses gestionnaires d'immeubles un guide des bonnes pratiques. Celui-ci regroupe les meilleures pratiques constatées et les retours d'expérience répertoriés au cours de la campagne d'audit énergétique menée entre 2009 et 2011. Cette stratégie se poursuit en 2013 par la sensibilisation des locataires.



Mimes (30)  
ZAC de la gare centrale



MOUGINS (06)  
Natura II  
Avenue de Docteur Maurice Donat





# Une SCPI équipée POUR FAIRE FACE à TOUS LES TEMPS



Jean-Christophe ANTOINE  
Directeur Général de PERIAL Asset Management

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, nous vous avons réunis en Assemblée Générale ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31/12/2012.

### Un placement naturel

Après une année record en 2011, l'année 2012 inscrit la SCPI comme un acteur significatif dans le paysage de l'épargne française. Ce succès démontre, dans une météo économique incertaine, que les placements immobiliers sécurisants de long terme (SCPI) obtiennent l'adhésion des épargnants par leur performance, leur facilité d'accès et de compréhension et leur réponse à une demande de revenus réguliers.

Toulouse (31)  
Quartier de  
Basso Cambo



PFO<sub>2</sub> a naturellement bénéficié de ce contexte et de son positionnement volontaire en faveur du développement durable et voit en 2012, une nouvelle collecte record qui la situe parmi les 3 premières SCPI ayant la plus forte collecte.

Au 31 décembre 2012, la collecte de votre SCPI s'établissait à 1.417.946 parts, pour un montant souscrit de 256.882.900 €. Au cours de l'exercice, 9.442 parts ont fait l'objet de retrait, soit un montant global final souscrit de 255.310.527 €.

### Dividende

Pour PFO<sub>2</sub>, le dividende 2012 s'établit à 9,60 € par part en pleine jouissance, contre 9,65 € en 2011. Il représente 95,50% du résultat net, le surplus permettant d'augmenter le report à nouveau.

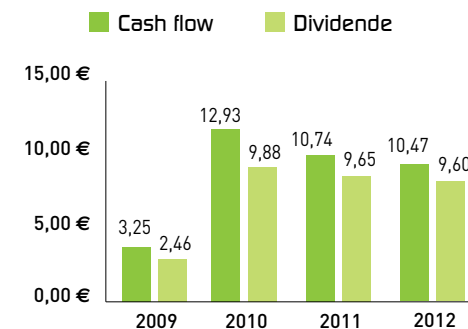
Rennes (35)  
Rue du Temple de Blossne



### EVOLUTION DU PRIX DES PARTS (Prix de souscription au 31/12)



### CASH FLOW ET DIVIDENDE PAR PART





### Investissements et croissance assumée

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice représentent 215.936.334 €, tous frais et honoraires compris, et portent sur 17 actifs. Ces investissements font ressortir un taux de rendement net moyen de 7.59%. Un taux de rendement en légère amélioration par rapport aux acquisitions 2011.

Les investissements réalisés pour cet exercice sont en adéquation avec le montant important de la collecte réalisée.

En 2012, le volume moyen unitaire des investissements est de 13.500.000 €. Le volume unitaire le moins important représente 3.000.000 €, et le plus gros investissement environ 55.000.000 €.

Les critères majeurs d'investissement retenus pour 2012 sont, entre autres :

- La qualité de la situation de l'immeuble et des locataires.
- L'équilibre entre immeubles neufs, ou en garantie décennale, et immeubles plus anciens mais avec un potentiel de gains énergétiques et de résistance des revenus.
- L'équilibre entre immeubles de grande taille, permettant un meilleur déploiement de la stratégie environnementale, et immeubles ou lots de copropriété de montant unitaire faible, donc plus liquide en cas de blocage du marché de l'immobilier.
- La pérennité des loyers, via des durées fermes de location supérieures à 3 ans et/ou un niveau de loyer modéré.

MICE (06)  
L'Aéropole  
Promenade des anglais



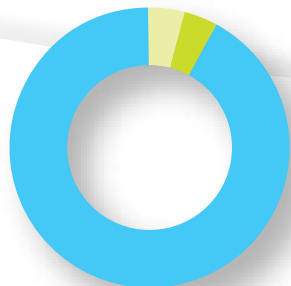
### COMPOSITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES (EN M€)

Nature	Paris	Province	Région Parisienne	Total
Bureaux	29 260 000	228 744 397	168 119 407	426 123 804
Commerces		19 266 596		19 266 596
Loc. indust. & entrepôts		11 525 000	5 810 000	17 335 000
<b>TOTAL</b>	<b>29 260 000</b>	<b>259 535 993</b>	<b>173 929 407</b>	<b>462 725 400</b>

### COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN M<sup>2</sup>)

Nature	Paris	Province	Région Parisienne	Total
Bureaux	7 025	108 650	52 670	168 345
Commerces		21 195		21 195
Loc. indust. & entrepôts		27 891	8 415	36 306
<b>TOTAL</b>	<b>7 025</b>	<b>157 736</b>	<b>61 085</b>	<b>225 846</b>

### RÉPARTITION SECTORIELLE EN VALEUR VÉNALE



- Bureaux 92,09%
- Commerces 4,16%
- Loc. indust. entrepôts 3,75%

### SAINT-DENIS - 93

Immeuble indépendant à usage de bureaux, d'une surface utile locative de 9.643 m<sup>2</sup>, 584 m<sup>2</sup> à usage d'archives et 238 parkings en sous-sol. Immeuble en garantie décennale.

Situé au sein du secteur Pleyel, il bénéficie d'une excellente desserte : autoroute A1 et bd périphérique, métro (ligne 13) au pied de l'immeuble, nombreuses lignes de bus. Le carrefour Pleyel est appelé à devenir l'un des hubs de transports majeurs avec le développement de la ligne Grand Paris Express et d'un accès direct à l'aéroport Charles De Gaulle.

Les locataires sont l'INPES (Institut National de Prévention et d'Education pour la Santé) et l'ANSM (Agence Nationale pour la Sécurité Médicale)

Montant de l'acquisition : 28.670.400 €. Des travaux environnementaux sont prévus pour environ 800.000 € HT.

### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Définition d'un plan de travaux d'amélioration environnementale (modernisation de l'éclairage des parties communes, remise en état des installations de gestion technique du bâtiment, des installations de chauffage, rafraîchissement...). A ce jour, le plan de travaux est défini et la consultation terminée. Démarrage prévu au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Ces travaux, associés à la sensibilisation des locataires et du gestionnaire, permettront de mobiliser les potentiels d'améliorations environnementales identifiés.





### ILLKIRCH - 67

Immeuble R+1 en pleine propriété, dépendant de l'ASL du Parc d'Innovation d'Illkirch, à usage de bureaux et salles techniques, d'une surface utile locative de 1.812 m<sup>2</sup> et 88 parkings extérieurs. Immeuble en garantie décennale. Implanté dans la banlieue sud de Strasbourg, le Parc d'Innovation est au centre de l'Europe. Directement relié aux infrastructures routières et autoroutières des deux côtés de la frontière, il bénéficie aussi de 3 aéroports internationaux proches (Strasbourg-Entzheim, Bâle-Mulhouse, Karlsruhe-Baden-Baden), d'un accès routier à grand débit (RD 468, A35, nouvelle rocade Sud côté France, A5, E52 côté Allemagne), d'une gare TGV (vers Paris et Lyon) et de transports en commun (tram ligne A) et bus (lignes 2 et 63). Les locataires sont les sociétés Manpower et Logica. Montant de l'acquisition : 3.291.334 €.

#### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

L'immeuble et ses équipements étant récents, peu de travaux immédiats sont à envisager pour une amélioration environnementale. De plus, les systèmes de gestion technique du bâtiment permettront d'ajuster son fonctionnement aux besoins réels des utilisateurs et permettront d'éviter les dérives de consommation. Un travail de sensibilisation sera mené auprès des utilisateurs du site.

### ILLKIRCH - 67

Immeuble R+2 en pleine propriété, dans le Parc d'innovation d'Illkirch, à usage de bureaux, d'une surface utile locative de 3.165 m<sup>2</sup>, 80 parkings extérieurs et 85 parkings en copropriété.

Implanté dans la banlieue sud de Strasbourg, le Parc d'Innovation est au centre de l'Europe. Directement relié aux infrastructures routières et autoroutières des deux côtés de la frontière, il bénéficie aussi de 3 aéroports internationaux proches (Strasbourg-Entzheim, Bâle-Mulhouse, Karlsruhe-Baden-Baden), d'un accès routier à grand débit (RD 468, A35, nouvelle rocade Sud côté France, A5, E52 côté Allemagne), d'une gare TGV (vers Paris et Lyon) et de transports en commun (tram ligne A) et bus (lignes 2 et 63).

Le locataire est la société Air France pour 2.460 m<sup>2</sup>. 705 m<sup>2</sup> sont vacants mais font l'objet d'une garantie de loyer de 24 mois.

Montant de l'acquisition : 3.736.420 €.

#### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

**Immeuble énergivore avec un potentiel d'amélioration environnementale, sous réserve de réalisation de travaux. Ceux-ci font actuellement l'objet d'un appel d'offres pour démarrage en 2013.**



### LYON - 69

Immeuble indépendant à usage de bureaux, d'une surface utile locative de 6.897,60 m<sup>2</sup>, 68 parkings en sous-sol et 13 parkings extérieurs. Achevé en 2007, il bénéficie de la garantie décennale.

Bien situé au cœur du 8<sup>e</sup> arrondissement, cet immeuble mitoyen du Centre Hospitalier dispose du tramway à sa porte. L'ensemble est voué à la recherche & développement dans le domaine de la santé (pharmacie, biotechnologies, technologies médicales, R&D clinique, services fournisseurs et plates-formes dédiées). Les domaines non prioritaires sur le Bioparc sont les activités hors science de la vie (production, logistique et maintenance, administration et commercial, soins et appareils médicaux, recherche fondamentale publique).

Les locataires sont au nombre de 8, dont principalement les sociétés Erytec, MACSF et MGEN.

Montant de l'acquisition : 18.308.800 €.



#### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Immeuble multi-locataires très bien entretenu qui prend en compte la dimension environnementale. Bonne performance de l'enveloppe et toiture végétalisée. PFO<sub>2</sub> concentrera ses actions sur l'optimisation de la GTB et sur le comportement des locataires dans le cadre de ses objectifs environnementaux, en diffusant les guides de bonnes pratiques.



## TOULOUSE - 31

Trois immeubles indépendants à usage de bureaux, d'une surface utile locative de 5.748 m<sup>2</sup>, 81 parkings en sous-sol et 157 parkings extérieurs. Achievés en 2007, ils bénéficient de la garantie décennale.

L'ensemble est localisé dans le parc technologique Europarc à Saint-Martin-du-Touch, à 9 km du centre-ville de Toulouse. Cette zone tertiaire reconnue, portée par l'aéronautique, bénéficie de la dynamique de nombreuses sociétés de renommée internationale (EADS, Airbus, Honeywell, Aerospace...) et d'une excellente accessibilité. Liaison directe A64 (Tarbes), A62 (Auch, Colomiers) et périphérique. Aéroport international de Toulouse Blagnac à 8 mn (7 km), station de métro «Saint-Martin du-Touch» ligne C (TER) à 500 m. A 25 minutes de la Place du Capitole, ligne A.

Les locataires sont au nombre de 5, dont le principal est la société CS Communication.

Montant de l'acquisition : 10.941.600 €.

## NANTES - 44

Un immeuble indépendant à usage de bureaux, d'une surface utile locative de 2.144 m<sup>2</sup> et 57 parkings. Achievé en 2007, il bénéficie de la garantie décennale.

L'immeuble est situé à Saint Herblain au cœur de la Z.A.C du Moulin Herel, principale zone tertiaire périphérique de Nantes, dans un environnement mixte composé de bureaux et de commerces. Il est desservi par les transports en commun : tramway (ligne 1, station François Mitterrand) au pied de l'immeuble, stations de bus (lignes 83, 73, 93) à proximité immédiate. L'endroit est aisément accessible par la D75 et situé à moins de 5 minutes de la N844, la rocade nantaise, qui permet un accès rapide aux autoroutes A11, en direction d'Angers, et A83 en direction de Niort.

Les locataires sont au nombre de 4, dont les principaux sont les sociétés Manpower et Groupe Accor.

### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Bonne performance de l'enveloppe et conformité des équipements à la réglementation thermique 2000. L'accent sera mis sur le suivi rigoureux des consommations et sur l'optimisation du commissionnement, ces deux axes recelant de forts potentiels d'amélioration.



### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Bonne performance de l'enveloppe et conformité à la réglementation thermique 2000. Compte tenu des garanties en cours et de l'absence de vétusté des équipements, la stratégie environnementale portera sur la réalisation de petits travaux (préconisés dans le guide des bonnes pratiques) par le gestionnaire et sur la sensibilisation des locataires.



## MOUGINS - 06

Un immeuble indépendant à usage de bureaux, d'une surface utile locative de 1.214 m<sup>2</sup> et 48 parkings. Achievé en 2009, il bénéficie de la garantie décennale.

Il est localisé à Mougins, 1200 avenue du docteur Maurice Donat, dans le parc de Sophia Antipolis qui regroupe plus de 1.500.000 m<sup>2</sup> de locaux et plus de 26.000 emplois. L'immeuble est aisément accessible par la D6185, « la pénétrante Grasse Cannes » à environ 5 minutes qui rejoint l'autoroute A8. L'immeuble est aussi desservi par la ligne de bus n°26.

Les locataires sont les sociétés NUSIL, ADDAX et OGER.

Montant de l'acquisition : 3.062.700 €.

### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Immeuble à Très Haute Performance Énergétique. Bonne performance de l'enveloppe et conformité des équipements à la réglementation thermique 2005. L'accent sera mis sur le suivi rigoureux des consommations et sur l'optimisation des règles d'usages des systèmes techniques du bâtiment, ces deux axes recelant de forts potentiels d'amélioration.







### GUYANCOURT - 78

Immeuble indépendant d'une surface utile locative de 12.468 m<sup>2</sup>, dont 11.050 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, 680 m<sup>2</sup> de restaurant d'entreprise et 738 m<sup>2</sup> d'archives, 370 parkings en sous-sol et 99 parkings extérieurs

Il est situé dans l'Ouest parisien, au cœur de Saint-Quentin-en-Yvelines, 2<sup>e</sup> pôle économique d'Ile-de-France. Secteur tertiaire captif et dynamique de 1,4 million de m<sup>2</sup> accueillant de grands groupes tels qu'Areva, Valeo, BMW, Europcar, Malakoff Mederic, Millipore ... Excellente accessibilité routière grâce à la proximité immédiate de la N12 (A86), l'A12 et l'A13. Emplacement très visible en entrée de parc tertiaire.

Les locataires sont au nombre de 5 dont le principal est la société Astra (solutions de communication sur IP. 2.000 collaborateurs dans le monde et un chiffre d'affaires de 720M de dollars).

Montant de l'acquisition : 34.700.000 €.



### ROUEN - 76

Immeuble indépendant à usage de bureaux, d'une surface utile locative de 7.905 m<sup>2</sup> et 440 parkings en sous-sol. Il est situé au cœur du vieux Rouen, au milieu de ses monuments, commerces et services. Son accessibilité routière reste cependant très aisée via les quais de Seine, et il bénéficie aussi de la proximité des lignes de métro et bus (station théâtre des arts).

Les 2 locataires sont les sociétés QUILLE (Bouygues) et Q-Park.

Montant de l'acquisition : 19.300.000 €.

#### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Immeuble multi locataires très bien entretenu, avec prise en compte de la dimension environnementale. Nous allons étudier la mise en place d'un système de suivi automatisé de l'énergie (contrôle de toutes consommations - énergie et eau - et affichage des consommations du bâtiment dans le hall de l'immeuble). Objectif : sensibiliser les locataires sur leur rôle dans la maîtrise de l'énergie et réduire les consommations d'énergie. Ceci nous permettra de proposer aux locataires actuels la signature d'une annexe environnementale à leur bail.



