



RAPPORT ANNUEL

2012 La Participation Foncière *Opportunité*
POUR SUIVRE LA COURSE



Eric Cosserat
Président de
PERIAL Asset Management

LE MOT DU PRÉSIDENT

Garder le cap en TOUTES CIRCONSTANCES

En 2012 encore, les remous de la crise de 2008 se sont fait sentir dans la zone euro. Pour autant, la tempête s'est calmée, même si elle a révélé la fragilité des pays les plus endettés. Pour la France, stagnation économique et croissance nulle semblent durer cette année encore, avec des conséquences prévisibles sur l'immobilier. Face à cet environnement inchangé, notre objectif principal - notre cap - reste identique : la consolidation des revenus.

Les équipes de PERIAL Asset Management sont donc sur le pont et se battent sur plusieurs fronts. Leur objectif immédiat, et essentiel, vise à sécuriser les revenus locatifs, en fidélisant les entreprises locataires présentes, et à améliorer l'occupation du patrimoine.

Pour sa part, PFO a subi les conséquences de ce climat sur ses revenus, mais réussit à stabiliser la valorisation de son patrimoine, illustrant une nouvelle fois sa capacité de résistance. Dans cette période difficile, la vente sur opportunité d'immeubles arrivés à maturité permet la distribution de la plus-value pour maintenir le niveau de dividende. Cette politique permet parallèlement de renforcer le report à nouveau pour assurer l'avenir de sa distribution et sera poursuivie de manière mesurée.

De son côté, la valorisation du patrimoine reste un objectif d'amélioration continue. Elle se caractérise par une politique de re-location active, mais également par l'entretien et la rénovation des immeubles dans une perspective de contrôle des charges, notamment de la maîtrise de la consommation énergétique pour rendre les immeubles plus compétitifs.

Enfin, l'environnement réglementaire sera aussi l'un des enjeux majeurs de 2013. En effet, une nouvelle réglementation verra le jour cette année, 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 cours 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. Par nature, notre stratégie et notre vision nous portent vers le long terme, avec deux exigences : gérer le quotidien et anticiper l'avenir.



SOMMAIRE



Conjoncture économique

4

Chiffres clés

6

Organes de Direction et de Contrôle

7

Rapport de gestion

8

26

Rapport du Conseil de Surveillance

27

Rapport du Commissaire aux Comptes

29

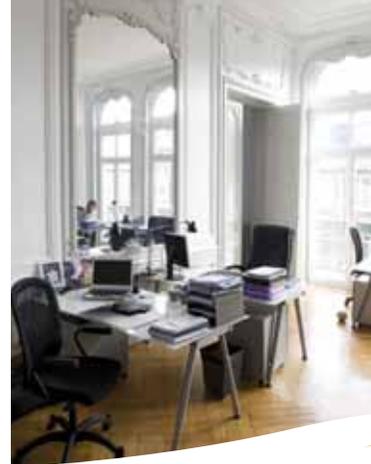
Documents de synthèse et annexe

38

Inventaire détaillé des placements

42

Projets de résolutions



Rouen (76)
Ave de Buffon



COLOMIERS (31)
Avenue Yves Brunaud





CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Marseille (13)
Avenue du Prado



Un gros temps QUI PERDURE

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 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 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.



Clichy (92)
Rue Mozart

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 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.

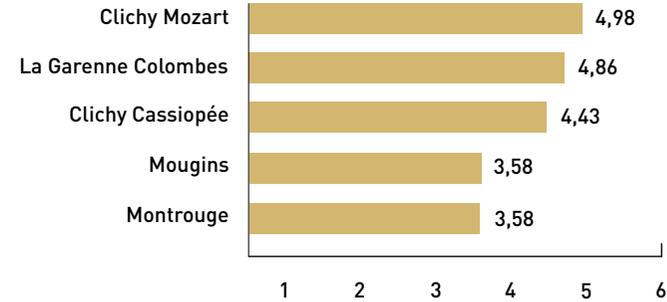
Sur le marché de l'investissement, si les immeubles sécurisés demeureront très concurrentiels en 2013, le marché pourrait devenir, sur certains immeubles, plus favorable aux acquéreurs en intégrant un risque mesuré.

Eviter la course aux seules performances

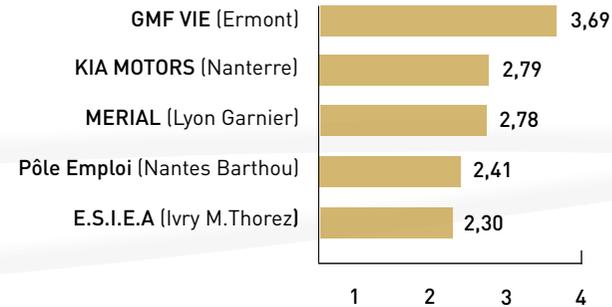
Dans un contexte aussi mouvant, une course aux seules performances ne serait pas sans risques. Au contraire, c'est l'endurance qu'il faut viser et, dans ce cadre, la pérennité des équipes de gestion, la transparence et le calme sont autant de forces indispensables pour affronter tout type d'aléas. Dès 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 %)

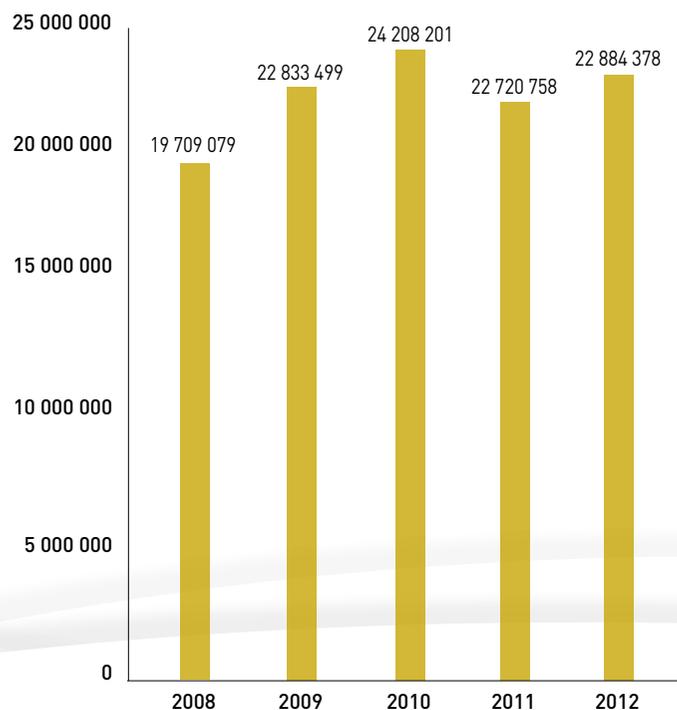


BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis



CHIFFRES CLÉS

REVENUS LOCATIFS (EN €)



Rouen (76)
Rue de Buffon



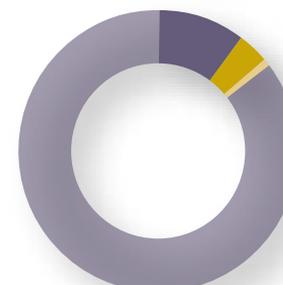
L'ANCRAGE DE NOS PERFORMANCES

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN M²



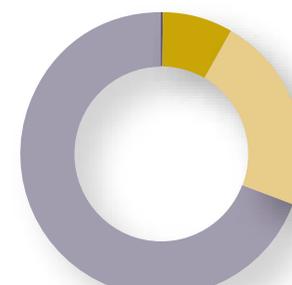
- Province 58,79%
- Paris 0,34%
- Région parisienne 40,87%

RÉPARTITION SECTORIELLE EN VALEUR VÉNALE



- Bureaux 85,58%
- Loc. activités 10,22%
- Loc. indus. entrepôts 3,57%
- Commerces 0,63%

RÉPARTITION SECTORIELLE EN M²



- Bureaux 69,44%
- Commerces 0,13%
- Loc. indus. entrepôts 7,93%
- Loc. activités 22,50%

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS 2012

PFO	
Capitalisation au 31/12/12	309 324 652 €
Valeur d'expertise au 31/12/12	296 019 000 €
Nombre d'associés au 31/12/12	4300
Nombre de parts au 31/12/12	332 432
Surface du patrimoine	204 987 m ²
Taux d'occupation au 31/12/12	89,58%
Prix acquéreur 01/01/12	976,73 €
Prix acquéreur 31/12/12	930,49 €
Montant annuel des transactions sur le marché secondaire	6 424 743,17 €
Nombre de parts échangées	6 824
PMP (prix de part acquéreur moyen)	941,49 €
Distribution	50,00 €
Dont revenu non récurrent: prélèvement sur RAN	
en % de la distribution totale	
Dont revenu non récurrent: + value distribuée	3,00 €
en % de la distribution totale	6,00%
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	5,31%
<small>[dividende brut avant prelevé libératoire année n (y compris acomptes exceptionnels et + value distribuée) / Prix de part acquéreur moyen année n]</small>	
VPM (Variation du prix moyen de la part)	-4,24%
<small>[prix de part acquéreur moyen année n - prix de part acquéreur moyen année n-1] / prix de part acquéreur moyen année n]</small>	

BOUGUENNAIS (44)
Rue Charles Lindbergh



UNE STRUCTURE SIMPLE ET CLAIRE

CERTIFIÉE ISO 9001 PAR L'AFAQ, PERIAL ASSET MANAGEMENT FAIT DE L'EXIGENCE ET DE LA TRANSPARENCE LE CŒUR DE SON FONCTIONNEMENT DEPUIS PRÈS DE 45 ANS. POUR OFFRIR À CHACUN UNE INFORMATION CLAIRE ET 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

B&M CONSEILS, Commissaire
aux comptes titulaire
Monsieur Bernard LABOUESSE,
Commissaire aux comptes suppléant

CONSEILS DE SURVEILLANCE

Président

Monsieur Damien VANHOUTTE,
Conseil en gestion de patrimoine

Membres

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

Monsieur Bertrand de BEAULIEU,
Ingénieur, Propriétaire-Bailleur

Madame Marie-Claude BODIN,
Gérant d'agence immobilière

Monsieur Marc GENDRONNEAU,
Proviseur adjoint à la retraite

Monsieur Michel MALGRAS,
Président et Administrateur de sociétés

Société AVIP, représentée par
Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
SA d'assurances sur la vie

SCI ISIS, représentée par
Madame Dany PONTABRY
Société patrimoniale

Société SNRT, représentée par
Monsieur Dominique CHUPIN
Société patrimoniale

INFORMATIONS

CONSEILS DE SURVEILLANCE

Quatre mandats viennent à expiration avec la prochaine assemblée générale, ceux de Monsieur VANHOUTTE, de Monsieur GENDRONNEAU, de la Société SNRT représentée par Monsieur CHUPIN et de la Société AVIP, représentée par Monsieur BOULVERT.

Ces conseillers sortant se représentent à l'exception de la société AVIP.

Quinze autres candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.

REMUNERATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Depuis l'exercice 2011, la rémunération annuelle globale des membres du conseil est fixée à 9.000 €. 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

PERIAL 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 PFO₂, 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 PFO₂.

En 2013, à l'occasion de la suppression du fichier des démarcheurs tenu 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.

GOUVERNANCE 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 1^{er} août 2003 et de la directive de l'Autorité des Marchés Financiers du 23 janvier 2004, que les informations figurant dans ce rapport ont été portées, en substance, à la connaissance du Conseil de Surveillance de votre SCPI, qui exerce ainsi sa mission définie à l'article L 214-70 du Code Monétaire et Financier.

Nous vous rappelons que PERIAL Asset Management a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, le 16 juillet 2007, en qualité de Société de Gestion de Portefeuille. L'exercice d'un contrôle interne inhérent à ce statut permet de vérifier que l'intérêt des

Marseille (13)
Avenue du Prado





NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne

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.

Dans ce cadre, une transaction réalisée entre LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE et PERIAL Développement mérite un développement particulier. PERIAL Développement a construit, sur un terrain situé à Aix-en-Provence appartenant à LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE, un bâtiment BBC de 2.000 m², ne pouvant pas construire elle-même compte tenu de son statut. Le terrain a été loué à PERIAL Développement, au terme d'un bail civil, moyennant un loyer annuel de 20.000 €

HT par an. La construction édiflée aux frais, charges et risques exclusifs de PERIAL Développement sur le terrain appartenant à LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE, a été achevée en octobre 2012 et louée à l'exception de 600 m² vacants. Les baux conclus avec des sociétés de premier rang sont d'une durée ferme de six années, à des conditions financières satisfaisant la stratégie d'investissement de LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE.

L'indemnité d'accession, négociée avec PERIAL Développement, à la charge de LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE est de 4.080.000 € HT frais inclus, soit un rendement de 7,64 % sur la partie louée. Le paiement du prix interviendra au fur et à mesure de l'encaissement des loyers, soit pour la partie louée 2.080.000 € HT payables en décembre 2012, et le solde au fur et à mesure des locations et au plus tard le 31/12/2015.

Le Conseil de Surveillance de LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE a été informé de l'engagement et du dénouement de cette opération. Il n'a pas émis d'observation, sous réserve qu'une deuxième expertise validant le prix de la première soit effectuée et que le résultat lui soit communiqué. Les avis de valeur réalisés par ICADE et BNP PARIBAS REAL ESTATE ont défini des valeurs de l'immeuble terrain inclus



Clichy (92)
Rue Mozart



SEURES (92)
Rue Troyon

(BNP : 4.347.000 € HT frais inclus et Icade Expertise : 4.320.000 € HT frais inclus). Les deux expertises réalisées ont défini un prix supérieur à celui de la transaction. Ces avis ont été communiqués au Conseil de Surveillance qui n'a pas fait d'observation.

La nature de l'immeuble, sa location et les conditions financières de son acquisition (montant et modalités de paiement du prix d'un montant inférieur à sa valeur de marché) étant conformes à la stratégie de LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE, cet investissement a été conclu le 21 décembre 2012.

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 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 infor-

mations 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 Assset Management

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

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité,
 - promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence,
 - produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.
- La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles.

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

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

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

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 PFO₂,
- personnes physiques ou morales détenant des parts des SCPI La Participation

Foncière 1, La Participation Foncière Opportunité et PFO₂.

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.



Embarquement POUR UNE COURSE D'ENDURANCE



Jean-Christophe ANTOINE
Directeur Général de PEARL 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.

2012.

Réduire la voilure pour préserver l'avenir

Dans un environnement agité, votre Société a dû faire face à de nombreux congés en 2011 et 2012, et à un solde de relocations insuffisant par rapport aux libérations enregistrées. Cependant, l'exercice 2012 voit une amélioration progressive du taux d'occupation dont les effets restent différés, compte tenu notamment des franchises consenties. Les actions menées pour optimiser le remplissage du patrimoine et les résultats positifs des cessions doivent permettre à PF Opportunité d'aborder l'avenir immédiat avec plus de confiance et de préserver sa capacité de résistance.

On notera les éléments principaux suivants : la légère progression du revenu (+0,97%), des charges (+1,83%) et un résultat net en hausse (+0,60%), des plus-values de cession significatives et l'augmentation des réserves par le report à nouveau (44 jours de distribution contre 30 jours fin 2011).

Dividende et prix de la part

Le dividende annuel (ordinaire et exceptionnel) pour PF Opportunité s'établit à 50 € par part, conformément aux prévisions. Le montant du dividende ordinaire versé, en baisse par rapport à 2011, est de 47 € par part. Lors de l'exercice 2011, le versement effectué avait été supérieur au résultat courant grâce au report à nouveau. En 2012, la poursuite de la mauvaise santé de notre économie nous a conduits cette fois, par prudence, à diminuer le dividende tout en augmentant significativement un report à nouveau.

Un dividende exceptionnel de 3 € par part a été distribué avec le quatrième acompte de l'exercice 2012. Conformément au vote de la quatrième résolution de l'Assemblée Générale de juin 2012, il a été procédé à la distribution d'une partie de la réserve - des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs réalisées au titre de l'exercice 2011 soit 997.296 €.



Clichy (92)
Rue Mozart

Liquidité

Il est rappelé que PERIAL Asset Management a opté pour une confrontation hebdomadaire du marché secondaire afin d'augmenter la liquidité en multipliant les probabilités d'exécution des ordres d'achat et de vente. Les mutations intervenues en 2012 traduisent un échange de 2,06%, soit 6.824 parts du capital de PF Opportunité.

Au 31/12/2012, 1.326 parts étaient en attente de cession au prix du marché, soit 0,39% du capital de PF Opportunité, contre 0,32% en 2011. Le prix moyen de la part, pour l'année 2012, s'inscrit à 941,50 €.

Le prix de la part lors de la dernière confrontation de l'année 2012 ressortait à 930,49 € (prix acquéreur frais inclus). Au 01/01/2012, il était de 976,73 €.

Cette baisse de la valeur de la part, constatée sur l'exercice 2012, est due au marché de confrontation où les acquéreurs ont ajusté les prix à la baisse afin de maintenir un taux de rendement immédiat supérieur à 5,30% (lors de la dernière confrontation).

Pour autant, les valeurs d'expertise du patrimoine restent stables par rapport à 2011.



BOUGUENAIS (44)
Rue Charles Lindbergh

Revenus et résultat en progression

En 2012, l'immobilier d'entreprise a ressenti les effets du ralentissement économique, avec une offre de locaux supérieure à la demande, accompagnée d'une augmentation des défaillances d'entreprises. Cette situation a mis en concurrence les différents propriétaires, ce qui a généré des effets négatifs sur les loyers comme sur les mesures commerciales prises afin de relouer les locaux vacants. Votre SCPI termine pourtant cet exercice avec des revenus en hausse de 0,97%, malgré la baisse des revenus financiers (une diminution qui s'explique par la baisse du taux de rémunération des placements financiers sans risque, mais aussi par l'utilisation de la trésorerie disponible pour acquérir des actifs immobiliers).