### VELIZY - 78

Deux immeubles indépendants à usage de bureaux, d'une surface totale de 5.962,80 m<sup>2</sup>, 198 parkings en sous-sol et 34 parkings extérieurs. L'ensemble est situé en bordure de l'A86, aux côtés d'Ikea et bénéficiera de l'arrivée du tramway Châtillon-Viroflay en 2013, avec une station de tram devant l'immeuble.

Les locataires sont au nombre de 5, dont le principal est la société Soletanche Freyssinet (n°1 mondial du génie civil, filiale du Groupe Vinci).

Montant de l'acquisition : 8.700.300 €.

#### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

PF0<sub>2</sub> est déjà propriétaire d'un immeuble sur ce site et souhaite, par ce renforcement dans ce parc, déployer ses actions environnementales et améliorer la performance de ces bâtiments qui sont aujourd'hui énergivores. Un plan d'action sera mis en œuvre lors des libérations des locaux.

Un rapport d'audit existe sur le site du bâtiment E, avec des pistes d'amélioration qui pourront être adaptées aux bâtiments C et D.

#### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Pour l'acquisition de ce site, votre Société de Gestion a travaillé de concert avec le vendeur pour la mise en œuvre d'un plan d'amélioration ambitieux de la performance environnementale, ce qui permet de requalifier l'immeuble tout en le dotant d'une certification NF Bâtiment Tertiaire - Démarche HQE, associée au label BBC rénovation. Les travaux seront achevés le 30 Juin 2013.





## DUNKERQUE - 59

Centre commercial en pleine propriété, d'une surface totale de 17.169 m<sup>2</sup> et 700 parkings extérieurs.

Situé le long de la rue des fusiliers Marins, Pôle Marine est un trait d'union entre le centre-ville et la gare TGV et bénéficie d'une très bonne visibilité grâce à son entrée sud magistrale. Il introduit l'offre commerciale de centre-ville de Dunkerque en complémentarité avec la galerie commerciale Centre Marine et les boutiques du centre-ville.

Il fait figure de pôle commercial vital pour la ville, à dominante culture/loisirs qui mixe enseignes nationales, internationales et indépendantes : 1 multiplex de 20 salles, 3 grandes surfaces spécialisées et 3 restaurants. Très bonne configuration avec deux entrées opposées desservant un mail central : une entrée principale sud, coté parking, et une entrée nord face au bassin de plaisance coté centre-ville.

12 locataires parmi lesquels Mc Donald, Go Sport, Virgin, la Grande Récré...

Montant de l'acquisition : 18.608.496 €.



### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Compte tenu de la typologie de l'actif (centre commercial), il fera l'objet d'un audit énergétique spécifique et d'un plan d'amélioration sur plusieurs années afin de permettre une optimisation environnementale continue.

## TOULOUSE - 31

Immeuble indépendant à usage de bureaux, d'une surface utile locative de 3.943 m<sup>2</sup> et 230 parkings en sous-sol. Le tout sur un terrain de plus de 16.000 m<sup>2</sup>. Il est situé en plein cœur de la principale zone tertiaire de Toulouse, Basso Cambo, et à proximité immédiate de la station de métro. Il reste également facilement accessible par la rocade.

Le locataire est la société EDF.

Montant de l'acquisition : 6.585.200 €.

### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Achévé en 2000, l'immeuble a fait l'objet de travaux importants en 2012 (mise en place d'un nouveau système de chauffage et de climatisation performant, installation en façade de stores extérieurs pour une meilleure performance environnementale..).

## NANTES - 44

Un immeuble neuf, certifié BBC (Bâtiment Basse Consommation), indépendant et à usage exclusif de bureaux, d'une surface utile locative de 3.769,25 m<sup>2</sup> et 41 parkings en sous-sol. Il est situé dans le quartier EuroNantes, le nouveau pôle d'affaires du centre-ville qui vient renforcer l'attractivité de Nantes auprès des grands utilisateurs et investisseurs. Au cœur d'un quartier en pleine mutation, l'immeuble bénéficie d'une accessibilité et d'une visibilité exceptionnelles. Accès routier via les quais de Loire, en lien avec le périphérique. Arrêt Busway en face de l'immeuble, tramway ligne 1 station gare de Nantes et gare SNCF à 10 minutes à pieds.

Le locataire actuel est la société ICADE, pour une surface de 1.062,25 m<sup>2</sup> sur une durée ferme de location de 6 ans. Le solde des surfaces est en cours de négociation.

Montant de l'acquisition : 9.629.315 € HT

### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Immeuble conforme à la RT 2005 et disposant d'une certification NF Bâtiment Tertiaire - Démarche HQE associée au label BBC. Tous les baux signés sont accompagnés d'annexes environnementales conformes aux principes de PFO<sub>2</sub>. Elles permettront le suivi annuel de la performance environnementale, la définition de mesures d'amélioration à prendre et facilitera la sensibilisation des futurs locataires.

## LEVALLOIS - 92

Immeuble indépendant d'une surface utile locative de 12.633 m<sup>2</sup>, dont 10.885 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, 284 m<sup>2</sup> à usage de commerces, 651 m<sup>2</sup> à usage de restaurant d'entreprise, 813 m<sup>2</sup> d'archives et 321 parkings en sous-sol. En moins de 20 ans, Levallois est devenue une ville moderne dotée d'un environnement urbain de qualité, principalement axé sur les services et les nouvelles technologies, et bénéficiant d'une bonne accessibilité. La commune s'est forgée une image de marque solide auprès des entreprises, qui ont vu en elle une solution d'implantation proche des secteurs d'affaires les plus denses de la région parisienne, mais à des loyers de marché plus compétitifs. Les locataires sont au nombre de 10, dont les sociétés Swisslife, Altradius, Caisse d'Epargne, La Poste...

Montant de l'acquisition : 55.693.084 € (soit 86% de l'immeuble acquis en indivision).



### ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Immeuble bien entretenu et disposant d'un potentiel d'amélioration environnemental important à moyen terme, compte tenu de la présence d'une double production d'énergie (CPCU et électricité). Un travail de fond sera nécessaire afin de réaliser des économies d'énergie substantielles.





SURESNES (92)  
Rue pagès

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

Nature	Paris	Province	Région Parisienne	Total
Bureaux	6,32%	49,43%	36,33%	92,09%
Commerces		4,16%		4,16%
Loc. indust. & entrepôts		2,49%	1,26%	3,75%
<b>TOTAL</b>	<b>6,32%</b>	<b>56,09%</b>	<b>37,59%</b>	<b>100,00%</b>



LEVALLOIS PERRET (92)  
Le Wilson

Investissements à l'horizon

Au 31/12/2012, les fonds disponibles à investir s'élèvent à 36.305.140 €. Ce montant ne tient pas compte des engagements portant sur les acquisitions de Nîmes (payable au fur et à mesure des locations) et de Nantes (payable pour partie à l'achèvement de l'immeuble et au fur et à mesure des locations), ni de ceux liés aux travaux d'investissement portant sur les immeubles de Nice et de Saint-Denis, qui visent à l'amélioration environnementale desdits immeubles.

En tenant compte de cet engagement, la somme restant à investir sur PFO<sub>2</sub> est de 25.828.607 € au 31/12/2012.

Votre Société de Gestion de Portefeuille mène différentes négociations pour l'acquisition d'immeubles qui correspondent à la stratégie définie, en veillant tout particulièrement à l'adéquation entre le rythme de la collecte et celui des investissements. A ce jour, plus de 60 millions d'acquisitions sont en cours de finalisation, à un taux de rendement net moyen supérieur à 8%.

## 2012 UNE NOUVELLE ÉTAPE DANS LA STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE



Avec un volume investi de 215.936.334 € (tous frais et honoraires compris) et 17 actifs immobiliers acquis en 2012, le département projet et développement durable s'est mobilisé pour collecter les « inputs » nécessaires à l'établissement de la stratégie environnementale de chaque actif, tout en continuant à veiller à la bonne application des stratégies environnementales préalablement définies.

### 1. INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Notre stratégie de reporting, basée sur des indicateurs quantifiables et mesurables, indépendante de toute modélisation et assurant une parfaite transparence de nos données, s'inscrit dans le cadre des standards de bonnes pratiques en termes de reporting durable international. C'est pourquoi le périmètre de calcul et les unités utilisées sont conformes aux recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA). Les données sont celles des consommations réelles, les indicateurs d'intensité correspondent à la somme des flux rapportée à celle des surfaces considérées, les indicateurs d'émissions de CO<sub>2</sub> indirect sont calculés sur la base des facteurs de conversion définis à l'arrêtê du 15 septembre 2006. Sont ainsi suivies les consommations d'éner-

gie (électricité, gaz,...) et d'eau, les coûts associés ainsi que la production de gaz à effet de serre pour les parties communes sous gestion et les parties privatives louées. Actuellement, nous excluons les indicateurs concernant la production de déchets, faute de collecte d'informations suffisamment pertinentes pour permettre une analyse.

En complément, nous avons estimé judicieux d'intégrer à nos indicateurs : la surface utile (surface du patrimoine, surface avec données et ratio de données disponibles), le nombre d'immeubles, la production d'électricité d'origine renouvelable (en kWh) ainsi qu'un niveau d'intensité d'occupation.

Par ailleurs, pour l'énergie, nous suivons l'intensité de consommation en énergie primaire afin de prendre en compte l'impact environnemental réel.

L'interprétation de ces données d'entrée nous

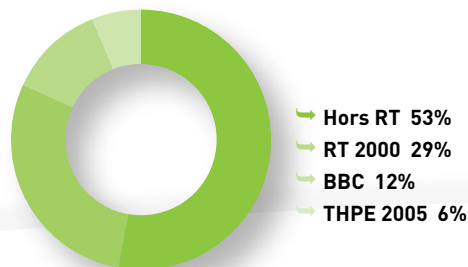
permet de générer des indicateurs de suivi sur-facile. Leur fiabilité est, bien entendu, conditionnée par la précision des inputs utilisés pour leur calcul. Parmi ceux-ci, citons la surface occupée, le nombre de jours travaillés ou encore le nombre d'utilisateurs. Nous avons constaté que ces ratios permettent d'affiner le niveau d'exactitude de la cartographie produite et, par conséquent, la pertinence des actions d'optimisation qui en découlent. Dans une démarche d'amélioration continue, et afin d'augmenter le niveau de détail de nos données, nous avons identifié les indicateurs à déployer à moyen terme et nous travaillons à leur mise en œuvre opérationnelle. Il s'agit notamment de la pondération par les Degrés Jours Unifiés (DJU) afin de tenir compte de l'influence de la température extérieure réelle sur les consommations. En complément, la prise en considération de l'intensité d'usage permettra d'identifier et d'expliquer précisément les paliers de consommations constatés

au cours d'une journée, d'une semaine ou d'une année. Enfin le suivi des flux de déchets s'ajoutera à notre cartographie. A terme, ces indicateurs complémentaires permettront de visualiser nos actifs à périmètre constant. Dans un souci de transparence, nous mettrons prochainement en consultation libre, sur notre site internet, une note présentant l'approche et la méthodologie de PERIAL. Tous les indicateurs utilisés ci-après sont calculés en « nombre d'immeubles » et comprennent le patrimoine acquis par PFO<sub>2</sub> avant le 01 Avril 2012.

#### A. Segmentation du patrimoine PFO<sub>2</sub> par niveau de performance énergétique (suivant réglementations thermiques applicables)

En termes de conformité aux réglementations thermiques, les actifs acquis en 2012 se répartissent selon la segmentation ci-dessous :

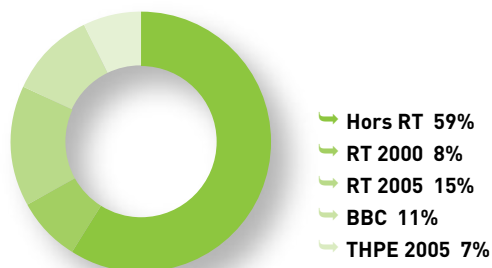
SEGMENTATION DES ACQUISITIONS 2012 DE PFO<sub>2</sub> PAR RÉGLEMENTATION THERMIQUE APPLICABLE.



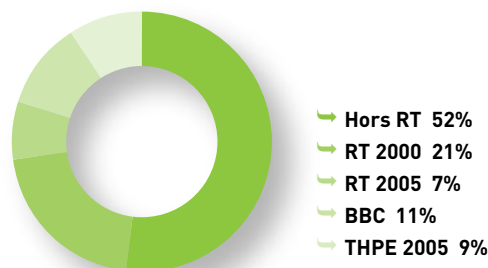
Ces acquisitions n'entraînent pas de bouleversement dans la segmentation des actifs sous gestion par rapport à 2011 (voir schéma ci-dessous)

SEGMENTATION DU PATRIMOINE PFO<sub>2</sub> (HORS RLD) PAR RÉGLEMENTATION THERMIQUE APPLICABLE.

#### Immeubles acquis jusqu'en 2011



#### Immeubles acquis jusqu'en 2012



NICE (06)  
L'Aéropole  
Promenade des anglais



Le niveau de performance énergétique confirme l'application de la stratégie environnementale dans la constitution du portefeuille PFO<sub>2</sub>, à savoir un panachage entre immeubles aux performances intrinsèques élevées et immeubles nécessitant des travaux. En effet, la part des immeubles conformes RT 2005 ou supérieur reste stable. Elle représente 27% des immeubles du patrimoine PFO<sub>2</sub> (contre 33% en 2011).

#### B. Segmentation du patrimoine de PFO<sub>2</sub> par typologie

Votre Société de Gestion de Portefeuille a retenu une segmentation par typologie d'actifs afin de permettre de constituer des ensembles homogènes : bureau, bureau avec process<sup>1</sup>, IGH<sup>2</sup>, commerce et activité. L'intérêt de cette segmentation réside dans le fait de pouvoir vous présenter les résultats sur un périmètre constant comparable.

Nous avons ensuite affiné la segmentation tertiaire suivant les dates de construction des immeubles : bureaux Haussmanniens, bureaux années 1980, bureaux années 1990, bureaux années 2000, bureaux années 2005. Celle-ci reprend la segmentation retenue par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), ce qui permettra de comparer les performances par typologie des sites de PFO<sub>2</sub> à la performance moyenne de chaque typologie considérée.

1. Activité de bureau associée à une activité industrielle dans les mêmes locaux  
2. Immeuble de Grande Hauteur = plancher du dernier étage à plus de 28 m de haut.

#### C. Taux d'immeubles certifiés

La part d'immeubles disposant d'une certification environnementale (HQE / BREEAM / LEED) s'établit à 9%, fin 2012.





Exemple : Ecoparc Avignon : 2 bâtiments HQE et BBC / 2 bâtiments d'un niveau THPE : immeubles en ossature bois / éclairage intérieur et extérieur optimisé / toiture photovoltaïques / récupération des eaux de pluie...



**D. Taux d'immeuble ayant fait l'objet d'un audit énergétique et/ou d'un plan de travaux d'améliorations environnementales**

Afin de vous permettre d'apprécier le travail fourni par votre Société de Gestion de Portefeuille dans la planification et le déploiement des travaux de rénovation, il nous paraît important de vous indiquer le taux d'immeubles ayant déjà fait l'objet, à ce jour, soit d'un audit énergétique en vue de réaliser prochainement les travaux, soit d'un plan de travaux d'amélioration environnemental. Les immeubles concernés ont été sélectionnés en fonction de leur niveau de consommation ou des possibilités de réalisation en site occupé. Ce taux s'établit aujourd'hui à **21%**.



MANTERRE (92)  
ZAC des Groves

**E. Atteintes des objectifs environnementaux PFO<sub>2</sub>**

Dans le but de vous permettre de mesurer le chemin parcouru depuis la constitution de votre SCPI, il nous paraît important également de vous communiquer un indicateur complémentaire : le taux d'atteinte des critères de performances environnementales quantifiables (énergie et eau).

Aujourd'hui, 19% du patrimoine atteint déjà les critères de performances énergétiques retenus pour la SCPI PFO<sub>2</sub>, et 88% répond aux objectifs de consommation en eau. Enfin, les démarches de sensibilisation des gestionnaires et des locataires ont été réalisées conformément au planning défini.

Ces résultats confirment la pertinence de notre démarche et nous encouragent à poursuivre nos actions sur cette voie, en capitalisant sur nos premiers retours d'expériences.

**F. Cartographie**

2012 a été une année de changement. Le contexte économique a parfois pris le pas sur les initiatives environnementales de nos locataires, ceux-ci se recentrant sur leur cœur de métier. Cette situation nous a posé quelques difficultés en termes de récupération des informations relatives au suivi des performances environnementales, notamment pour les parties privatives. Néanmoins, en 2012, notre taux de collecte<sup>3</sup> des informations relatives aux consommations en énergie de nos immeubles est de 84%, celui relatif aux consommations en eau est de 80%. Pour les améliorer, de nouveaux process seront mis en place en 2013.

3. Taux de collecte = Somme des surfaces pour lesquelles nous disposons d'une information complète / Total des surfaces constituant le périmètre d'étude.

Indicateur	Référence	Donnée	Unité
Nombre d'immeubles	-	28	immeubles
Surface totale (SUBL)	-	103 232	m <sup>2</sup>
Surface pour lesquelles les données de consommation d'énergie sont disponibles	-	86 849	m <sup>2</sup>
Surface pour lesquelles les données de consommation en eau sont disponibles	-	82 391	
Ratio de données d'eau disponibles	-	84%	-
Ratio de données d'énergie disponibles	-	80%	-
Intensité d'occupation	[GRI]	12	personnes/m <sup>2</sup>

Consommation d'énergie totale	[GRI : EN3 / EN4]	17 115 919	kWh
Dont Consommation d'énergie d'origine électrique	[GRI: EN4]	16 207 308	kWh
Dont Consommation d'énergie des réseaux urbains chaud/froid	[GRI: EN4]	0	kWh
Dont Consommation d'énergie d'origine fossile (gaz, fioul, etc.)	[GRI: EN3]	908 611	kWh
Production d'énergie électrique d'origine renouvelable	-	45 224	kWh
Emissions de GES totale	[GRI: EN16]	1 610	TCO <sup>2</sup> eq
Dont Emissions directes de GES	[GRI: EN16]	249	TCO <sup>2</sup> eq
Dont Emissions indirectes de GES	[GRI: EN16]	1 361	TCO <sup>2</sup> eq
Consommation d'eau totale	[GRI: EN8]	33 460	m <sup>3</sup>

Intensité de performance énergétique	[GRI: CRESS - CRE1]	197	Kwh/m <sup>2</sup> /an
Intensité de performance énergétique	[GRI: CRESS - CRE1]	456	kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> /an
Intensité d'émission de GES	[GRI: CRESS - CRE3]	35	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an
Intensité de consommation d'eau	[GRI: CRESS - CRE2]	20	L/jour/personne
Intensité de consommation d'eau	-	54	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>



Les cartographies que nous vous présentons sont réalisées sur la base des suivis de consommations des sites acquis jusqu'à mars 2012 (hors RLD et sites pour lesquels nous ne disposons pas d'informations<sup>4</sup>). Dans la continuité des cartographies précédentes, celles-ci intègrent les valeurs issues des DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) et de la moyenne des suivis de consommations à ce jour, ainsi que les suivis de consommations de la dernière année disponible (2011). Compte tenu de l'expérience acquise, nous avons ajouté

cette année les performances de l'immeuble prises en référence<sup>5</sup> pour l'application des objectifs environnementaux. Pour vous permettre de porter un regard critique et éclairé sur la cartographie du parc de PFO<sub>2</sub>, celle-ci est présentée selon la segmentation détaillée précédemment, qui présente l'avantage de permettre de «comparer les performances d'immeubles comparables».

Nous avons aussi pris le parti de faire figurer 2 références qui vous permettent d'apprécier la performance des actifs de PFO<sub>2</sub> par rapport aux performances moyennes

du secteur. Il s'agit de :

- Celle publiée par l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie), établissement public à caractère industriel et commercial qui a un rôle national de support et de pilotage des démarches visant la préservation de l'environnement ainsi que la gestion durable de l'énergie.

Elle a publié, suite à ses nombreuses études, une valeur moyenne de la performance énergétique tous usage des immeubles tertiaires. Celle-ci s'établit à 550 kWhep/m<sup>2</sup>/an.

- Celle publiée par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), association qui a constitué

un baromètre de la performance énergétique par typologie d'actifs, sur la base des informations collectées auprès de ses membres<sup>6</sup>. Il établit la moyenne de consommation des immeubles de bureaux à 470 kWhep/m<sup>2</sup>/an.

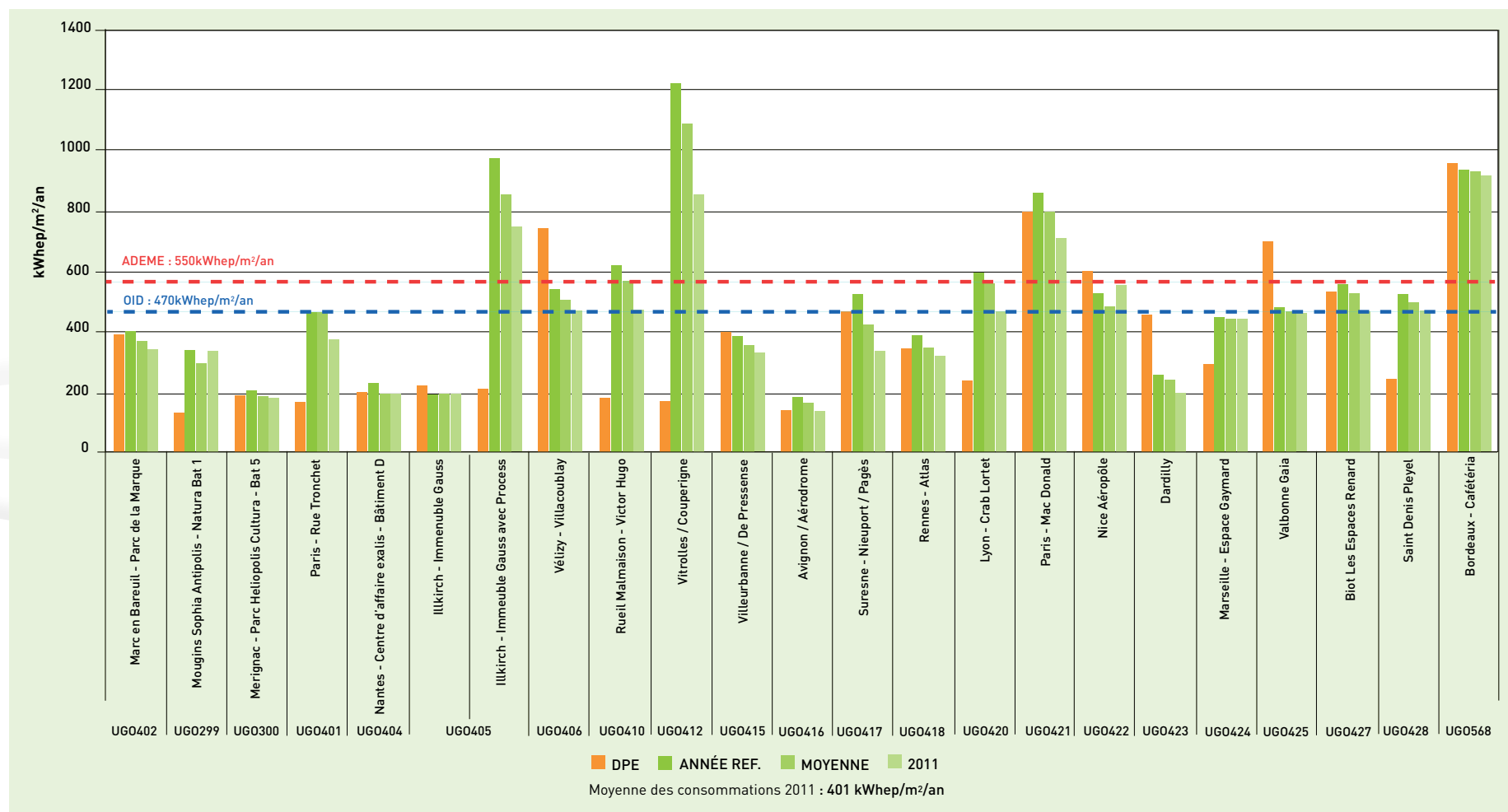
4. Sites ne disposant pas d'informations : Nanterre (immeuble mono locataire pour lequel ce dernier ne souhaite pas, pour le moment, que sa consommation soit communiquée / Saint-Herblain la Frégate (taux de retour d'informations trop faible pour permettre une analyse pertinente / Nîmes (immeuble acquis en VEFA et livré à l'été 2012).

5. Année de référence = année dont les performances définissent le niveau à partir duquel seront fixés les objectifs quantitatifs d'amélioration des performances.

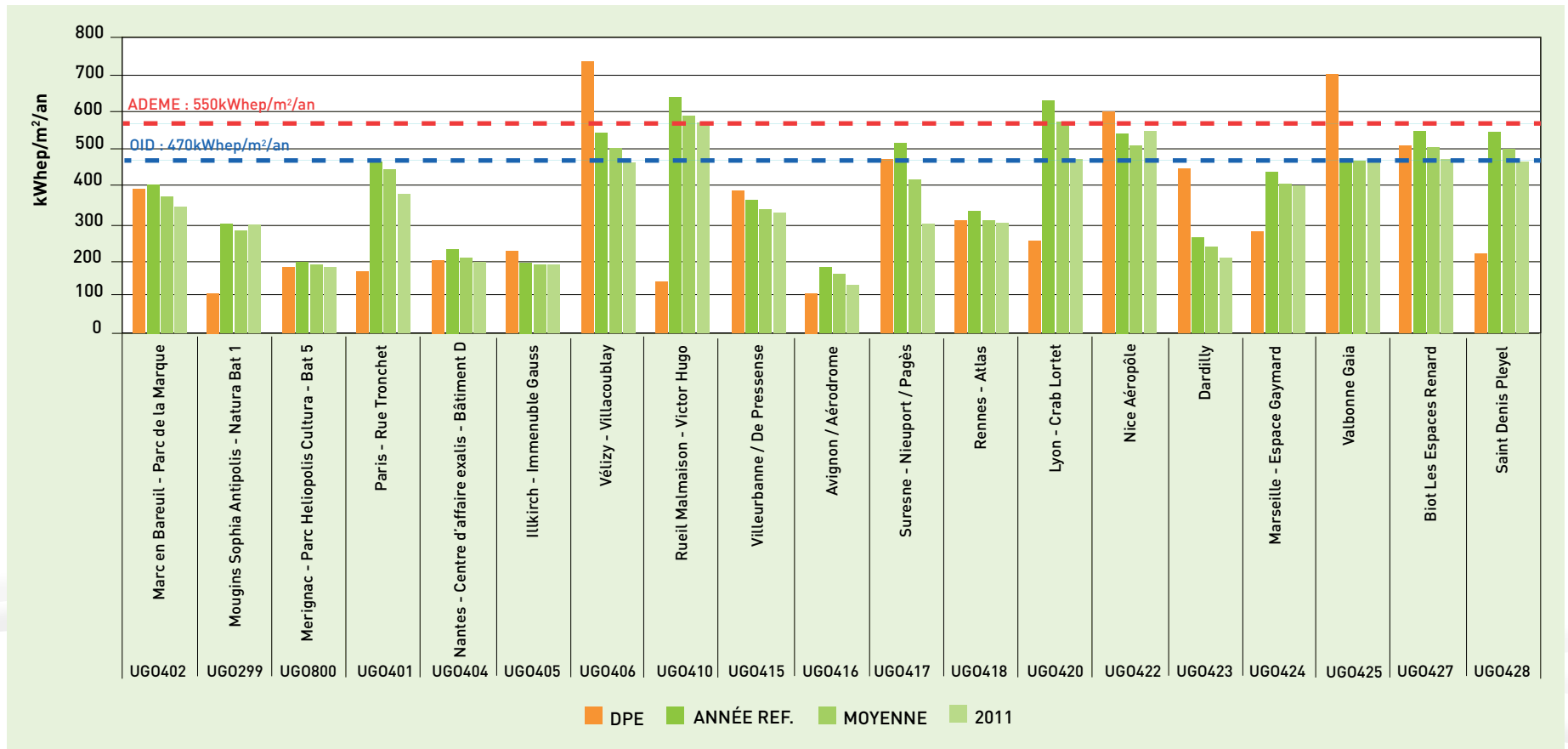
6. Moyenne établie suite à l'analyse des performances énergétiques de plus de 800 bâtiments en France.

7. Sites ne permettant pas d'analyses du fait de l'absence de données.

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE DES SITES PFO<sub>2</sub> ACQUIS JUSQU'À MARS 2012 (HORS RLD<sup>1</sup>) EN KWHEP/M<sup>2</sup>/AN



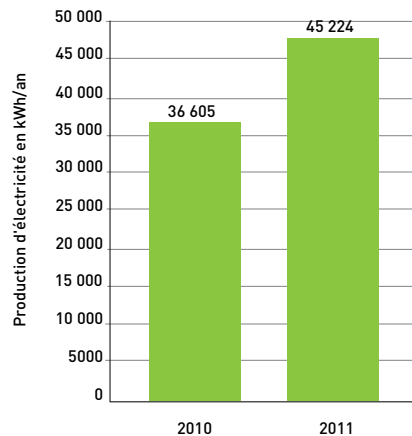
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES SITES PFO<sub>2</sub> ACQUIS JUSQU'À MARS 2012 (HORS ALD<sup>0</sup>) POUR LA TYPOLOGIE BUREAU ET SES SOUS SEGMENTATIONS



Moyenne des consommations 2011 : **401 kWh/m²/an**.  
On constate que la tendance de consommation de l'ensemble des sites est orientée à la baisse.



## PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE PFO<sub>2</sub>

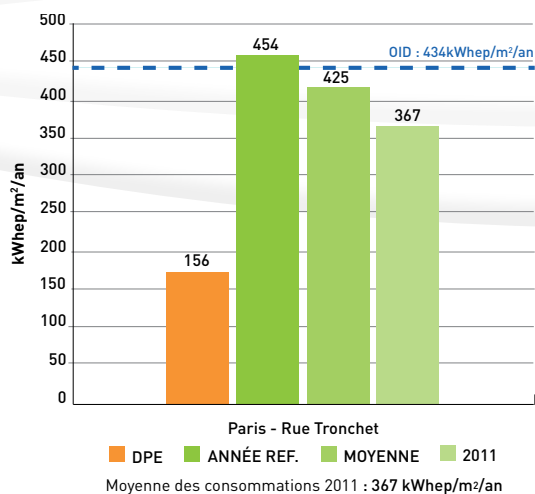


MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvieux

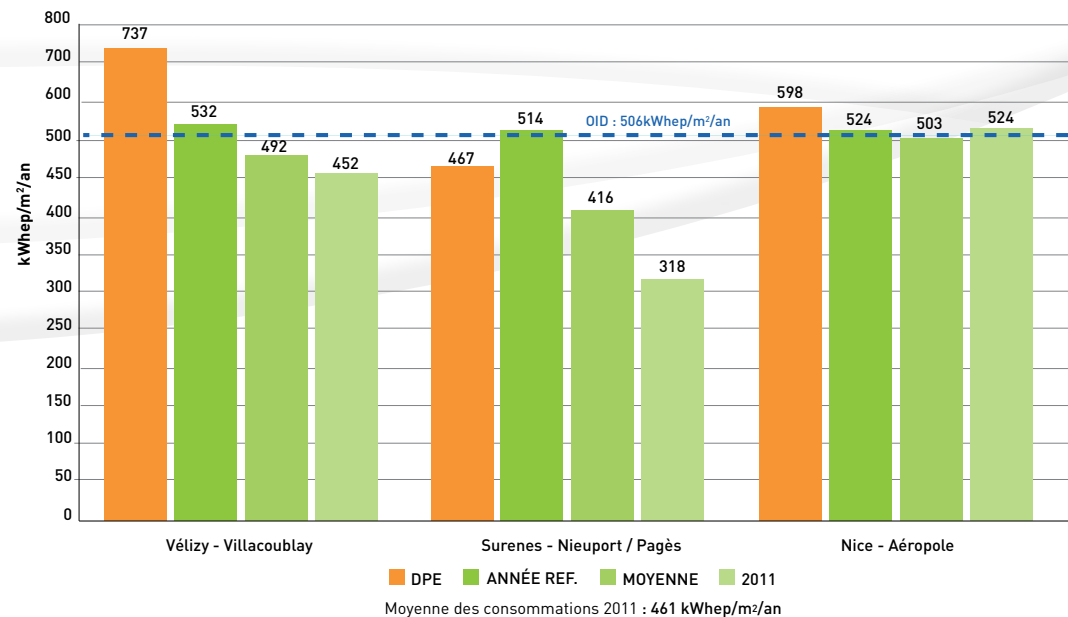
Acquis en 2011, le site d'Avignon est équipé de centrales solaires photovoltaïques. Ci-dessus l'évolution de leur production depuis 2010. Entre 2010 et 2011, la production d'énergie photovoltaïque **a augmenté de 24%**.