Les charges, dont provisions nettes, sont en augmentation de +1,83%.

Ainsi, par rapport à 2011, le résultat net de PF Opportunité progresse de +0,60% pour l'exercice 2012.

Taux d'occupation

L'amélioration du revenu locatif de PF Opportunité est due à la progression du remplissage des actifs qui constituent le patrimoine de votre Société, aux indexations annuelles de loyers, à la politique de sécurisation des revenus (renégociations et renouvellements), ainsi qu'à la vente de certains actifs vacants ne générant aucun revenu.

Rappelons ici le mode de calcul du taux d'occupation tel qu'utilisé pour la dernière fois en 2012. Au numérateur est pris en compte le loyer hors TVA facturé ; au dénominateur, le loyer facturé, plus celui de tous les locaux vacants sans exclusion d'aucune sorte.

A compter de 2013, toutes les Sociétés de Gestion devront désormais indiquer le taux d'occupation financier, selon la définition validée par l'AMF. La différence essentielle pour votre Société est la prise en compte, dans les locaux vacants, de locaux loués mais bénéficiant de franchises de loyer.

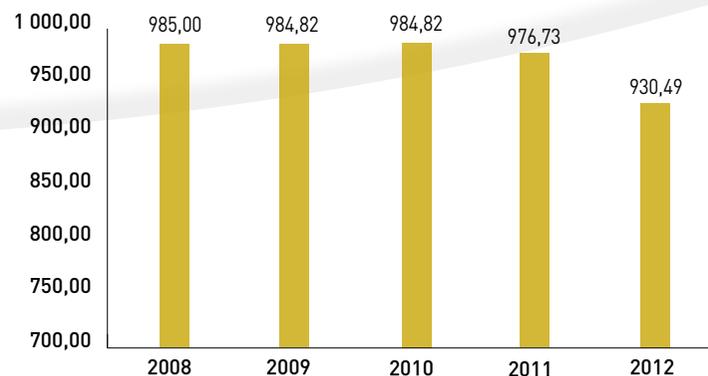


Marseille (13)
Avenue du Prado



ÉVOLUTION DU PRIX DES PARTS

(prix de souscription jusqu'au 31/12/2008, depuis 2009 prix d'exécution frais inclus)



Sécurisation du revenu locatif

Dans l'environnement économique tel que nous le connaissons, et que nous l'envisageons, il est indispensable de veiller à la gestion des locataires présents pour mieux anticiper. A cet effet, PERIAL Asset Management a mis en place, depuis plusieurs années, des outils de prévention des risques de départ. Objectifs : optimiser les taux d'occupation et limiter les locaux vacants, ces derniers générant des frais qui pèsent sur les résultats : charges et taxes non récupérables, honoraires de relocation, travaux de remise en état...

En 2012, les locataires pouvant donner congé lors de leur échéance triennale, ou ceux dont le bail arrivait en renouvellement, représentaient plus de 7 800 000 €, soit plus de 31% du revenu annuel de votre SCPI. Au final, 77% de ce montant a été sécurisé grâce à la signature de renouvellement de baux, ou non exercice par les locataires de leur faculté de résiliation à l'échéance triennale ou à la renégociation des baux en cours de période. Néanmoins, 33% du risque potentiel total s'est transformé en risque réel, les locataires ayant signifié leur congé.

Il est à noter que, pour 2013, le risque potentiel s'inscrit en baisse (à un niveau d'environ 5.000.000 € soit 22,3% du revenu annuel) et qu'au mois de février de cette même année, ce risque s'est réduit à 3.500.000 € environ.

NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne



Renouvellements et renégociations

Durant l'année écoulée, sur l'ensemble du patrimoine de votre Société, 4 baux ont été renouvelés, soit 0,93% du montant du loyer annuel de PF Opportunité. Ceux-ci ont généré un loyer annuel de 211.000 €, versus un ancien loyer de 267.748 €. En fonction des risques de départ des locataires, votre Société de Gestion de Portefeuille analyse chaque situation. Elle envisage les possibilités de négocier la signature d'un nouveau bail aux conditions de marché, tout en sécurisant la durée de location sur les 3 ou 6 prochaines années.

Ainsi en 2012, sur la totalité du patrimoine, 5 baux ont fait l'objet de négociations portant sur 1,94% du montant du loyer annuel. Ces renégociations ont entraîné une révision à la baisse des loyers de -8,81 %.

La majorité d'entre elles ont donné lieu à des engagements de location sur des durées fermes de 6 ans, garantissant une meilleure sécurité du revenu.

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

Nature	Paris	Province	Région Parisienne	Total
Locaux d'activités		3,92%	6,31%	10,22%
Bureaux	0,95%	46,84%	37,78%	85,58%
Commerces	0,63%			0,63%
Loc. indust. & entrepôts		0,89%	2,69%	3,57%
TOTAL	1,58%	51,64%	46,78%	100,00%

Des relocations en hausse

Au niveau locatif, l'année 2012 est à nuancer. Votre Société a débuté l'exercice avec des risques potentiels de départs significatifs mais les deux tiers de ces risques ont été éliminés.

L'activité soutenue a permis au solde des loyers annuels générés par les relocations (1.997.107 €) d'être positif par rapport aux loyers des locataires ayant donné congé en 2012 (1.840.127 €).

Si les effets pleins de ces relocations pourraient produire leurs effets en 2013, il sera nécessaire de rester vigilant quant à la sécurisation des revenus générés par les locataires en place et par la relocation des locaux vacants.

Le taux d'occupation pour PFO s'est amélioré sur l'année 2012 et s'établit à 89,58% au 31/12/2012, contre 86,18% au 31/12/2011.

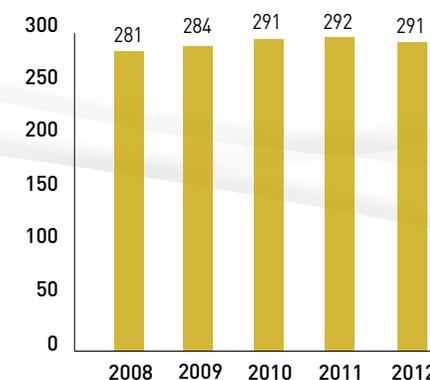
A fin 2012, les locaux disponibles représentent un loyer annuel HT de 2.686.887 €, soit près de 8 € par part. Les loyers annuels les plus importants sont :

- NOISY-LE-GRAND pour 387.260 € HT.
- LES ULIS pour 315.000 € HT.
- VAULX-EN-VELIN pour 215.000 HT.

Le solde des locaux disponibles est représenté par des locaux diffus.

Au cours de l'exercice, les relocations ont représenté un loyer annuel de 1.997.107 € pour une surface de 20.438 m², et pour un volume de libération équivalant à un loyer de 1.840.127 €. L'amélioration du taux d'occupation s'explique par le solde positif entre relocations et libérations, mais aussi par la vente de locaux vacants et par les loyers des nouvelles acquisitions.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (EN M€)



TAUX D'OCCUPATION TRIMESTRIELS

PFO

1T2012	86,46%
2T2012	88,19%
3T2012	87,87%
4T2012	89,58%



Rouen (76)
Ave de Buffon

PRINCIPAUX LOCAUX DEVENUS VACANTS

VILLE	SURFACE	DATE DE DEPART	LOCATAIRE
NANTERRE (92)	1.238 m ² de bureaux	30/06/2012	ICF
MONTROUGE (92)	1.050 m ²	31/10/2012	TOM TOM
TOULOUSE (31)	1.771 m ² de bureaux	30/06/2012	AKERIS

PRINCIPALES RELOCATIONS

VILLE	SURFACE	LOCATAIRE
TOULOUSE (31)	1.265 m ² de bureaux	STERIA
MONTIGNY (78)	933 m ² de bureaux	CHECKPOINT
AIX EN PROVENCE (13)	1.363 m ² de bureaux	AXIONE (filiale Bouygues)

RISQUES LOCATIFS 2013

FIN BAIL

Risque 2013 (montant des loyers en €)

Baux à échéance 2013 (nb baux)

PFO

943 451 €

9

ÉCHÉANCE TRIENNALE

Risque exp triennale 2013 (montant des loyers en €)

Baux à échéance 2013 (nb baux)