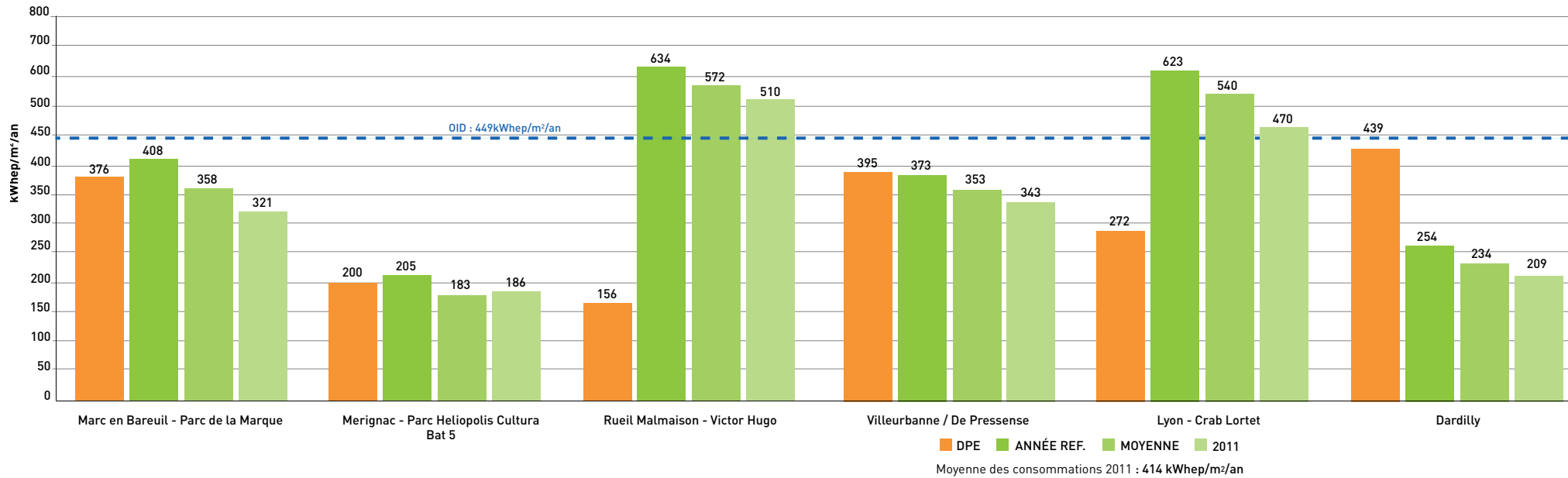
Au regard des consommations globales du parc PFO<sub>2</sub>, la production d'énergie renouvelable est encore faible, mais sera amenée à augmenter au fil des acquisitions.

### BUREAUX HAUSSMANNIENS



### BUREAUX ANNÉES 1980



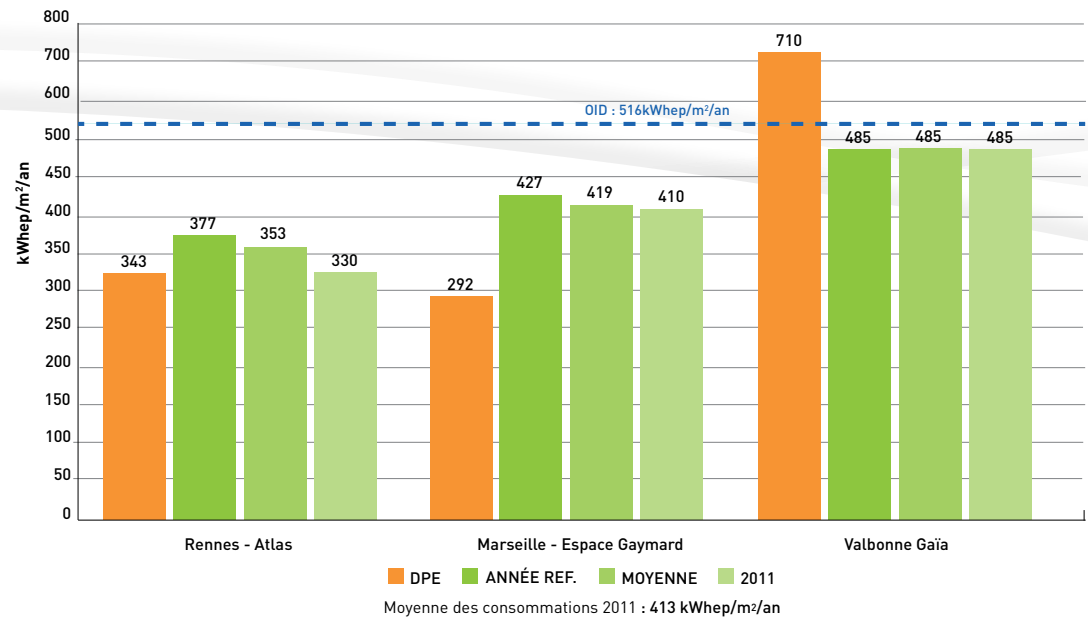


Rennes (35)  
Rue du Temple de Blossne

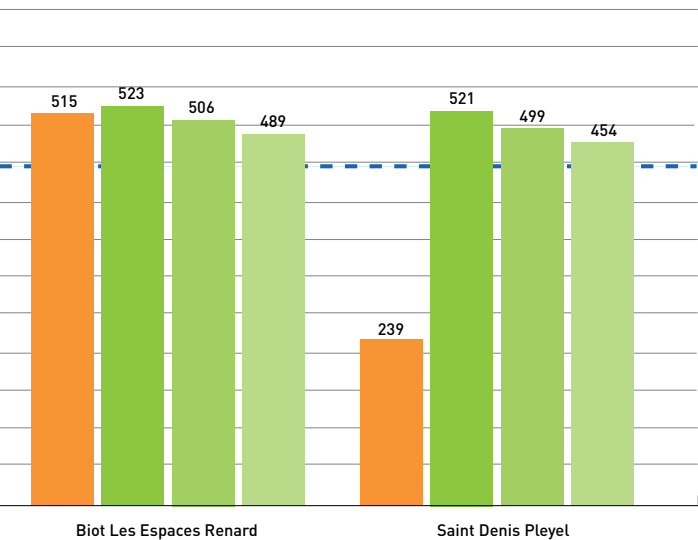
4 sites ont une consommation supérieure à la moyenne de consommation publiée par l'OID dans son baromètre annuel. Ils font l'objet d'une attention spécifique de la part de votre Société de Gestion de Portefeuille. A ce titre, le site de Rueil a bénéficié d'une rénovation en 2012, détaillée plus loin dans ce rapport.

Le site de Saint-Denis Pleyel a fait, également en 2012, l'objet d'un audit détaillé. Le plan de travaux qui en découle sera mis en œuvre au premier semestre 2013. Les sites de Biot et de Lyon seront, quant à eux, audités en 2013.

LYON (69)  
Rue Lortet



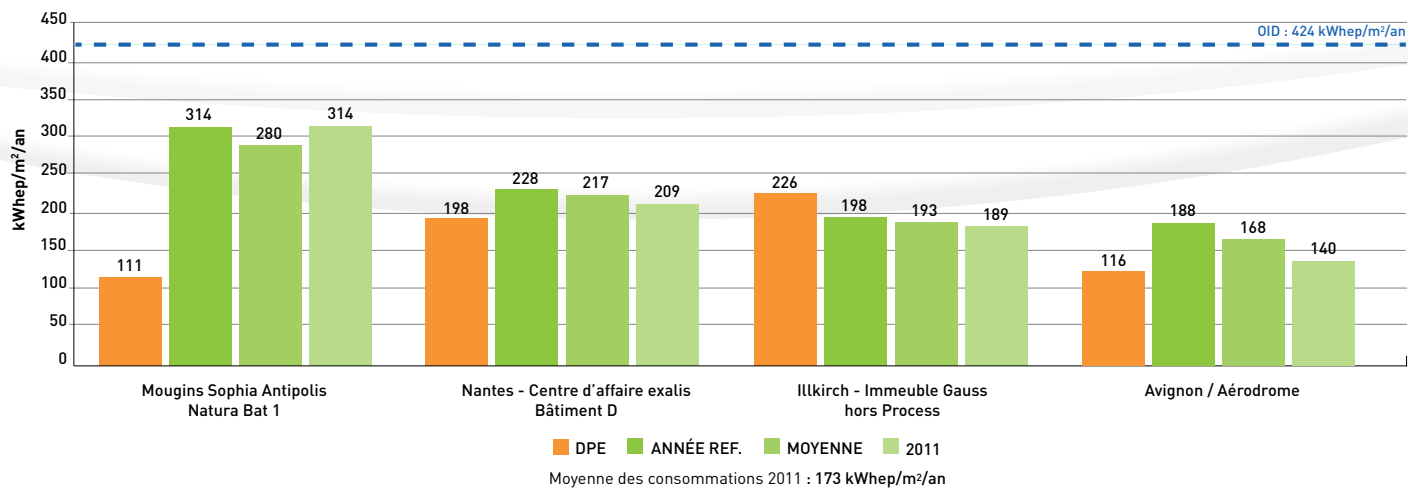




TOULOUSE (31)  
Zone de Saint Martin du Touch



BUREAUX ANNÉES 2005

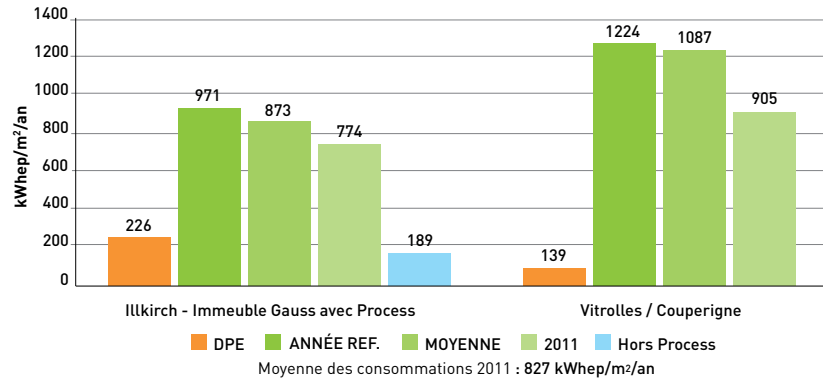


LEVALLOIS PERRET (92)  
Le Wilson





TYPLOGIE BUREAU AVEC PROCESS



Aujourd'hui, deux immeubles détenus par PFO<sub>2</sub> accueillent des activités à process (installation lourde de type laboratoire, tri, centre informatique ...). Compte tenu de l'impact d'un process sur la performance environnementale des actifs, les ratios de consommations ne peuvent être comparés à ceux des immeubles qui accueillent une activité classique de bureau.

Ainsi, la performance de l'immeuble d'Illkirch vous est présentée d'une part sur le périmètre total, d'autre part sur le périmètre hors activité spécifique du preneur. On constate que les performances réelles avant retraitement sont très élevées, alors que celle «hors activité spécifique» est proche de celle identifiée au DPE.

L'immeuble de Vitrolles est, quant à lui, occupé par un seul locataire qui exerce une activité de gestion de flux, nécessitant un équipement fortement énergivore.

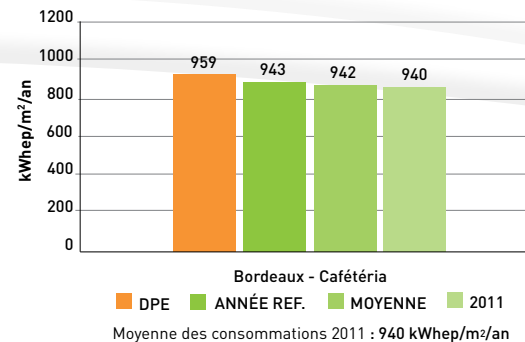
Cette segmentation n'empêche pas les équipes PERIAL de se mobiliser tout autant pour ces sites spécifiques, comme en témoigne l'évolution de leurs consommations.

ROUEN (76)  
Le Marco Polo



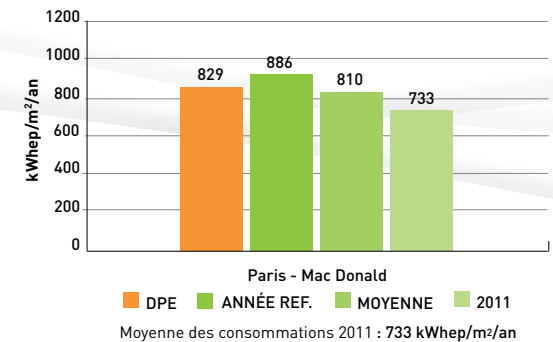
RUEIL (92)  
Avenue Victor Hugo

TYPLOGIE COMMERCE



Le commerce concerné est un restaurant. Les consommations ne peuvent donc pas être comparées à celles de bureaux, du fait de l'importance de la part de consommations liées à l'usage spécifique des locaux. Un travail spécifique sera mené sur cet actif en concertation avec le preneur.

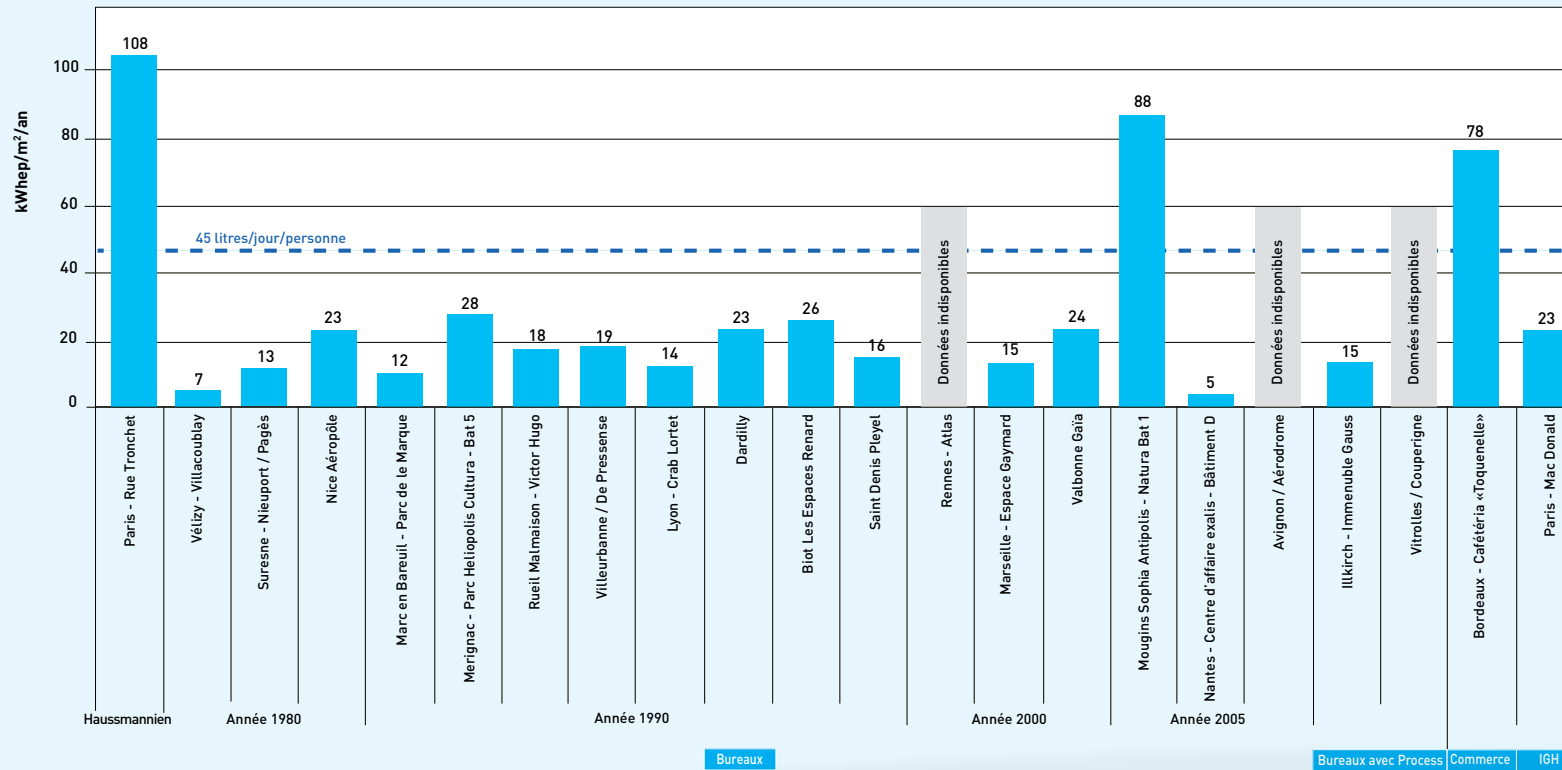
TYPLOGIE IGH



Cet immeuble de grande hauteur a un profil de consommation très différent de celui d'un bâtiment de bureaux classique. On constate néanmoins une baisse substantielle des consommations depuis son acquisition par PFO<sub>2</sub> (-17 % depuis 2010).



CONSOMMATION D'EAU DES SITES PFO<sub>2</sub> ACQUIS JUSQU'À MARS 2012 (HORS ALD<sup>9</sup>)



9. Sites ne permettant pas d'analyses du fait de l'absence de données.

VILLEURBANNE (69)  
Rue Francis de Pressensé



L'objectif fixé est de maintenir le ratio de consommation d'eau sous le seuil de 45 litres/jour/personne<sup>10</sup>. Actuellement, seuls trois sites ne répondent pas à cette attente. L'immeuble de Paris/rue Tronchet, qui est situé dans une copropriété intégrant des logements dont la consommation est bien plus importante que celle d'un bâtiment tertiaire. Le site de Mougins/Natura qui représente une petite surface au regard de celle des espaces verts, dont l'entretien nécessite une consommation d'eau très importante. Enfin, la Cafeteria de Bordeaux, de par la nature de son activité, est aussi fortement consommatrice d'eau. A noter que celle-ci a connu, entre 2011 et 2012, une baisse de -15%.



VALBONNE (06)  
Route du pin Montard



VALBONNE (06)  
Route des Dolines

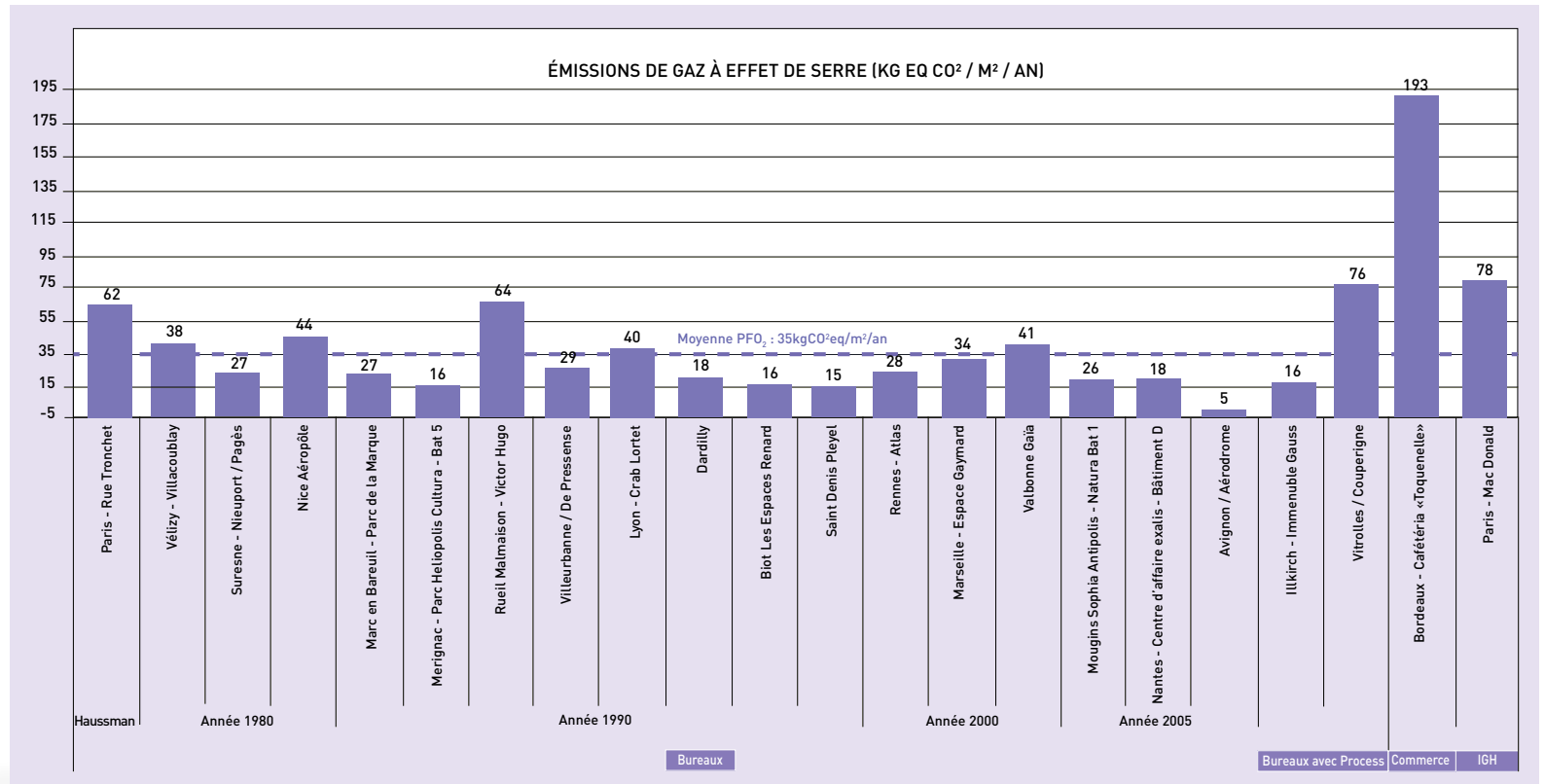
10. Pour l'établissement de ce ratio, les effectifs sont ceux déclarés par l'occupant ou, à défaut, qui correspondent à une densité d'occupation moyenne de 1p/12m<sup>2</sup> de SUBL.



NANTES - ST HERBLAIN (44)  
Le Terminal



DUNKERQUE (59)  
Pôle Marine



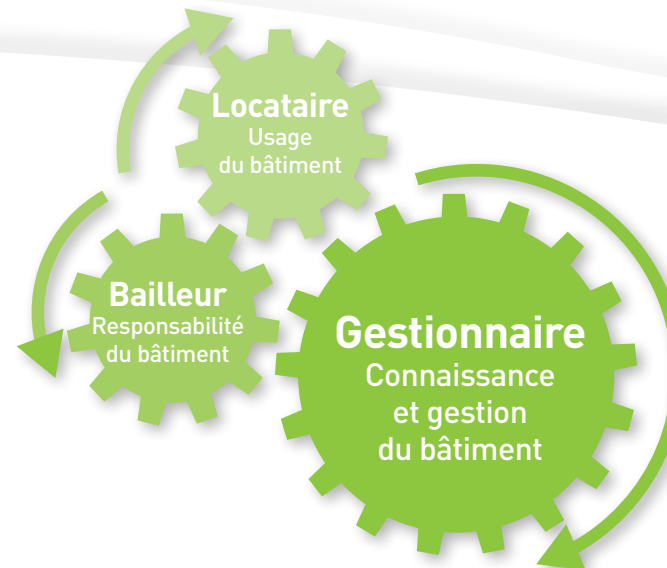
11. Sites ne permettant pas d'analyses du fait de l'absence de Données.

12. Le 5<sup>e</sup> étant un site à process important.

Notons que parmi les 5 sites les plus émetteurs, 4 sont alimentés pour partie au gaz<sup>12</sup>.

## 2. MOBILISATION DES ACTEURS

Depuis 2009 et la création de PFO<sub>2</sub>, PERIAL Asset Management s'est attachée à mettre au point et appliquer une méthodologie itérative et pragmatique, visant à atteindre des objectifs environnementaux de PFO<sub>2</sub>. Celle-ci est basée sur la prise en compte de critères environnementaux dès l'acquisition, une parfaite connaissance technique des immeubles sous gestion et de leurs consommations réelles, et sur l'accompagnement de l'ensemble des acteurs ayant un impact sur



la performance environnementale des sites (promoteurs ou constructeurs lors d'acquisition neuve, gestionnaires de patrimoines et enfin locataires).

Cette démarche vise à faire progresser, de manière continue, la performance environnementale du patrimoine sous gestion, en mobilisant toutes les énergies disponibles.

#### A. Déploiement du guide de bonnes pratiques « gestionnaire »

Afin de mobiliser les acteurs agissant sur la consommation des immeubles et de valoriser les potentiels d'économies de charges et de fluides, votre Société de Gestion de Portefeuille a établi puis diffusé au premier trimestre 2012, son guide des bonnes pratiques environnementales à destination des Property Managers.

Celui-ci a été établi en partenariat avec BUREAU VERITAS, sur la base du retour d'expérience acquis via la réalisation de 36 audits énergétiques (conformes à la méthodologie ADEME) et l'ensemble des opérations pilotes menées par le groupe PERIAL sur ses différents métiers (Asset Management / Promotion / Property Management). Il contient des informations traitant de la bonne gestion et du bon entretien des équipements, ainsi qu'un recueil de petits travaux à réaliser et de bons réflexes à adopter par le gestionnaire pour économiser l'énergie et l'eau, limiter la production de déchets et améliorer la qualité sanitaire de l'air.

Vous pouvez consulter ce guide sur : <http://bonnespratiques-gestionnaires.perial.info>



Le déploiement de ce nouvel outil et les actions de sensibilisation réalisées par les équipes de PERIAL Asset Management, ont permis dès 2012 de faire intégrer par les gestionnaires d'immeubles des premières actions d'améliorations environnementales à leur plan de travaux pluriannuels. Des actions dont le temps de retour économique est inférieur à 5 ans.

En commençant par accompagner et sensibiliser les gestionnaires, votre Société de Gestion de Portefeuille compte s'appuyer sur ces premiers résultats pour optimiser l'impact des futures actions de sensibilisation à destination des locataires.

#### B. Rédaction du guide de bonnes pratiques « locataire »

Dans la continuité de la stratégie établie et suite au déploiement du guide des bonnes pratiques « gestionnaire », PERIAL Asset Management diffusera au premier trimestre 2013 son guide des bonnes pratiques « locataire ». Ce dernier abordera les mêmes thématiques, mais avec cette fois une approche « utilisateur ».

Nota : L'établissement, la diffusion des guides de bonnes pratiques à destination du gestionnaire et du locataire puis leur application préparent aussi le déploiement et la signature d'annexes environnementales<sup>13</sup>.

13. Cf article 8 de la loi Grenelle 2

#### C. Suivi automatique des consommations sur un site test

Pour améliorer encore la connaissance technique des immeubles composant le patrimoine de PFO<sub>2</sub> - et affiner leur profil de consommation - le département Projets et Développement Durable a lancé une consultation auprès de 8 entreprises spécialisées. Objectif : choisir une solution de suivi de comptage automatique. La solution retenue sera mise en place sur le site de Saint-Denis Pleyel. Elle permettra d'optimiser l'analyse des gains énergétiques et financiers induits par le plan de travaux adopté lors de l'acquisition, mais aussi de déceler les éventuelles dérives dans la gestion du site.

#### D. PERIAL Asset Management rejoint l'OID

L'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) est une association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire mettant en commun et de manière anonyme des données techniques de bâtiments dont l'exploitation, selon une méthode uniforme, dont le but est de définir des indicateurs statistiques représentatifs de la performance énergétique du parc français.

En rejoignant l'OID dès 2012, PERIAL Asset Management confirme son positionnement d'acteur immobilier engagé dans la prise en compte du développement durable et sa volonté de voir émerger des indicateurs de références qui permettent une comparaison fiable des performances environnementales des différents fonds immobiliers.

Les premières références sectorielles définies par l'OID ont été intégrées à la cartographie 2012 de PFO<sub>2</sub> afin de vous permettre de comparer la performance de votre fonds à la performance moyenne des immeubles considérés.

« L'établissement annuel de la cartographie environnementale du patrimoine détenus par la SCPI PFO<sub>2</sub> depuis sa création, la réalisation systématique d'analyse environnementale pré-acquisition, la campagne d'audit énergétique réalisée depuis 2009, mais surtout le souci du groupe PERIAL de travailler sur cette thématique en toute transparence en fait pour notre association plus qu'un simple contributeur. » Lois Moulas, Président de l'OID



#### E. Certificats d'Economie d'Energie

Comme votre Société de Gestion de Portefeuille s'y était engagée, elle a étudié en 2012 la possibilité de valoriser les Certificats d'Economie d'Energie induits par les travaux réalisés sur le patrimoine sous gestion. Ceci a permis d'aboutir à la signature, cette même année, d'une première convention portant valorisation des travaux engagés sur le site d'Aérôpole, pour un volume de 6,2 GwhCumac<sup>14</sup>. Suite à ce premier succès, le département Projet et Développement Durable s'attachera désormais à valoriser systématiquement les opérations éligibles significatives. La valorisation économique de ces CEE sera versée en 2013.

14. L'unité de mesure des Certificats d'Economie d'Energie est le kWh d'énergie finale cumulée et actualisée sur la durée de vie du produit (kWh d'énergie finale Cumac). Cela représente une quantité d'énergie qui aura été économisée grâce aux opérations d'économies d'énergie mises en place.

#### F. Rénovations

##### NICE. IMMEUBLE AÉROPÔLE

Le plan de travaux définis dès l'acquisition de l'immeuble et mis en œuvre par PERIAL Asset Management en 2012, portait sur le remplacement des systèmes de production de chaud et de froid (groupe froid vétuste et chauffage par effet joule), le renouvellement du système de ventilation de l'immeuble (mise en place de centrales de traitement d'air à récupération d'énergie), et l'adaptation des terminaux de diffusion.

La mise en place de ce plan devrait permettre entre 17% et 19%<sup>15</sup> de réduction des consommations d'énergie de l'immeuble, ainsi qu'une diminution des gaz à effet de serre comprise entre 25% et 30%.

15. Les pourcentages de réduction s'entendent sur les consommations réglementaires de l'immeuble.

NICE (06)  
L'Aérôpole  
Promenade des anglais



**RUEIL-MALMAISON. IMMEUBLE ATHÉOS**

Les études réalisées sur ce site, lors de l'acquisition, ont permis de relever plusieurs problématiques, notamment la vétusté et l'hétérogénéité des systèmes de Chauffage / Rafrachissement (chaudière gaz vétuste et système de rafraichissement utilisant un HCFC<sup>16</sup> : le R22) et la non sécurisation des toitures. Ces différents points ayant été relevés préalablement à l'acquisition, votre Société de Gestion de Portefeuille a pu en négocier la prise en charge par le vendeur. Le bâtiment a ainsi pu être ravalé et équipé de garde-corps en toiture. Ses systèmes de chauffage et de rafraichissement ont été remplacés, ce qui a, d'ores et déjà, entraîné une diminution d'environ 20% de la consommation énergétique de l'immeuble.