4 107 760 €

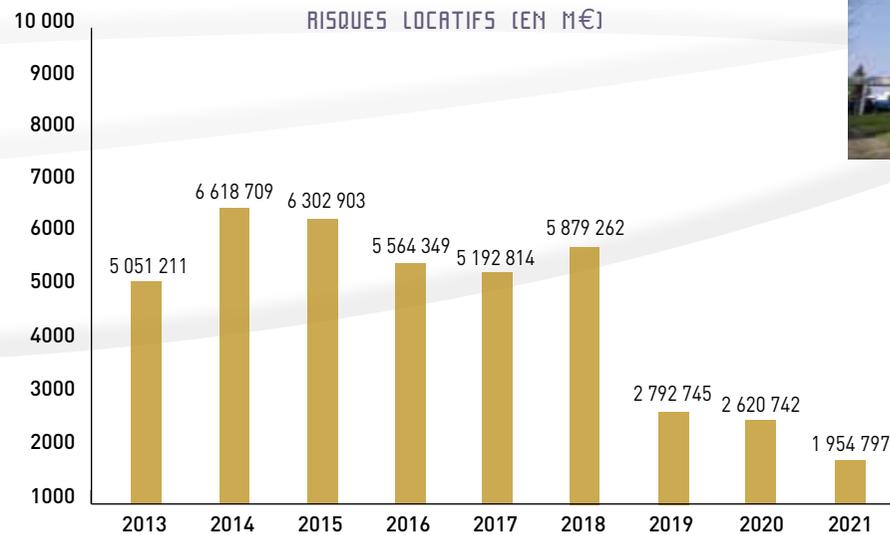
60

RISQUE TOTAL

Risque 2013 (montant des loyers en €)

5 051 211 €

BOUGUENNAIS (44)
Rue Charles Lindbergh



COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN M²)

Nature	Paris	Province	Région Parisienne	Total
Locaux d'activités		28 121	18 002	46 123
Bureaux	428	88 577	53 336	142 342
Commerces	265			265
Loc. indust. & entrepôts		3 822	12 435	16 257
Terrains				
TOTAL	693	120 520	83 773	204 987

Clichy (92)
Rue Mozart



VENTES ET INVESTISSEMENTS 2012



Boulogne (92)
Rue Saint Denis

Cession d'actifs non stratégiques

En 2012, votre Société a procédé à des cessions d'actifs portant sur les locaux les moins satisfaisants en termes de contribution aux résultats, de taux d'occupation et de volume de travaux nécessaires. Ainsi, les cessions ont représenté un montant de 6.153.475 €, prix net vendeur contre 4.660.044 € en 2011. Sur les cinq actifs vendus, trois d'entre eux étaient totalement vacants, et leur contribution à la performance était négative. Ils étaient localisés à Toulouse, Saint-Priest et Meudon. Le dernier actif vendu, situé à Toulouse, était loué à la Mairie qui, lors de la conclusion de son bail, bénéficiait d'une option d'achat finalement levée.

Globalement, les ventes ont été réalisées à des conditions supérieures aux valeurs d'expertise à fin 2011, les prix net vendeur les dépassant de +9,1%. Sur le volume de cessions, c'est 1.110.715 € de plus-value nette avant impôt qui a été réalisée, soit plus de 3,3 € par part.

Comme en 2011, il sera proposé lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes 2012, une résolution autorisant la distribution partielle ou totale des réserves distribuables de « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles locatifs » existant au 31/12/2012. Les cessions se poursuivront en 2013 sur opportunité de prix, en priorité pour les locaux partiellement ou totalement vacants et les immeubles pouvant présenter un risque de travaux importants sans valorisation.

Des investissements limités

Au 31/12/2012, les fonds disponibles s'établissent à +773.586 €.

Compte tenu de la trésorerie disponible en début d'exercice et du montant des cessions réalisées en 2012, votre Société a procédé à l'acquisition de deux immeubles :

- Au sein du Parc d'Innovation d'Ilkkirch (67) en périphérie de Strasbourg. Un immeuble développant une surface de 1.812 m² et 88 parkings extérieurs. Le Centre de Traitement Informatique de la Sécurité Sociale est locataire unique pour l'ensemble de cet immeuble. Le montant de cette acquisition est de 3.231.498 €, acte en mains, pour un rendement net supérieur à 10%.
- A Aix en Provence, dans la zone tertiaire de Pichaury. Un bâtiment neuf certifié BBC [Bâtiment Basse Consommation] pour une surface utile de 2.016 m² et 75 parkings. Le montant de l'acquisition est de 4.080.000 € HT, acte en mains. Il est loué aux sociétés GRT Gaz, Sunweb et Kinnarps (une surface de 651 m² est vacante, mais le prix de cette surface ne sera réglé qu'à compter de la location de ladite surface). Cet immeuble a été réalisé par une filiale

Comme pour l'exercice précédent, en vous proposant une résolution, nous souhaitons renouveler une rémunération exclusivement sur les ventes d'immeuble, plafonnée à 2,50% du prix net vendeur. Elle portera uniquement sur les ventes qui seront réalisées au cours de l'année, jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013. Aucune rémunération ne sera prévue pour le réemploi des fonds.

LOYER MOYEN (EN M²)

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	399 €		
BUREAUX	406 €	186 €	139 €
ACTIVITÉS		83 €	43 €
ENTREPÔTS		57 €	67 €

NB : loyer annuel HT global (compte tenu revenus potentiels). Données Expertises / m²

du Groupe PERIAL. En conséquence, il a été requis l'accord du Conseil de Surveillance, après production de deux expertises préalables réalisées par BNP Expertise et Icade Expertise qui ont conclu, respectivement, à une valeur acte en mains de 4.347.000 et 4.320.000 €. Le Conseil de Surveillance a donné son accord à cette acquisition.

Emprunts

En 2012, PF Opportunité n'a pas eu recours à l'emprunt. Il est rappelé que votre Société a contracté, auprès de LCL, un emprunt pour l'acquisition d'immeubles qui expire en 2020. A la fin de l'exercice 2012, le capital restant dû s'élève à 9.319.691 €. Ce prêt a été consenti avec possibilité de remboursement anticipé, sans pénalités, d'un montant de 500.000 €.

Un taux de charges maîtrisé

La totalité des charges de l'exercice demeure maîtrisée, s'établissant à 30,42% du montant des revenus en 2012, contre 30,17% en 2011. L'augmentation des charges est essentiellement due à l'augmentation de la fiscalité, avec un montant de taxes foncières et de taxes bureaux qui progresse de +10% par rapport à 2011 (qui ne peuvent être récupérées lorsque les locaux sont vacants), et aux autres charges non récupérables sur locaux vacants.

BOUGUENNAIS (44)
Rue Charles Lindbergh



COLOMIERS (31)
Avenue Yves Brunaud

FACE AUX VENTS CONTRAIRES, prudence et anticipation

La constitution de provisions destinées à l'amélioration de la qualité du patrimoine et la prise en compte des risques (qu'ils soient liés aux litiges ou aux procédures) sont les éléments clés d'une gestion saine et prudente de votre patrimoine.

Provisions pour créances douteuses

Au regard de l'environnement économique, votre Société de Gestion de Portefeuille adopte une politique prudente et provisionne à 100% toute somme due, dès lors qu'il y a un retard de paiement de plus de 3 mois. En 2012, les provisions s'inscrivent en hausse et traduisent la détérioration du climat économique. L'augmentation des provisions constatée sur l'exercice est, pour majeure partie, liée à des sociétés mises en liquidation ou redressement judiciaire.

Les provisions constituées au 31/12/12 représentent 1.157.122 €, soit 5,11% des loyers contre 4,02% en 2011.

En 2013, votre Société de Gestion de Portefeuille continuera, par un dialogue permanent avec les locataires, à veiller au maintien du meilleur taux de recouvrement et à anticiper les risques locatifs.



Rouen (76)
Rue de Buffon





Hausse des provisions pour grosses réparations

En 2012, la dotation pour grosses réparations aura été de 1.335.336 €. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont, à fin 2012, de 1.166.018 €. La dotation annuelle pour grosses réparations est actuellement de 0,52% de la valeur comptable des immeubles, indexée sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction.

Elle est confortée par des prévisions de gros travaux établies sur la base d'un plan quinquennal d'entretien, qui permet à PF Opportunité de planifier les travaux nécessaires au maintien de la qualité de son patrimoine. Ce plan fait l'objet d'un ajustement annuel. Au 31/12/2012, la provision pour grosses réparations est en augmentation de +16,18% par rapport à 2011. Elle s'élève à 1.216.019 €, ce qui permet à votre SCPI, dans un environnement difficile, d'entretenir, de maintenir à niveau et d'améliorer la qualité des immeubles et de leurs équipements.

Le report à nouveau : renforcement en 2012

Pour PFO, le niveau de ce report à nouveau est en augmentation par rapport à 2011. Il représente, au 31/12/2012 :

- 44 jours de distribution, soit 1.873.294 €, contre 1.397.974 € en 2011.

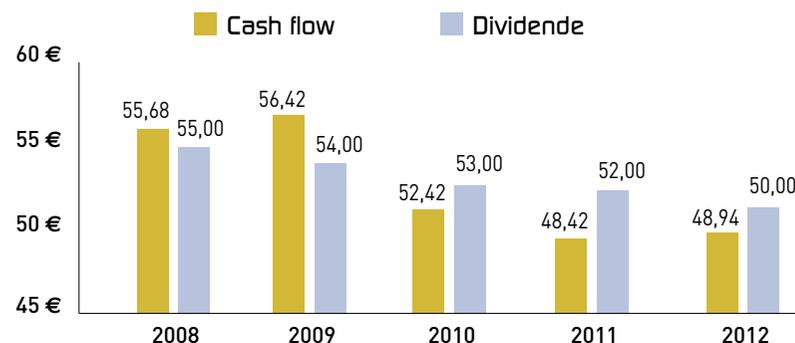
Ce niveau conséquent des réserves de votre SCPI permet d'aborder avec sérénité une conjoncture économique fragile.