L'arrêt de l'utilisation du gaz naturel a aussi permis de diminuer les émissions de gaz à effet de serre de 48% (de 104 à 54 TCO<sub>2</sub>eq). Entre janvier 2010 et juin 2012, la consommation d'énergie en énergie finale a diminué de 42%.

16. Les HCFC (hydro chlorofluorocarbure) sont des gaz communément utilisés dans les applications de climatisation. Toutefois, son utilisation est réglementée dans les pays développés depuis la ratification du protocole de Montréal. En Europe, le R22 est d'ores et déjà interdit dans les appareils neufs et son utilisation dans le cadre de la maintenance n'est tolérée que jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2015. En cause, son Potentiel de Réchauffement Global (PRG) qui est 1810 fois supérieur à celui du CO<sub>2</sub>.

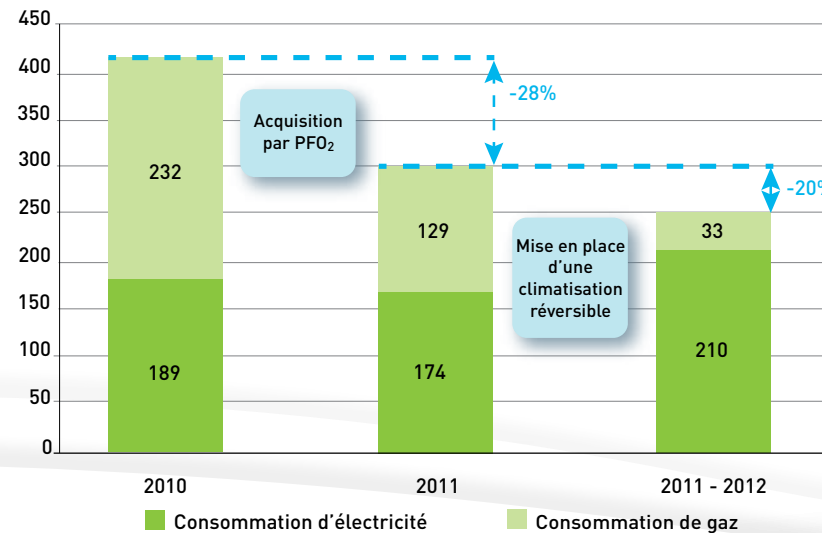


RUEIL (92)  
Avenue Victor Hugo

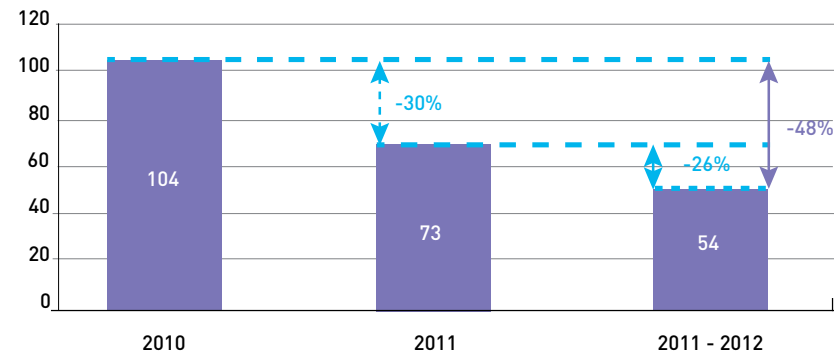
MARSEILLE (13)  
Espace Gaymard  
Place d'Arvioux



Amélioration des performances (MWh)



Emissions de GES (TCO<sub>2</sub>eq)





## SAINT-DENIS PLEYEL. DÉFINITION DU PLAN DE TRAVAUX

Acquis en avril 2012, le site de Saint-Denis Pleyel a fait l'objet d'un programme d'audit relatif aux problèmes de confort rencontrés par les utilisateurs du site. Construit entre 2001 et 2003, la construction présentait des défauts thermiques importants, notamment dans sa partie centrale.

Afin de pérenniser les revenus générés par ce site et améliorer le taux de retour des actions de sensibilisation ultérieures, les équipes de PERIAL Asset Management ont conçu un programme de travaux qui vise à la fois l'amélioration environnementale du site (remplacement des éclairages communs de l'immeuble et de leur mode de régulation) et la remise en service des fonctionnalités de gestion de l'immeuble (en traitant les problématiques d'inconfort thermique par renforcement des systèmes existant). Ce plan sera réalisé au premier semestre 2013.

Cet immeuble a aussi le statut de site « test » pour la mise en œuvre d'un système de suivi automatique des consommations. Des dispositifs de relevés en temps réel ont été déployés sur les compteurs d'eau et d'électricité. Les données sont affichées et analysées à distance via un portail Internet.

Ce système devrait nous permettre d'affiner notre connaissance de l'actif, de lancer des actions plus ciblées et d'identifier rapidement toute dérive des consommations. En fonction des résultats de ce test opérationnel, l'outil pourra être déployé plus largement sur le patrimoine de PFO<sub>2</sub>.



ILLKIRCH (67)  
Le Fermat  
Rue Sébastien Brandt



VELIZY (78)  
Rue du Petit Clamart

## 3. PERSPECTIVES 2013. SIGNATURES DES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES

Dans la continuité des actions engagées, la signature des annexes environnementales va constituer une nouvelle étape d'une démarche environnementale globale qui vise à mobiliser tous les acteurs dont les actions concourent à la performance environnementale des immeubles.

Depuis la « loi Grenelle 2 » (en particulier l'article 8), il y a obligation de signer, entre bailleur et preneur, une annexe environnementale à tous les baux pour des locaux de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, à usage de bureaux ou de commerces. Basée sur des principes de collaboration et de communication, elle devrait permettre l'amélioration des performances environnementales (consommation d'eau et d'énergie, production de déchets) des bâtiments tertiaires. A minima, cette annexe impose la réalisation de suivis et d'analyses des consommations, ainsi qu'un échange annuel d'informations.

Au-delà de cette simple obligation réglementaire, PERIAL Asset Management est convaincue que ce nouvel outil facilitera l'atteinte des objectifs environnementaux et favorisera le dialogue avec les locataires, les incitant à rejoindre un cercle vertueux dans les comportements.

DUNKERQUE (59)  
Pôle Marine



# Des performances QUI BÉNÉFICIENT DE VENTS PORTEURS

## 2012. Des revenus en progression

La progression des revenus est générée par les nouvelles acquisitions. Fin 2012, le montant des loyers s'élève à 24.432.047 €. Parallèlement, les produits financiers - issus du placement des fonds en attente d'investissement sur des supports sans risque de capital - atteignent, malgré la baisse des taux de rémunération constatée en 2012, la somme de 583.938 €.

Le taux d'occupation de votre patrimoine est de 98,93% au 31/12/2012.

## RISQUES LOCATIFS 2013

### FIN BAIL

**Risque 2013** (montant des loyers en €)

**Baux à échéance 2013** (nb baux)

PFO<sub>2</sub>

**3 445 044 €**

**13**

### ÉCHÉANCE TRIENNALE

**Risque exp triennale 2013** (montant des loyers en €)

**Baux à échéance 2013** (nb baux)

**5 132 951 €**

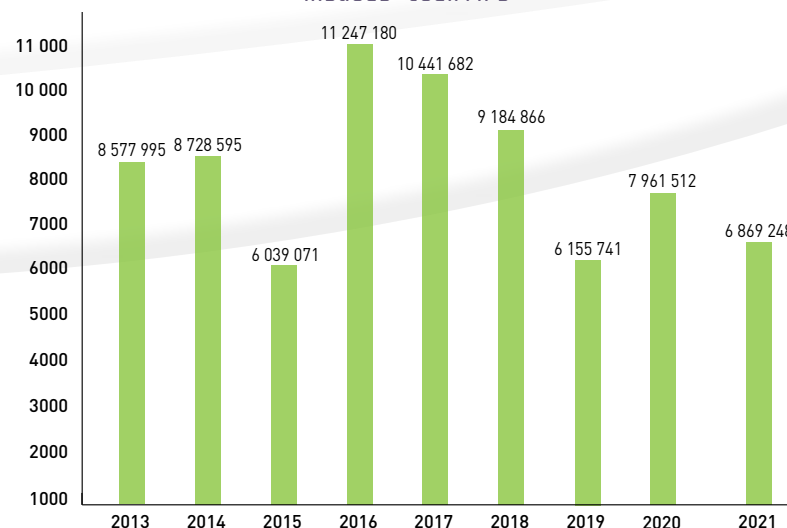
**24**

### RISQUE TOTAL

**Risque 2013** (montant des loyers en €)

**8 577 995 €**

## RISQUES LOCATIFS





LYON (69)  
Adénine

### Taux de charges

Au 31/12/2012, le taux de charges s'établit à 18,01% du montant des revenus.

### Provision pour grosses réparations

La dotation annuelle pour grosses réparations est de 0,30% de la valeur comptable des immeubles, indexée sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction. A ce titre, la dotation constituée pour l'exercice 2012 a été de 858.212 €.

Au 31/12/2012, la provision pour grosses réparations s'élève à 1.022.895 €.

Avec un prélèvement de 9.123 € sur la provision, aucun travaux significatif n'a été engagé au titre des grosses réparations pour 2012.

Votre Société dresse un plan quinquennal sur la base des audits effectués sur chaque immeuble. A ce titre, les prévisions de dépenses pour 2013 sont en adéquation avec la dotation prévue.

### Renforcement du report à nouveau 2012

Les comptes de l'exercice permettent une augmentation du report à nouveau : il représente, au 31/12/2012, 23 jours de distribution par part soit 1.926.434 €, contre 999.004 € en 2011.

### Expertise du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AF-REXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine, à l'exception de 6 sites qui ont été retenus à leur valeur d'acquisition.

En 2012, la valeur d'expertise globale du patrimoine de PFO,, nette de tous droits et charges, est de 462.725.401 €. A périmètre égal par rapport à 2011, les valeurs d'expertise globale varient de +1,30%.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- la valeur de réalisation, c'est-à-dire l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31/12/2012 à 501.979.870 € soit 159,83 € par part, contre 157 € fin 2011.
- la valeur de reconstitution. Elle s'établit, au 31/12/2012, à 595.834.979 € soit 189,71 € par part, contre 185,74 € fin 2011.

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

Les valeurs d'expertise des acquisitions réalisées en 2012 progressent de 3,62%.

Les plus fortes hausses portent en 2012 sur des immeubles situés à Saint-Denis (+20%) et à Illkirch (+7%).

### LOYER MOYEN (EN M<sup>2</sup>)

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES			159 €
BUREAUX	301 €	259 €	175 €
ACTIVITÉS			
ENTREPÔTS		63 €	41 €

NB : loyer annuel HT global (compte tenu revenus potentiels). Données Expertises / m<sup>2</sup>

### PRIX MOYEN (EN M<sup>2</sup>)

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES			1 977 €
BUREAUX	4 165 €	3 008 €	2 125 €
ACTIVITÉS			
ENTREPÔTS		690 €	413 €

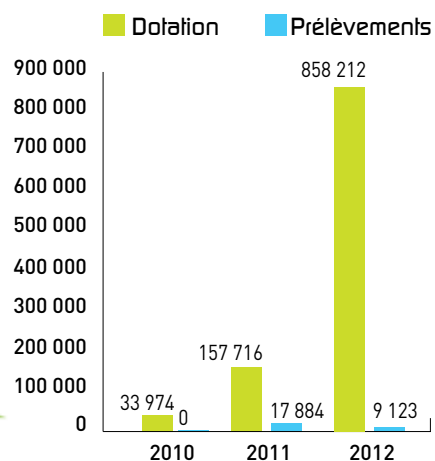
NB : VALEUR EXPERTISE HD / M<sup>2</sup>

### RENDEMENTS NETS MOYENS

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES			7,57 %
BUREAUX	6,79 %	8,10 %	7,77 %
ACTIVITES			
ENTREPOTS		8,60 %	9,41 %

NB : loyer annuel HT global retenu par les experts soit : loyer annuel facturé HT + loyer potentiel appliqué à la vacance. DONNEES EXPERTISES / VALEUR EXPERTISE DI (valeur HD + droits à 6,20%)

### DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS ET PRÉLÈVEMENTS (EN €)



## COMPTES ANNUELS

### Pour PFO<sub>2</sub>

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 28.729.404 €.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 583.938 €.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 20.629.251 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

• bénéfice de l'exercice :	20.629.251 €
• report à nouveau :	+ 999.004 €
	<u>21.628.255 €</u>

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit : **19.701.822 €**
- d'affecter au report à nouveau le solde de : **1.926.434 €**.

Le revenu par part s'élèvera ainsi à **9,60 €**.

Le report à nouveau représentera **1.926.434 €** soit 23 jours par part.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année (en €)	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (en €)	Prix d'entrée au 31 décembre (1) (en €)
2009	10 826 400	12 742 221	72 176	306	1 001 659	178,00
2010	75 273 150	76 492 833	501 821	1 389	6 410 504	178,00
2011	259 828 950	219 068 234	1 732 193	4 573	18 534 440	178,00
2012	471 104 550	255 310 527	3 140 697	7 961	21 796 447	182,00

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

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demande de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
2009	0		0	NS	0
2010	1 059	1,47 %	0	NS	0
2011	4 099	0,82 %	0	NS	0
2012	9 442	0,55 %	0	NS	0



Toulouse (31)  
Quartier de Basso Cambo



AVIGNON (84)  
Route de l'aérodrome

Année	2010		2011		2012	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS (1)</b>						
Recettes locatives brutes	14,45	95,01	11,67	91,61	11,90	97,10
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,71	4,69	0,75	5,87	0,28	2,32
Produits divers	0,05	0,30	0,32	2,52	0,07	0,58
<b>TOTAL</b>	<b>15,21</b>	<b>100,00</b>	<b>12,74</b>	<b>100,00</b>	<b>12,25</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES (1)</b>						
Commission de gestion	1,74	11,47	1,42	11,17	1,41	11,46
Autres frais de gestion	0,34	2,26	0,21	1,66	0,16	1,29
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,12	0,27	2,09	0,01	0,05
Charges locatives non récupérables	0,18	1,16	0,07	0,57	0,2	1,62
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,28</b>	<b>15,00</b>	<b>1,97</b>	<b>15,51</b>	<b>1,77</b>	<b>14,42</b>
Amortissements nets						
- patrimoine	0	0	0	0	0	0
- autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (2)						
- pour travaux	0,26	1,69	0,20	1,57	0,41	3,37
- autres	0	0	0,02	0,17	0,03	0,21
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,26</b>	<b>1,69</b>	<b>0,22</b>	<b>1,74</b>	<b>0,44</b>	<b>3,59</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,54</b>	<b>16,69</b>	<b>2,20</b>	<b>17,24</b>	<b>2,21</b>	<b>18,01</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>12,67</b>	<b>83,31</b>	<b>10,54</b>	<b>82,76</b>	<b>10,04</b>	<b>81,99</b>
Variation report à nouveau	2,79	18,36	0,89	7	0,44	3,69
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,88	64,96	9,65	75,76	9,60	78,3
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,66	63,51	9,41	73,86	9,49	77,47

(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 €)

	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription au 01/01	178,00	178,00	178,00	178,00
Dividende versé au titre de l'année	2,46	9,88	9,65	9,60
Rentabilité de la part (DVM) en % (1)	1,38%	5,55 %	5,42%	5,30%
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART</b>	<b>0,08</b>	<b>0,75</b>	<b>0,58</b>	<b>0,61</b>

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



## EMPLOI DES FONDS (EN €)

	Total 2011*	Variations 2012	Total 2012
Fonds collectés	308 303 288	255 310 527	563 613 815
+ Cessions d'immeubles	0	0	0
+ Divers (Emprunt)	0	0	0
- Commission de souscription	31 340 946	26 113 674	57 454 620
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	229 915 561	218 054 832	447 970 393
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0	0	0
- Divers (1)	11 638 790	10 244 872	21 883 662
<b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>35 407 990</b>	<b>897 150</b>	<b>36 305 140**</b>

\* Depuis l'origine de la société

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

En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de 25 828 607 €.