ÉVOLUTION DES PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS

(APRÈS PRÉLÈVEMENTS EN€)

31/12/08	745 075
31/12/09	1 236 344
31/12/10	1 001 982
31/12/11	1 046 701
31/12/12	1 216 019

CASH FLOW COURANT ET DIVIDENDE PAR PART (EN€)



Un avenir durable pour votre patrimoine

Conscient de son rôle en tant que propriétaire immobilier, PERIAL Asset Management fait sien le nouvel idéal vertueux qu'est devenue l'amélioration environnementale des immeubles.

Cette préoccupation légitime de l'époque est désormais pour PERIAL un axe central de sa stratégie. Se préoccuper de développement durable, c'est avoir le souci de la meilleure utilisation possible des ressources naturelles et de leur économie. C'est aussi, dans l'immobilier, faire le choix de bâtiments durables, bien pensés, bien entretenus, bien utilisés pour être économes et fournir des indicateurs simples d'exploitation...

Le groupe PERIAL a clairement fait le choix de l'anticipation pour pouvoir, en donnant l'exemple, amener ses partenaires à intégrer la dimension environnementale.

Dans le labyrinthe des réglementations thermiques et des labels environnementaux, il est difficile aux « non initiés » de s'y retrouver, de se faire un avis sur les « communications environnementales » qui leur sont adressées ou de comparer la performance environnementale réelle de leur patrimoine.

C'est pourquoi, 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

COLOMIERS (31)
Avenue Yves Brunaud



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. Dans un premier temps, les locataires qui louent plus de 2.000 m² recevront leur propre guide de bonnes pratiques environnementales.

Les premières annexes environnementales seront signées pour améliorer encore le suivi des consommations mis en place et créer une relation plus étroite entre locataire et propriétaire.

Ensuite, tous les travaux effectués ou à venir concernant PF Opportunité seront étudiés et réalisés dans une perspective d'amélioration énergétique et de respect de l'environnement. Ainsi, lors de la rénovation de locaux vacants et de parties communes, mais

également dans le cadre de remplacement d'équipements de chauffage et climatisation, de ventilation ou d'éclairage, on favorisera le recours à des produits présentant une efficacité conforme aux réglementations thermiques en vigueur.

Pour exemple :

- Lors de la réfection de toiture, mise en place systématique de sur-isolation.
- Lors du remplacement de chaudières gaz, priorité aux chaudières à condensation.
- Lors du remplacement de système de chauffage/climatisation, choix d'équipements présentant une efficacité accrue.
- Lors de la réfection de système de ventilation, mise en place de systèmes dotés de récupération d'énergie.

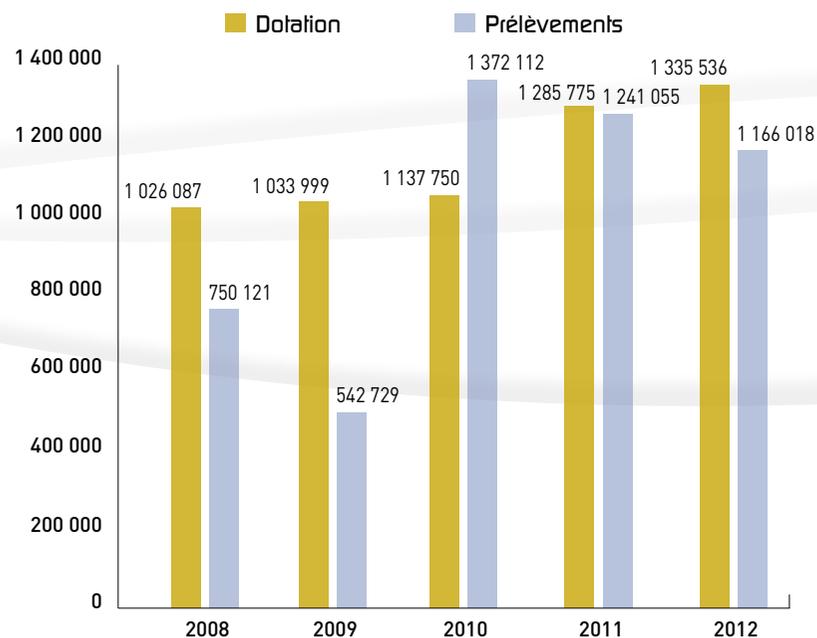
Enfin, les opérations présentant un bilan positif seront progressivement déployées sur votre SCPI. Il s'agira entre autres actions, de valoriser les Certificats d'Economies d'Energie induits par les travaux mentionnés ci-dessus.



SEURES (92)
Rue Troyon



DOTATION AUX PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS ET PRÉLÈVEMENTS (EN€)



Clichy (92)
Rue Mozart



Valorisation. RIGUEUR ET SÉRÉNITÉ à La Barre

Le patrimoine immobilier de PF Opportunité fait l'objet d'une analyse permanente : technique, financière, commerciale et prospective. Elle permet de planifier les arbitrages à effectuer, de décider de la stratégie d'investissement des fonds. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse, doivent assurer l'avenir de votre SCPI en termes de distribution et de valorisation.



BOUGUENNAIS (44)
Rue Charles Lindbergh

Des expertises stables

Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PF Opportunité.

En 2012, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de :

- 296.019.000 € (294.899.000 € en 2011).

La variation globale des valeurs d'expertise par rapport à 2011 est de 0,38 % pour PFO. A périmètre égal, la variation est de -0,24 %. 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 290.562.478 €, soit 874,05 € par part contre 877,68 € en 2011.

- La valeur de reconstitution, incluant à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine de la Société. Elle s'établit à 340.054.355 €, soit par part 1.022,93 € contre 1.026,69 € en 2011.



BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis

PRIX MOYEN (EN M²)

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	7 031 €		
BUREAUX	6 589 €	2 097 €	1 574 €
ACTIVITÉS		1 037 €	412 €
ENTREPÔTS		639 €	686 €

NB : VALEUR EXPERTISE HD / M²



Rouen (76)
Rue de Buffon



MOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne

Tendances principales des expertises

Dans un environnement général marqué par les incertitudes, l'immobilier est un actif tangible et fait figure de valeur refuge au regard d'autres placements d'épargne. Ainsi, en 2012, le marché de l'investissement immobilier a été soutenu par la demande, entraînant une évolution positive essentiellement pour les actifs immobiliers les plus sécurisés au niveau locatif, au niveau de leur situation et de leur qualité intrinsèque. A contrario, les immeubles totalement ou partiellement vacants ont vu leurs valeurs s'inscrire à la baisse.

Les évolutions significatives en 2012 concernent :

- Paris, rue Lobineau (75). Cet immeuble augmente de 3,33%, compte tenu de la progression des loyers suite à l'indexation.
- Bordeaux (33). La valeur de l'immeuble progresse de 3,85% après les relocations 2012.

Les baisses constatées sur le patrimoine sont le fait des actifs impactés par des vacances totales ou partielles, notamment à Paris (-4,41%) et Charbonnières (- 5%).

Les valeurs d'expertise demeurent prudentes, et ce même dans un marché de l'immobilier incertain. Les valeurs vénales par m² sont éloignées de valeurs que nous considérons comme spéculatives. Le taux de rendement moyen net des immeubles de PFO s'établit ainsi à 9 % (taux effectif : loyer retenu par les experts rapporté à la valeur d'expertise DI).



Marseille (13)
Avenue du Prado

RENDEMENTS NETS MOYENS

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE
COMMERCES	5,34 %		
BUREAUX	5,80 %	8,34 %	8,30 %
ACTIVITES		7,53 %	9,86 %
ENTREPOTS		8,41 %	9,22 %

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%)

COMPTES ANNUELS

Pour PFO

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 28.967.991 €, contre 28.551.377 € en 2011.

Les produits de trésorerie se sont élevés à 101.780 € contre 159.000 € en 2011.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 16.099.624 €.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

• bénéfice de l'exercice :	16.099.624 €
• report à nouveau :	+ 1.397.974 €
	<u>17.497.598 €</u>

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit : **15.624.304 €**
- d'affecter au report à nouveau le solde de : **1.873.294 €**

Le revenu par part s'élèvera ainsi à **47 €**.