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

MARCO EN BARDEUL (59)  
Avenue de la Marne





Michel MALGRAS  
Président du Conseil  
de Surveillance

**Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,**

L'année 2012 a connu une progression significative de notre SCPI avec un montant de souscription de 255 310 527 € la positionnant en tête des SCPI pour les souscriptions 2012.

Le capital nominal ressort au 31/12/2012 à 471 104 550 € contre 259 828 950 € au 31/12/2011.

Le nombre total de parts s'élève à 3 140 697 pour 7 961 associés.

Sur l'exercice, 9442 parts ont fait l'objet de retrait représentant 0,55% du nombre de parts en circulation. Aucune part n'est en attente de retrait au 31/12/2012.

Les primes d'émissions de l'exercice représentent 44 034 927 €.

La valeur de réalisation s'établit à 501 979 870 € soit 159,83 € par part.

La valeur de reconstitution atteint quant à elle 595 834 979 € soit 189,71 € par part.

La provision pour grosses réparations est passée de 0,20% à 0,30% des actifs immobiliers soit une dotation de l'exercice de 858 212 €.

Le taux d'occupation au 31/12/2012 ressort à 98,93%.

La collecte a été investie au fur et à mesure, les fonds disponibles au 31/12/2012 ont été engagés.

La valeur d'expertise ressort en 2012 à 147,33 € contre 135,88 € en 2011.

Le conseil de surveillance a pu constater la mise en place (par PERIAL et rédigé par ces derniers) du Guide des bonnes pratiques environnementales auprès des locataires, volet indispensable à l'amélioration des résultats



TOULOUSE (31)  
Zone de Saint Martin du Touch



environnementaux, objectif de notre SCPI. La société de gestion de portefeuille a, en parfaite transparence, apporté toutes les réponses et informations souhaitées. Nous avons également profité des éclaircissements judicieux du commissaire aux comptes, que nous remercions.

Le conseil de surveillance vous propose d'approuver les résolutions soumises au vote lors de cette assemblée.

Ceci nous amène à donner un avis favorable à l'approbation des comptes, à l'affectation des résultats et à l'adoption des résolutions soumises à l'assemblée générale après que vous ayez pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes et, notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Comme chaque année, nous procédons à l'élection des membres du conseil de surveillance, 3 postes sont en renouvellement. Nous vous remercions de votre confiance.

Monsieur Michel MALGRAS  
Président du Conseil de Surveillance

## Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

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

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

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

### I. Opinion sur les comptes annuels

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



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

### II. Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (notamment Règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables de présentation.

- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » (III) de l'annexe expose le processus mis en place.

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

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'état du patrimoine ont consisté à vérifier leur concordance avec celles déterminées par l'expert immobilier nommé par votre Assemblée Générale.

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

### 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 27 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes

B&M CONSEILS  
Bruno MECHAIN

Membre de la Compagnie Régionale de Paris





### Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI à capital variable PFO<sub>2</sub>, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes

de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

### Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-76 précité.

### Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts de votre société, concernant la rémunération de la Société de gestion, il est prévu :

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

A ce titre, votre société a pris en charge en 2012 un montant de 2 883 956 € H.T..

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

Cette commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée pour l'exercice 2012 à 21 796 447 € H.T..

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

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

Fait à Paris, le 27 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes

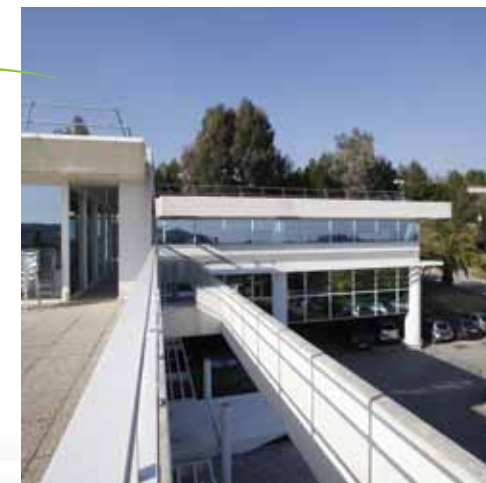
B&M CONSEILS  
Bruno MECHAIN

Membre de la Compagnie Régionale de Paris



	31 Décembre 2012		31 Décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	+ 447 016 995	+ 462 725 401	+ 228 805 561	+ 235 375 151
Immobilisations en cours	+ 953 398		+ 1 110 000	
<b>Charges à répartition sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immob.locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immob.</b>				
Dépréciation except.d'immob.locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 022 895		- 173 806	
Aures provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL 1</b>	<b>446 947 498</b>	<b>462 725 401</b>	<b>229 741 755</b>	<b>235 375 151</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 2 559	+ 2 559	+ 1 343	+ 1 343
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 098 999	+ 2 098 999	+ 410 919	+ 410 919
Autres créances	+ 17 198 017	+ 17 198 017	+ 5 645 902	+ 5 645 902
Provis. pour dépréciation des créances	- 27 983	- 27 983	- 15 046	- 15 046
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 53 723 676	+ 53 723 676	+ 46 207 794	+ 46 207 794
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
	- 41 224	- 41 224		
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 6 143 136	- 6 143 136	- 3 070 000	- 3 070 000
Dettes d'exploitation	- 9 521 454	- 9 521 454	- 6 361 624	- 6 361 624
Dettes diverses	- 17 954 818	- 17 954 818	- 6 128 352	- 6 128 352
<b>TOTAL 2</b>	<b>39 334 635</b>	<b>39 334 635</b>	<b>36 690 936</b>	<b>36 690 936</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance			+ 7485	+ 7485
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 80 166	- 80 166	- 117 621	- 117 621
<b>TOTAL 3</b>	<b>- 180 166</b>	<b>- 80 166</b>	<b>- 110 136</b>	<b>- 110 136</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>486 201 967</b>		<b>266 322 556</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>501 979 870</b>		<b>271 955 952</b>

VALBONNE (06)  
Route des Dolines



## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)

## Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	1 <sup>er</sup> Janvier 2012 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2012 Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	260 602 650		212 691 900	473 294 550
Capital en cours de souscription	- 773 700		- 1 416 300	- 2 190 000
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission	48 540 721		44 191 000	92 731 721
Prime d'émission retrait de parts	-66 383		- 156 073	-222 456
Prélèvement sur prime d'émission	- 42 979 736		- 36 358 546	- 79 338 282
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	374 766	624 238		999 004
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	7 383 888	- 7 383 887	20 629 251	20 629 251
Acomptes sur distribution	- 6 759 650	6 759 650	- 19 701 822	- 19 701 822
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>266 322 556</b>		<b>219 879 412</b>	<b>486 201 967</b>

NANTERRE (92)  
ZAC des Groupes



COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)

Charges (hors taxes)	31 déc. 2012	Totaux partiels	31 déc. 2011	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>		<b>4 572 755</b>		<b>1 129 736</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 152 316		892 199	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4 554		168 417	
Grosses réparations	9 123		17 884	
Autres charges immobilières	406 763		51 235	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>36 375 487</b>		<b>29 145 626</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	2 883 956		996 760	
Diverses charges d'exploitation	10 770 526		9 441 665	
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>				
Amortissement des immobilisations locatives				
Amortissement des frais de recherche de locataires				
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>				
Provisions pour créances douteuses	25 121		15 046	
Provisions pour grosses réparations	858 212		157 716	
Provisions pour risques et charges	41 224			
<b>Autres charges</b>	<b>21 796 447</b>		<b>18 534 440</b>	
<b>Charges financières</b>		<b>19</b>		
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions	19			
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>31</b>		<b>806</b>
Charges exceptionnelles	31		806	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>40 948 292</b>	<b>40 948 292</b>	<b>30 276 168</b>	<b>30 276 168</b>
<b>BÉNÉFICE NET</b>		<b>20 629 251</b>		<b>7 383 888</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>61 577 544</b>		<b>37 660 055</b>



MARCO EN BARDEUL (59)  
Avenue de la Marne

Rennes (35)  
Rue du Temple de Blosne





## COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)

Produits (hors taxes)	31 déc. 2012	Totaux partiels	31 déc. 2011	Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>28 729 404</b>		<b>9 290 286</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	24 432 047		8 173 668	
Charges facturées	4 152 316		892 199	
Produits annexes	145 042		224 418	
<b>Autres produits</b>		<b>32 263 924</b>		<b>27 845 640</b>
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>				
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>				
Provisions pour créances douteuses	12 183			
Provisions pour grosses réparations	9 123		17 884	
Provisions pour risques et charges				
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	32 242 618		27 827 756	
<b>Autres produits</b>				
<b>Produits financiers</b>		<b>583 938</b>		<b>524 108</b>
<b>Divers produits financiers</b>	583 938		524 108	
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>				
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>277</b>		<b>22</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	277		22	
<b>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels</b>				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>61 577 544</b>	<b>61 577 544</b>	<b>37 660 055</b>	<b>37 660 055</b>
<b>PERTE NETTE</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>61 577 544</b>		<b>37 660 055</b>

AVIGNON (84)  
Route de l'aérodrome



Toulouse (31)  
Quartier de Basso Cambo







PFO<sub>2</sub>

## I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Augmentation du prix de la part en février 2012 qui passe de 178 € à 182 €.
- Collecte de nouveau très importante sur l'exercice de 1 417 946 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 256 882 900 €.
- L'Assemblée générale extraordinaire du 20/06/2012 a décidé de relever le montant du capital social statutaire de la société de 399 900 000 € à 855 000 000 €.

### Au 31 décembre 2012 :

- L'«Etat du patrimoine» de la société PFO<sub>2</sub> fait apparaître une valeur bilantielle totale de 486 201 967 € et une valeur estimée totale de 501 979 870 €.
- Le bénéfice s'établit à 20 629 251 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 9,60 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 255 310 527 €.
- La valeur nominale de la part est de 150 € et la prime d'émission de 32,00 €.
- Le nombre de parts souscrites s'élève à 3 140 697 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 sont présentés conformément aux dispositions règlementaires applicables aux SCPI et notamment en application du Comité de la Réglementation Comptable N°99-06 du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation. Les documents de synthèse comprennent l'«Etat du patrimoine», le tableau d'«Analyse de la variation des capitaux propres», le «Compte de résultat» et l'«Annexe».

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

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

TOULOUSE (31)  
Zone de Saint Martin du Touch



### CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

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

### PRINCIPALES REGLES D'EVALUATION

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

### Immobilisations locatives

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

En application du règlement CRC n° 2004-06, les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement. Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

### Valeurs vénales des immobilisations locatives

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fera l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résultera d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers et du Conseil National de la Comptabilité.

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

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

### VALEUR PATRIMONIALE DE LA SOCIÉTÉ (EN €)

Patrimoine	Global	Par part
Valeur comptable	447 970 393	142,63
Valeur vénale/expertise	462 725 401	147,33
Valeur de réalisation	501 979 870	159,83
Valeur de reconstitution	595 834 979	189,71

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France a procédé sur cet exercice à 14 premières expertises, et 30 actualisations. Les sept immeubles acquis en septembre et décembre ont été retenus à leur valeur d'acquisition (montants arrondis).

#### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont dotées tous les ans en fonction d'un pourcentage de la valeur comptable des immeubles. Le taux de cette dotation aux provisions pour grosses réparations est passé de 0,20% à 0,30% pour l'exercice 2012, conformément à la note d'information de la société. Le point de départ du calcul de cette dotation forfaitaire est le 1<sup>er</sup> jour du trimestre qui suit l'acquisition des immeubles. Ce taux, révisé annuellement en fonction de l'indice BT01, est conforme au plan pluriannuel d'entretien établi sur 5 ans par la société de gestion.

#### Provision des créances Locataires

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

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

#### Gestion locative

Conformément à l'article 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.

LYON (69)  
Rue Lortet



## 3 - TABLEAUX CHIFFRÉS EN EURS

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

#### État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2012	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2012
Terrains et immeubles locatifs	224 857 647	217 369 541		442 227 188
Agencement, aménagement	169 164	841 893		1 011 057
Construction s/sol d'autrui	3 778 750			3 778 750
Immobilisation en cours	1 110 000	953 398	1 110 000	953 398
<b>TOTAL</b>	<b>229 915 561</b>	<b>219 164 832</b>	<b>1 110 000</b>	<b>447 970 393</b>

#### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs 2012		Valeurs 2011	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	412 342 830	426 123 805	211 830 427	216 520 151
Locaux industriels / entrepôts	16 482 266	17 335 000	16 466 435	17 145 000
Locaux commerciaux	19 145 297	19 266 596	1 618 700	1 710 000
Locaux d'activités	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>447 970 393</b>	<b>462 725 401</b>	<b>229 915 561</b>	<b>235 375 151</b>

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

#### État des provisions

	Montant au 01/01/12	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice *	Montant au 31/12/12
Provisions pour grosses réparations	173 806	858 212	9 123	1 022 895
<b>TOTAL</b>	<b>173 806</b>	<b>858 212</b>	<b>9 123</b>	<b>1 022 895</b>

\*Reprises entièrement utilisées.



ROUEN (76)  
Le Marco Polo



### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

### CRÉANCES locataires et comptes rattachés

	2012	2011
Solde locataires débiteurs	1 538 836	101 017
dont locataires douteux*	82 523	17 995
Factures à établir	560 163	309 901
<b>TOTAL</b>	<b>2 098 999</b>	<b>410 919</b>

\* Soit une base HT de 28 862 € après déduction des dépôts de garantie provisionnée à hauteur de 27 983 €.

### AUTRES CRÉANCES

	2012	2011
Créances fiscales et sociales	6 517 927	738 403
Associés : opérations en capital	6 177 912	3 754 752
Fournisseurs débiteurs	109 296	
Débiteurs divers*	2 234 389	585 531
Provisions sur charges versées aux syndicats	2 158 492	567 216
<b>TOTAL</b>	<b>17 198 017</b>	<b>5 645 902</b>

\* Dont 2 163 497 € de séquestres liés aux acquisitions à Bordeaux, Nanterre, Paris Mac Donald, Marseille, St Herblain, Toulouse et Guyancourt (cf. contrepartie en dettes sur immobilisation).

### DISPONIBILITÉS

L'essentiel de la trésorerie au 31 décembre 2012 (48.88 millions €) est placé en dépôts à terme et certificats de dépôt auprès des Banques NEUFLIZE OBC, BRED et CREDIT AGRICOLE.

### AUTRES PROVISIONS

	Montant au 01/01/12	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/12
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	15 046	25 121	12 183	27 983
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges**		41 224		41 224
<b>TOTAL</b>	<b>15 046</b>	<b>66 345</b>	<b>12 183</b>	<b>69 208</b>

\* Dotations : dont 14 918 € sur locataire DECA France et 9 324 € sur locataire TOQUENELLE.

Reprises : la totalité de la reprise résulte des règlements.

\*\* La provision constituée concerne des risques de restitution de dépôt de garantie et de loyers.

### DETTES

#### Dettes financières

	2012	2011
Dépôts de garantie reçus des locataires	6 125 989	3 067 898
Agios à payer	17 148	2 102
<b>TOTAL</b>	<b>6 143 136</b>	<b>3 070 000</b>

#### Dettes d'exploitation

Comptes locataires créditeurs	4 868 350	1 894 628
Locataires, provisions sur charges reçues	0	0
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	4 653 104	4 466 996
<b>TOTAL</b>	<b>9 521 454</b>	<b>6 361 624</b>

#### Dettes diverses

Dettes fiscales et sociales	1 153 072	726 582
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	10 293 684	2 310 174
Associés dividendes à payer	6 164 397	2 623 882
Créditeurs divers	343 665	467 714
<b>TOTAL</b>	<b>17 954 818</b>	<b>6 128 352</b>

\* Dont 2 163 497 € de séquestres liés aux acquisitions à Bordeaux, Nanterre, Paris Mac Donald, Marseille, St Herblain, Toulouse et Guyancourt (cf. contrepartie en débiteurs divers).