Le report à nouveau représentera **5,64 €** par part, soit 44 jours de distribution.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 10 septembre 1998 - nominal de la part : 650 €

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 €)
2008	209 825 850	37 655 650	322 809	4 071	2 871 109	985,00
2009	216 080 800	9 478 655	332 432	4 158	726 070	984,82 *
2010	216 080 800		332 432	4 173		984,82 *
2011	216 080 800		332 432	4 220		976,73 *
2012	216 080 800		332 432	4 300		930,49 *

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

* dernier prix d'exécution (prix acquéreur frais inclus) constaté.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demande de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
2008	6 348	2,23 %	1	NS	-
2009	7 134	2,21 %	0	NS	-
2010	4 870	1,46 %	60	NS	-
2011	3 909	1,18 %	1 066	NS	-
2012	6 824	2,05 %	1 326	NS	-



BOUGUENNAIS (44)
Ave Charles Lindbergh



ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE (EN € H.T.)

Année	2008		2009		2010		2011		2012	
	Montant	% du total des revenus								
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	67,06	93,05	69,63	97,50	71,05	96,89	67,56	98,00	68,16	97,93
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,68	6,49	1,33	1,87	0,34	0,47	0,48	0,69	0,31	0,44
Produits divers	0,33	0,46	0,46	0,64	1,94	2,65	0,90	1,31	1,14	1,63
TOTAL	72,07	100,00	71,41	100,00	73,33	100,00	68,94	100,00	69,61	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	7,11	9,86	6,99	9,79	7,06	9,62	6,70	9,73	6,80	9,77
Autres frais de gestion	1,58	2,19	0,96	1,34	2,82	3,84	3,34	4,86	2,99	4,29
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,00	4,17	2,21	3,10	6,09	8,31	4,97	7,20	4,14	5,95
Charges locatives non récupérables	3,71	5,15	3,65	5,11	4,03	5,5	4,87	7,06	5,57	8,01
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	15,40	21,37	13,81	19,34	19,99	27,27	19,89	28,85	19,50	28,01
Amortissements nets										
- patrimoine	0,46	0,63	0,41	0,57	0,4	0,55	0,4	0,58	0,4	0,58
- autres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	0,94	1,31	1,50	2,10	-0,70	-0,96	0,13	0,20	0,51	0,73
- autres	0,54	0,74	0,77	1,09	0,94	1,28	0,37	0,54	0,77	1,1
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	1,94	2,68	2,69	3,76	0,64	0,87	0,91	1,32	1,68	2,41
TOTAL CHARGES	17,34	24,05	16,49	23,10	20,63	28,13	20,79	30,17	21,18	30,42
RÉSULTAT COURANT	54,73	75,95	54,92	76,90	52,70	71,87	48,14	69,83	48,43	69,58
Variation report à nouveau	- 0,27	- 0,37	0,92	1,29	-0,30	-0,40	-3,86	-5,60	1,43	2,05
Revenus distribués avant prélèvement libératoire (3)	55,00	76,31	54,00	75,62	53,00	72,27	52,00	75,43	47,00	67,52
Revenus distribués après prélèvement libératoire	53,68	75,00	53,54	75,00	52,90	72,14	51,86	75,23	46,86	67,32

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) dotations de l'exercice diminuées des reprises

(3) hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus ou moins-values de cession d'immeubles de 3 €.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (EN €)

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription au 01/01*	940,00	985,00	984,82	984,82	976,73
Dividende versé au titre de l'année**	55,00	54,00	53,00	52,00	50,00
Rentabilité de la part (DVM) en % (1)	5,85%	5,48%	5,38%	5,29%	5,31%
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	7,68	8,36	8,07	4,21	5,64

* Prix acquéreur frais inclus à compter de 2010.

** Dividende ordinaire (47 €) et exceptionnel (3 €) versé au titre de l'exercice.

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1er janvier de la même année

A partir de 2010 : Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen acquéreur sur la même année.

EMPLOI DES FONDS (EN €)

	Total 31/12/11*	Variations 2012	Total 31/12/12
Fonds collectés	286 639 152		286 639 152
+ Cessions d'immeubles	4 660 044	6 153 475	10 813 519
+ Divers (Emprunt)	9 319 691		9 319 691
- Commission de souscription	26 205 678		26 205 678
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	257 720 883	7 860 409	265 581 291
- Frais d'acquisition (non récupérables)	60 305		60 305
- Divers (1)	12 888 647	1 262 584	14 151 232
SOMME RESTANT À INVESTIR	3 743 374	- 2 969 518	773 856

* Depuis l'origine de la société

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



SEVRES (92)
Rue Troyon



Clichy (92)
Rue Mozart





BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis

Rouen (76)
Rue de Buffon





Damien Vanhoutte
Président du Conseil
de Surveillance

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications utiles nous permettant de suivre l'activité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions.

Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le Commissaire aux Comptes, nous avons pu examiner la situation du patrimoine, la situation locative et le marché des parts. Cela nous a permis de largement débattre sur les sujets relatifs à la mission qui nous est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

Le patrimoine social et la valeur des parts

SCPI à capital fixe, LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE globalise à fin décembre 2012 un patrimoine immobilier, hors frais et droits, de 296 019 000 €, soit 890,46 € par part.

Les valeurs ont progressé de 0,38%, par rapport à 2011.

Des arbitrages ont été réalisés pour un montant total de 6 153 475 € dégageant une plus-value nette de 1 110 715 €.

Les transactions réalisées en 2012 ont porté sur 6 824 parts, représentant 2,06% du capital. La variabilité de la valeur des parts a favorisé leur liquidité.

Au 31 décembre 2012, la valeur de transaction s'établissait à 930,40 € (prix acquéreur frais inclus), contre 976,73 € au 31 décembre 2011.

Le revenu

Le taux d'occupation progresse à 89,58% contre 86,18% au 31.12.2011.

La distribution de dividendes est restée conforme à la fourchette annoncée par la Société de Gestion, mais en utilisant la distribution d'une partie de la réserve de plus-value (3 € par part), le rendement 2012 s'établit de ce fait à 5,31%.

Conclusion

Notre SCPI a subi quelques vents contraires au cours de cet exercice, mais a gardé un cap intermédiaire de distribution de revenus.

La Société de Gestion nous a exposé les moyens mis en œuvre pour redresser la barre. Comptons sur son expérience et son obstination pour retrouver les vents favorables qui lui permettront de continuer à créer de la valeur sans lâcher de lest et ainsi accroître la distribution régulière de revenus locatifs.

Nous lui renouvelons notre confiance et la remercions pour la transparence qu'elle nous accorde dans l'exposé de sa gestion.

Nous remercions également le Commissaire aux Comptes qui avec l'équipe de gestion a facilité l'accomplissement de notre mission.

Après avoir 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 soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Comme chaque année, nous procédons à l'élection des membres du Conseil de Surveillance. Nous vous remercions de conserver votre confiance aux Conseillers qui se représentent à vos suffrages



BOUGUENAIS (44)
Rue Charles Lindbergh

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 23 juin 2010, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE 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 renouvelé par votre Assemblée Générale du 22 juin 2011.

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 le caractère approprié et la correcte application des modalités de constitution de cette provision.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'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 ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Paris, le 21 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 LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conven-

tions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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

En application de l'article L.214-76 précité, nous avons été avisés de la convention suivante :

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIETE DE GESTION

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2012 a autorisé votre société de gestion à percevoir une rémunération au taux de 2,50 % calculée sur le prix de vente net vendeur constaté sur les cessions d'immeubles réalisées en 2012. Il vous est proposé de renouveler cette autorisation pour les ventes réalisées en 2013. Le montant pris en charge sur l'exercice 2012 par votre S.C.P.I. au titre de ces commissions d'arbitrage s'élève à 149 809,24 € hors taxes.

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 SOCIETE DE GESTION

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de votre société, concernant la rémunération de la Société de Gestion, il est prévu :

- Une commission de gestion annuelle égale à 10 % H.T. des recettes brutes de toute nature (loyers hors taxes, produits financiers et assimilés) de votre société.

A ce titre, votre société a pris en charge un montant de 2 259 781,79 € H.T. au cours de l'exercice 2012.

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription des parts nouvelles.

En l'absence de toute augmentation de capital, aucune rémunération n'a été versée sur l'exercice.

- Une commission de cession égale à 7,66 % H.T. de la valeur de la part perçue auprès des intéressés lors de la cession des parts avec intervention de la société PERIAL ASSET MANAGEMENT.

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

Fait à Paris, le 21 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
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	255 943 308	296 019 000	+ 253 269 059	+ 294 899 000
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immob.locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation except.d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1216 019		- 1 046 701	
Aures provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	254 727 289	296 019 000	252 222 358	294 899 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 75 393	+ 75 393	+ 78 568	+ 78 568
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 149 528	+ 2 149 528	+ 2 194 424	+ 2 194 424
Autres créances	+ 10 260 189	+ 10 260 189	+ 5 132 278	+ 5 132 278
Provis. pour dépréciation des créances	- 1 157 122	- 1 157 122	- 902 370	- 902 370
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 11 626 031	+ 11 626 031	+ 16 442 626	+ 16 442 626
Provisions pour risques et charges				
	- 152 843	- 152 843	- 152 843	- 152 843
Dettes				
Dettes financières	- 13 941 840	- 13 941 840	- 13 814 803	- 13 814 803
Dettes d'exploitation	- 5 181 650	- 5 181 650	- 6 037 126	- 6 037 126
Dettes diverses	- 9 134 083	- 9 134 083	- 6 072 397	- 6 072 397
TOTAL 2	- 5 456 397	- 5 456 397	- 3 131 642	- 3 131 642
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 125	- 125		
TOTAL 3	- 125	- 125		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	249 270 767		249 090 716	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		290 562 478		291 767 358

BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis



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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	1 ^{er} Janvier 2012 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31 décembre 2011 Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	216 080 800			216 080 800
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Prime d'émission	70 558 352			70 558 352
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 40 052 480		- 187 107	- 40 239 587
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	1 106 070		- 108 162	997 908
Réserves				
Report à nouveau	2 681 120	- 1 283 145		1 397 974
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	16 003 319	- 16 003 319	16 099 624	16 099 624
Acomptes sur distribution	- 17 286 464	17 286 464	- 15 624 304	- 15 624 304
TOTAL GÉNÉRAL	249 090 716		180 051	249 270 767

Marseille (13)
Avenue du Prado

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)

Charges (hors taxes)	31 déc. 2012	Totaux partiels	31 déc. 2011	Totaux partiels
Charges immobilières		9 312 050		9 100 109
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 083 613		5 830 618	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	209 679		410 010	
Grosses réparations	1 166 018		1 241 055	
Autres charges immobilières	1 852 740		1 618 426	
Charges d'exploitation de la société		4 910 817		4 814 152
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	2 259 782		2 228 744	
Diverses charges d'exploitation	811 188		735 224	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Amortissement des immobilisations locatives	133 399		133 399	
Amortissement des frais de recherche de locataires				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	371 112		309 168	
Provisions pour grosses réparations	1 335 336		1 285 775	
Provisions pour risques et charges			121 843	
Autres charges				
Charges financières		368 672		373 433
Charges financières diverses	368 672		373 433	
Dotations aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles		1 002		4 542
Charges exceptionnelles	1 002		4 542	
Dotations aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES	14 592 540	14 592 540	14 292 236	14 292 236
BÉNÉFICE NET		16 099 624		16 003 319
TOTAL GÉNÉRAL		30 692 164		30 295 554



Rouen (76)
Rue de Buffon



DOCUMENT DE SYNTHÈSE

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)

Produits (hors taxes)	31 déc. 2012	Totaux partiels	31 déc. 2011	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		28 967 991		28 551 377
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	22 659 377		22 458 029	
Charges facturées	6 083 613		5 830 618	
Produits annexes	225 001		262 729	
Autres produits		1 469 485		1 548 706
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	116 360		285 040	
Provisions pour grosses réparations	1 166 018		1 241 055	
Provisions pour risques et charges			22 611	
Transfert de charges d'exploitation	187 107			
Autres produits				
Produits financiers		101 780		159 000
Divers produits financiers	101 780		159 000	
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		152 908		36 472
Produits exceptionnels	152 908		36 472	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	30 692 164	30 692 164	30 295 554	30 295 554
PERTE NETTE				
TOTAL GÉNÉRAL		30 692 164		30 295 554



NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne

BOULOGNE (92)
Rue Saint Denis





BOUGUENNAIS (44)
Rue Charles Lindbergh



LA PARTICIPATION FONCIÈRE **Opportunité**

I - FAITS SIGNIFICATIFS

Acquisition de deux immeubles sur l'exercice dont un investissement à Aix St Hilaire pour 4 080 000 € réalisé auprès de la filiale du groupe PERIAL, la société PERIAL Développement. Poursuite des cessions d'immeubles également en 2012 pour un prix de vente global de 6 153 475 € avec une plus-value nette de 889 134 €.

Au 31 décembre 2012 :

- L'«Etat du patrimoine» de la société LA PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE fait apparaître une valeur bilantielle totale de 249 270 767 € et une valeur estimée totale de 290 562 478 €.
- Le bénéfice s'établit à 16 099 624 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 50,00 €, dont 3,00 € de distribution exceptionnelle prélevés sur les réserves distribuables des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs existantes au 31/12/2011, conformément à la quatrième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2012.
- Le capital social s'élève à 216 080 800 €, divisé en 332 432 parts de 650 € chacune.

II - 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 réglementaires applicables aux SCPI et notamment en application du Comité de la Réglementation Comptable N°99-06 du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

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

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

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

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

CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

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

PRINCIPALES REGLES D'EVALUATION

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

Immobilisations locatives

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

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible. Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne subissent aucun amortissement.

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 fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans.

Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

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

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

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

VALEUR PATRIMONIALE DE LA SOCIÉTÉ (EN €)

Patrimoine	Global	Par part
Valeur comptable	255 943 308	769,91
Valeur vénale/expertise	296 019 000	890,46
Valeur de réalisation	290 562 478	874 05
Valeur de reconstitution	340 054 355	1 022,93

droits et hors frais. La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France a procédé sur cet exercice à 2 premières expertises, 14 révisions quinquennales et 68 actualisations.

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 0,50% à 0,52% pour l'exercice 2012.

Le point de départ du calcul de cette dotation forfaitaire est le 1er 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 17 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI, de 10% HT sur les recettes brutes de toute nature (produits locatifs HT, produits financiers et assimilés) 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 notaire) ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Les honoraires de recherche locataires sont, quant à eux, intégralement supportés dans les charges de l'exercice.

3 - TABLEAUX CHIFFRÉS EN EUROS

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	248 243 636	7 124 391	4 679 915	250 688 112
Agencement, aménagement	1 957 247	736 018	372 846	2 320 418
Construction sur sol d'autrui	4 085 450			4 085 450
TOTAL	254 286 332	7 860 409	5 052 760	257 093 980

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Terrains et constructions locatives	Valeurs nettes 2012		Valeurs nettes 2011	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	219 514 586	253 322 000	213 482 170	248 515 000
Locaux industriels / entrepôts	9 537 723	10 570 000	12 782 859	14 250 000
Locaux commerciaux	731 755	1 860 000	731 755	1 800 000
Locaux d'activités	26 159 244	30 267 000	26 272 274	30 334 000
TOTAL	255 943 308	296 019 000	253 269 059	294 899 000

L'inventaire détaillé des placements immobiliers figure en page 38 du présent document.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

	Montant au 01/01/12	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/12
Amortissement des constructions s/sol d'autrui	1 017 273	133 399	0	1 150 672
TOTAL	1 017 273	133 399	0	1 150 672

Conformément à l'avenant signé le 14/04/05, la durée d'amortissement de 30 ans est calculée sur la base de la valeur nette comptable au 31/12/04 (méthode prospective simplifiée).



BOUGUENNAIS (44)
Rue Charles Lindbergh

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	1 046 701	1 335 336	1 166 018	1 216 019
TOTAL	1 046 701	1 335 336	1 166 018	1 216 019

* Reprises entièrement utilisées.



SEVRES (92)
Rue Troyon



IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats.

CRÉANCES

Locataires et comptes rattachés

	2012	2011
Solde locataires débiteurs	1 846 679	1 621 135
dont locataires douteux*	1 517 607	1 429 044
Factures à établir	302 849	573 289
TOTAL	2 149 528	2 194 424

* Soit une base HT de 1 159 088 € après déduction des dépôts de garantie provisionnée à hauteur de 1 157 122 €.

AUTRES CRÉANCES

	2012	2011
Créances fiscales et sociales	823 730	171 396
Associés : opérations en capital	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	158
Débiteurs divers*	4 567 002	111 087
Provisions sur charges versées aux syndicats	4 856 596	4 846 217
Autres créances (subventions à recevoir)	12 861	3 578
TOTAL	10 260 189	5 132 278

* Dont 78 000 € de séquestres liés à l'acquisition à Clichy (cf. contrepartie en dettes sur immobilisations), et 4 337 970 € suite à la vente fin décembre 2012 de l'immeuble Toulouse Labrousse.

Disponibilités

L'essentiel de la trésorerie au 31 décembre 2012 (10,57 millions €) est placé en certificats de dépôts négociables et dépôts à terme auprès des Banques NEUFLIZE OBC, LCL et BRED.

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*	902 370	371 112	116 360	1 157 122
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers				
Provisions pour risques et charges **	152 843			152 843
TOTAL	1 055 213	371 112	116 360	1 309 964

* Dotations : dont 195 954 € sur locataire ATPI et 41 680 € sur locataire ASCO INTERNAT.

Reprises : dont 55 407 € de règlements locataires et 33 450 € de créances irrécouvrables.

** La provision constituée concerne des risques de restitution de dépôt de garantie sur deux locataires et un litige sur refacturation de Taxe Foncière pour les années 2009 et 2010.

DETTES

Dettes financières

	2012	2011
Emprunts LCL *	9 402 629	9 407 797
Dépôts de garantie reçus des locataires	4 534 062	4 401 546
Agios à payer	5 150	5 459
TOTAL	13 941 840	13 814 003

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

Emprunt souscrit initialement en 2010 à hauteur de 10M € auprès de LCL utilisé :

- en 2010 pour 9 000 912 € pour l'acquisition des immeubles de Clichy et Boulogne

- en 2011 pour 318 779 € affectés à des travaux sur l'immeuble Toulouse Labrousse.