## CAPITAUX PROPRES

**Capital souscrit**

Le capital s'élève à 471 104 550 € dont 1 417 946 de parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 212 691 900 €.

**Capital retraités des parts**

Il a été constaté 9 442 parts en retrait sur l'exercice pour 1 416 300 €. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

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

	Montant au 01/01/12	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/12
Prime d'émission brute	48 540 721	44 191 000	92 731 721
Prime d'émission retrait des parts	- 66 383	- 156 073	- 222 456
Prélèvements sur prime d'émission			
- Frais de constitution, d'augmentation du capital	- 37 440	- 168	- 37 608
- Frais d'acquisition des immeubles*	- 11 601 350	- 10 244 703	- 21 846 054
- Commissions de souscription	- 31 340 946	- 26 113 674	- 57 454 620
<b>Total des prélèvements</b>	<b>- 42 979 736</b>	<b>- 36 358 546</b>	<b>- 79 338 282</b>
<b>PRIME D'ÉMISSION NETTE</b>	<b>5 494 601</b>	<b>7 676 382</b>	<b>13 170 983</b>

\* Dont sur l'exercice 2012, 201 300 € de régularisations sur immeubles acquis antérieurement.

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

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 20 juin 2012 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2011 d'un montant de 7 383 887 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 6 759 650 € et d'affecter le surplus, soit 624 238 €, au poste report à nouveau.

## COMPTE DE RESULTAT

## Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	507 144
Taxes locatives (TOM)	410 236
<b>TOTAL CHARGES LOCATIVES</b>	<b>917 380</b>
Travaux, entretien courant	588 227
Assurances	87 170
Taxes foncières	2 232 433
Taxes sur les bureaux en IDF	263 745
Frais de procédures	868
Charges non locatives diverses	
Commissions et honoraires	62 494
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>3 234 936</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4 152 316</b>



GUYANCOURT (78)  
Le Gershuin  
Ave Arnold Schoenberg



## Autres charges immobilières

	2012	2011
Charges de copropriétés	87 300	1 085
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers ...)	30 310	50 015
Impôts locaux	282 326	59
Loyers parkings Bordeaux		
Autres (Assurances, Honoraires divers, audit énergétique ...)	6 827	76
<b>TOTAL</b>	<b>406 763</b>	<b>51 235</b>

## Divers charges d'exploitation

	2012	2011
Honoraires Commissaire aux comptes*	22 500	17 500
Honoraires d'expertise des immeubles	37 940	32 920
Honoraires recherche locataire	38 834	13 125
Honoraires divers (notaire...)**	2 033 147	1 678 947
Publicité et publication	51 300	23 129
Frais de PTT	21 588	16 728
Services bancaires	30 703	14 594
CET (CVAE)	113 395	22 268
Droit d'enregistrement**	8 413 557	7 614 435
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Rémunération conseil de surveillance	4 000	4 000
Autres (dont frais de déplacement, TVA NR s/abs...)	3 562	4 018
<b>TOTAL</b>	<b>10 770 526</b>	<b>9 441 665</b>

\*Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.  
\*\*dont prélèvements sur prime d'émission de 10 446 003 €.



### Autres charges

	2012	2011
Commissions de souscription	21 796 447	18 534 440
<b>TOTAL</b>	<b>21 796 447</b>	<b>18 534 440</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

	2012	2011
Charges forfaitaires	50 807	9 852
Remises en état facturées (départ locataire)	73 627	202 840
Etat des lieux facturés	732	
Vente énergie	19 875	11 726
<b>TOTAL</b>	<b>145 042</b>	<b>224 418</b>

### Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts	19	0
Revenus dépôts à termes et certificats de dépôt	0	583 938
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>583 938</b>

### Transfert de charges d'exploitation

	2012	2011
Commissions de souscription	21 796 447	18 534 440
Frais acquisition immeubles	10 446 003	9 292 767
Frais d'établissement	168	550
<b>TOTAL</b>	<b>32 242 618</b>	<b>27 827 756</b>

### Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndics ...)	31	277
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>277</b>

### Charges et produits constatés d'avance

Eléments	Charges	Produits
Produits afférents aux loyers	0	80 166
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>80 166</b>



SURESNES (92)  
Rue pagès

## 4 - INFORMATIONS DIVERSES

### Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	560 163
Autres créances d'exploitation	0
Disponibilités	3 484
<b>TOTAL</b>	<b>563 647</b>

### Charges à payer

	Montant
Services bancaires (frais, intérêts)	17 148
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	83 217
Charges immobilières	72 772
Frais d'Assemblée Générale	55 729
Divers	6 520
<b>TOTAL</b>	<b>235 386</b>

### Engagements hors bilan

	Montant
<b>Engagements donnés</b>	
Engagements d'achats d'immeubles*	8 580 578
Engagements divers**	1 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>9 580 578</b>
<b>Engagements reçus</b>	
Cautions reçues des locataires	1 150 975
Garantie bancaire***	1 196 000
Engagements divers ****	1 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>3 346 975</b>

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

\*\*Il s'agit d'un complément de prix à verser éventuellement au vendeur relatif au maintien d'un locataire sur l'immeuble St Denis acquis en mars 2012.

\*\*\*Garantie autonome de paiement à 1ère demande délivrée par Natixis pour la réalisation de travaux et pour l'obtention de la certification CERTIVEA sur l'immeuble de ROUEN.

\*\*\*\*Garanties de rentabilité maximum délivrée par le vendeur sur l'immeuble de LEVALLOIS acquis en décembre 2012.



# INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2012

Nom de l'immeuble	Surface M <sup>2</sup>	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis <sup>ent</sup>	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires		
<b>Bureaux</b>											
<b>Paris</b>											
<b>Hors quartier centre d'affaires</b>											
PARIS, MAC DONALD PARIS, TRONCHET	6648 377	2011 2009	26 052 000 2 344 059		26 052 000 2 344 059	26100 000 2 620 000	26 052 000 2 344 059	26 600 000 2 660 000	FRANCE TELECOM HERMAN MILLER / T MARK CONSEIL		
<b>Région Parisienne</b>											
<b>Deuxième Couronne Ouest</b>											
LEVALLOIS LE WILSON NANTERRE GROUES - RUE ARRAS RUEIL MALMAISON SURESNES PAGES	12 633 3 890 1 135 3 951	2012 2011 2010 2011	52 546 000 21 280 000 4 952 500 8 613 435			122 423	21 280 000 5 071 243 8 613 435	21 280 000 5 500 000 9 500 000	52 546 000 21 280 000 5 074 923 8 613 435	52 546 000 21 320 000 5 530 000 9 790 000	MULTI LOCATAIRES SEGULA ATHEOS MULTI LOCATAIRES
<b>Deuxième Couronne Sud</b>											
GUYANCOURT LE GERSHWIN VELIZY VILLACOUBLAY VELIZY VILLACOUBLAY BAT C VELIZY VILLACOUBLAY BAT D	12 468 2 403 3 144 2 819	2012 2010 2012 2012	32 658 407 3 600 000 4 286 109 3 913 891			3 600 000	3 750 000	32 658 407 3 600 000 4 286 109 3 913 891	32 658 407 3 775 000 4 600 000 3 900 000	MULTI LOCATAIRES QUALICONULT SOLETANCHE FEYSSINET SOLETANCHE FEYSSINET / FRAME / OSIATIS	
<b>Deuxième Périphérie</b>											
SAINT DENIS PLEYEL	10 227	2012	27 000 000	43 035			27 043 035	34 000 000	INPES / ANSM		
<b>Province</b>											
<b>Nord</b>											
MARCQ EN BARCÈUL ROUEN MARCO POLO	5 659 7 226	2010 2012	8 261 000 19 300 000	43 035	8 261 000	9 150 000	8 261 000 19 300 000	9 250 000 19 300 000	KPMG QUILLES		
<b>Nord Ouest</b>											
NANTES EXALIS NANTES VIVIANI  ST HERBLAIN ST HERBLAIN TERMINAL ST JACQUES DES LANDES / RENNES ATLAS	1 336 3 769  3 842 2 144 1 694	2010 2012  2011 2012 2011	2 380 000 953 398  4 704 051 4 250 000 2 550 000		2 380 000	2 390 000	2 380 000 953 398	2 390 000 953 398	DECA FRANCE EN COURS DE CONSTRUCTION / MONTANT DE DÉCAISSÉS COMPTABLES MULTI LOCATAIRES HSBC / MANPOWER / AJILON MULTI LOCATAIRES		

# INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2012

Nom de l'immeuble	Surface M <sup>2</sup>	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis <sup>ent</sup>	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
-------------------	---------------------------	----------------------	---------------------	-----------------------------------	-------------------------	--------------------	-------------------------	--------------------	------------

## Nord Est

ILLKIRCH GAUSS	1 992	2010	3 600 000		3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 680 000	POLYPLUS/ALTRAN/CHIRAL/TRANSGENE AIR FRANCE MANPOWER / CTI/CGI
ILLKIRCH THALES	3 165	2012	3 520 400				3 520 400	3 800 000	
ILLKIRCH FERMAT	1 812	2012	3 100 800				3 100 800	3 110 000	

## Sud Est

AVIGNON	3 602	2011	8 280 000	100 842	8 330 421	8 400 000	8 380 842	8 400 000	ALLIANZ / EDF / FIDAL / POLE EMPLOI AMADEUS BUREAU VERITAS MULTI LOCATAIRES MULTI LOCATAIRES UBI FRANCE / SODEXHO / LCL / S. G. DEF NUSIL / INFOTEL / OGER SOCIETE GENERALE / LCL / KONE THALES / ONEACCESS / INTELMOBIL EUROCAVE / INFIP EXPERIAN
BIOT - ESPACES RENARD	12 074	2011	23 680 600	15 860	23 680 600	23 680 600	23 696 460	23 900 000	
DARDILLY	3 957	2011	6 070 000		6 070 000	6 200 000	6 070 000	6 230 000	
LYON LORTET - C.R.A.B.	5 530	2011	10 300 000		10 300 000	10 400 000	10 300 000	10 450 000	
LYON ADENINE	6 897	2012	17 985 000				17 985 000	17 850 000	
MARSEILLE GAYMARD	10 598	2011	38 645 000		38 645 000	38 645 000	38 645 000	39 000 000	
MOUGINS NATURA	296	2009	595 000		595 000	670 000	595 000	670 000	
MOUGINS NATURA B2	1 214	2012	3 000 000				3 000 000	3 000 000	
NICE ARENAS / AEROPOLE	9 149	2011	23 560 000	706 107	23 560 000	24 350 000	24 266 107	25 300 000	
VALBONNE GAIA	2 424	2011	5 100 500		5 100 500	5 100 500	5 100 500	5 101 000	
VILLEURBANNE	2 293	2011	3 778 750		3 778 750	4 000 000	3 778 750	4 050 000	
VITROLLES	1 374	2010	1 104 368		1 104 368	1 320 000	1 111 664	1 330 000	

## Sud Ouest

MERIGNAC HELIOPOLIS	1 141	2009	1 100 000		1 100 000	1 160 000	1 100 000	1 200 000	SODIVAL DUMEZ / HERTZ C&S C&S ARROW / PARAMETRIC EDF
NIMES (VEFA)	5 771	2011	1 110 000		1 110 000	1 110 000	11 782 000	11 120 000	
ST MARTIN DU TOUCH B3	2 044	2012	3 650 000				3 650 000	3 650 000	
ST MARTIN DU TOUCH B7	1 851	2012	3 300 000				3 300 000	3 570 000	
ST MARTIN DU TOUCH B8	1 853	2012	3 350 000				3 350 000	3 350 000	
TOULOUSE MESPLE	3 943	2012	6 200 000				6 200 000	6 200 000	

## locaux commerciaux Nord

DUNKERQUE	20 315	2012	17 526 597				17 526 597	17 526 596	MULTI LOCATAIRES
-----------	--------	------	------------	--	--	--	------------	------------	------------------

## Sud Ouest

BORDEAUX TOQUENELLE	880	2009	1 618 700		1 618 700	1 710 000	1 618 700	1 740 000	TOQUENELLE
---------------------	-----	------	-----------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

# INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2012

Nom de l'immeuble	Surface M <sup>2</sup>	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis <sup>ent</sup>	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
<b>locaux industriels et entrepôts</b>									
<b>Région Parisienne</b>									
Deuxième Couronne Sud									
LES MUREAUX	5 288	2010	3 065 600		3 065 600	3 320 000	3 065 600	3 350 000	RLD
LE PLESSIS PATE	3 127	2010	2 164 350		2 164 350	2 410 000	2 164 350	2 460 000	RLD
<b>Province</b>									
Nord									
COLMAR	4 372	2010	2 386 544		2 386 544	2 460 000	2 386 544	2 480 000	RLD
<b>Nord Ouest</b>									
ORVAULT	3 588	2010	1 234 475		1 234 475	1 300 000	1 234 475	1 320 000	RLD
SABLE SUR SARTHE	3 323	2010	1 128 950		1 128 950	1 130 000	1 129 288	1 140 000	RLD
SAINT ARNOULT	2 455	2010	1 407 025		1 407 025	1 410 000	1 407 025	1 410 000	RLD
SAINT QUAY PORTIEUX	2 455	2010	908 425		908 425	920 00	908 425	935 000	RLD
TOURLAVILLE	3 357	2010	1 279 498	15 494	1 279 498	1 285 000	1 294 992	1 315 000	RLD
<b>centre</b>									
VICHY ABREST	4 011	2010	1 590 068		1 590 068	1 640 000	1 590 068	1 660 000	RLD
<b>Sud Ouest</b>									
DECAZEVILLE	4 330	2010	1 301 500		1 301 500	1 270 000	1 301 500	1 270 000	RLD
<b>TOTAL</b>	<b>225 846</b>		<b>446 959 336</b>	<b>1 011 057</b>	<b>229 915 562</b>	<b>235 375 151</b>	<b>447 970 393</b>	<b>462 725 401</b>	



PARIS (75019)  
Boulevard Mac Donald

Toulouse (31)  
Quartier de Basso Cambo





### PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

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

- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2012,
- approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions,
- approuve les comptes annuels au 31 décembre 2012 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de 20.629.251 euros,
- 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 20.629.251 €
- report à nouveau + 999.004 €

soit, 21.628.255 €

- décide de :
- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés :

19.701.822 €

- d'affecter au report à nouveau, le solde de :

1.926.434 €

### 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 2012 respectivement à 501.979.870 euros et à 595.834.979 euros.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, nomme pour une durée de quatre années, en qualité d'expert immobilier de la SOCIETE, la société BNP PARIBAS REAL

ESTATE, conformément aux dispositions des articles 422-44 à 422-46 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant de 12.000 €, la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2013 et autorise le remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance.

### RÉSOLUTIONS RELATIVES À LA NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE TROIS POSTES SONT À POURVOIR

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Marc GENDRONNEAU.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean PITOIS.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

#### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Damien VANHOUTTE.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Patrick BETTIN.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Fabrice BONGIOVANNI.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Nicolas DAMAS.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Julien DELOUME.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Rémi FEBVRE.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Guy FAUCHON.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Daniel GOVIN.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Gilles HENNEMANN.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Stéphane MARUANI.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Georges PUPIER.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, la SCI ANTINE, représentée par Monsieur André LAHITTE.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, la société civile L'ATELIER, représentée par Madame Danièle DELOUSTAL.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, la société civile CAP FORTITUDE, représentée par Monsieur Patrick MARION.

### VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, la SARL FINANCIERE ETOILE, représentée par Madame HENOCQUE.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, la SAS INVEST IN CONSULTING, représentée par Monsieur Jean-Philippe GONTIER.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme membre du Conseil de Surveillance, la SAS MARLIN-RAVERAT, représentée par Madame Chantal MARLIN.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

### VINGT-CINQUIÈME 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.



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

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 900111 00 - N°2001/15764C