Caractéristiques de l'emprunt : taux de base Euribor +1,30% de marge, remboursement in fine en 2020.

Une convention de couverture de taux (SWAP) a été souscrite au taux de 2,893% hors marge de la banque. Elle couvre partiellement l'encours du prêt (8M €) contre une hausse de l'Euribor pendant une période de 7 ans.

Dettes d'exploitation

	2012	2011
Comptes locataires créditeurs	853 463	1 100 607
Locataires, provisions sur charges reçues	3 352 056	3 719 207
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	976 131	1 217 312
TOTAL	5 181 650	6 037 126

Dettes diverses

	2012	2011
Dettes fiscales et sociales	621 885	898 531
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	3 063 680	78 000
Associés dividendes à payer	4 168 388	4 328 334
Créditeurs divers	1 280 130	767 533
TOTAL	9 134 083	6 072 397

* Dont 78 000 € de séquestres liés à l'acquisition à Clichy (cf. supra contrepartie dans le poste Autres créances) et le solde à payer sur l'acquisition d'Aix St Hilaire de décembre 2012.

CAPITAUX PROPRES

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	70 558 352		70 558 352
Prélèvements sur prime d'émission			
- Frais de constitution, d'augmentation du capital	- 45 443		- 45 443
- Frais d'acquisition des immeubles*	- 13 801 360	- 187 107	- 13 988 467
- Commissions de souscription	- 26 205 678		- 26 205 678
Total des prélèvements	- 40 052 480	- 187 107	- 40 239 587
PRIME D'ÉMISSION NETTE	30 505 872	- 187 107	- 30 318 765

* Concerne, en 2012, uniquement les frais de l'immeuble d'Ilkirch.

Plus ou moins- valeurs réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2012 imputés sur les capitaux propres font ressortir une plus-value globale de 1 100 715 € :

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession	+ value	- value
Marseille rue Paradis (3 emplacements de parkings)	20 760	41 000	20 240	0
Valbonne Collines de Sophia	457 007	625 000	167 993	0
Meudon	546 766	540 000	0	6 766
Colombes (RIE parties communes)	178 000	161 105	0	16 895
Toulouse Labrousse	3 389 340	4 171 970	782 629	0
St Priest B2	460 888	614 400	153 512	0
TOTAL	5 052 760	6 153 475	1 124 375	23 661

Plus ou moins valeurs réalisées sur cessions d'immeubles	2 012
Plus ou moins valeurs réalisées sur cessions d'immeubles au 01/01/2012	1 106 070
Distribution exceptionnelle autorisée AGO juin 2012	-997 296
Plus valeurs nettes sur cessions de l'exercice	889 134
SOLDE AU 31/12/2012	997 908

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 16 003 319 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 17 286 464 € et de prélever le solde soit 1 283 145 € sur le poste report à nouveau.

Ventilation des remboursements de charges

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	1 418 848
Taxes locatives (Tom...)	462 037
TOTAL CHARGES LOCATIVES	1 880 884
Travaux, entretien courant	1 252 360
Assurances	171 396
Taxes foncières	2 077 950
Taxes sur les bureaux en IDF	395 925
Frais de procédures	5 058
Charges non locatives diverses	
Commissions et honoraires	300 040
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	4 202 728
TOTAL	6 083 613

Autres charges immobilières

	2012	2011
Charges de copropriétés	676 131	533 177
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers ...)	121 159	122 851
Impôts (Taxes foncières, taxes bureaux...)	763 915	684 564
Loyers bail à construction	135 089	128 986
Autres (Assurances, Honoraires divers, audit énergétique ...)	156 446	148 847
TOTAL	1 852 740	1 618 426

Divers charges d'exploitation

	2012	2011
Honoraires Commissaire aux Comptes*	28 000	29 750
Honoraires d'expertise des immeubles	51 700	48 890
Honoraires recherche locataire	176 258	174 214
Honoraires divers	35 728	7 898
Publicité et publication	29 636	24 711
Frais de PTT	9 947	10 207
Services bancaires	22 900	24 205
CET (CVAE)	78 645	40 792
Droits d'enregistrement*	153 358	0
Pertes sur créances irrécouvrables	28 232	78 178
Rémunération conseil de surveillance	9 000	9 000
Commissions d'arbitrage	149 809	116 501
Autres (dont frais de déplacement, TVA NR s/abs...)	37 976	170 878
TOTAL	811 188	735 224

* dont 187 107 € prélevés sur la prime d'émission.

Produits annexes

	2012	2011
Charges forfaitaires	85 352	72 681
Remises en état facturées (départ locataire)*	122 019	174 157
Etat des lieux facturés	17 630	15 891
TOTAL	225 001	262 729

* Dont 110 773 € neutralisés dans le compte de charges 604600.

Transfert de charges d'exploitation

	2012	2011
Frais acquisition immeubles *	187 107	0
TOTAL	187 107	0

* Dont 173 187 € de charges de couverture de taux.

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunts*	368 672	
Revenus dépôts à termes et certificats de dépôt		101 780
TOTAL	368 672	101 780

* Dont 173 187 € de charges de couverture de taux.

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
DG et crédits locataires conservés		130 210
Indemnités locataires & autres		20 973
Pénalités (article 700)	1 000	1 700
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndicis ...)	2	26
TOTAL	1 002	152 909

Charges et produits constatés d'avance

Eléments	Charges	Produits
Produits afférents aux loyers		125
TOTAL	0	125



Clichy (92)
Rue Mozart

4 - INFORMATIONS DIVERSES

Produits à recevoir

	Montant
Locataires et comptes rattachés	302 849
Autres créances d'exploitation	0
Disponibilités	4 718
TOTAL	307 567

Charges à payer

	Montant
Intérêts courus sur emprunts	82 938
Services bancaires (frais, intérêts)	5 150
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	474 501
Charges immobilières	913 480
Frais d'Assemblée Générale	29 519
Divers	11 334
TOTAL	1 516 921

Engagements hors bilan

	Montant
Engagements donnés	
Engagements de vente d'immeuble	2 105 000
Engagements d'achats d'immeubles	0
Hypothèque au 1 ^{er} rang non inscrite*	1 661 000
Engagements de cession Dailly*	1 000 000
Engagements divers	0
TOTAL	4 766 000
Engagements reçus	
Cautions reçues des locataires	881 618
TOTAL	881 618

* Engagements liés à la souscription de l'emprunt LCL



INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2012

Nom de l'immeuble	Surface M ²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
Bureaux									
Paris									
Hors quartier centre d'affaires									
PARIS, TURIN	428	2008	2 704 320		2 704 320	2 950 000	2 704 320	2 820 000	LOCAUX VACANTS
Région Parisienne									
Péri Défense									
NANTERRE, LE CLEMENCEAU	282	1999	346 822		346 822	850 000	346 822	860 000	NEURONES PRÉVOIR VIE / JMB / ADHES TECHNOLOGIE KIA
NANTERRE, GAMBETTA	1 936	2002	2 533 045		2 533 045	4 100 000	2 533 045	3 960 000	
NANTERRE, RUE DES PEUPLIERS	2 864	2005	5 266 180		5 266 180	6 500 000	5 266 180	6 450 000	
Boucle Nord									
CLICHY, RUE MOZART	1 783	2006	3 513 500	312 396	3 825 896	4 800 000	3 825 896	4 870 000	EDITIONS LARIVIÈRE MULTI LOCATAIRES DEFI / ALGO INDUSTRIE MULTI LOCATAIRES GAMBRO/C20DA (VENTE QP RIE) DIVERS LOCATAIRES
CLICHY, RUE MOZART	5 124	2008	9 220 000		9 220 000	9 880 000	9 220 000	9 880 000	
CLICHY KLOCK	866	2007	2 094 900	11 018	2 105 918	1 940 000	2 105 918	1 870 000	
CLICHY CASSIOPÉE	8 142	2009	11 340 000	171 507	11 400 012	13 000 000	11 400 012	13 100 000	
COLOMBES, BLD C. DE GAULLE	1 786	2006	3 782 500		3 782 500	3 360 000	3 782 500	3 380 000	
LA GARENNE COLOMBES, AV. AUGUSTINES	5 928	2006	12 521 500	92 000	12 521 500	14 240 000	12 521 500	14 380 000	
Boucle Sud									
BOULOGNE, TILLEULS	525	2003	1 332 000	4 520	11 336 520	2 200 000	1 336 520	2 260 000	PETIT FILS / CAB. PRADON / QUADRATURE PROSODIE AIGLE / PILOTIS / COM'QUOTIDIENS VALOPHIS HABITAT ICON CLINICAL / THE MATHWORKS ICON CLINICAL ABAXIA WIZARBOX
BOULOGNE, GALLIENI	722	2004	2 120 000		2 120 000	3 180 000	2 120 000	3 200 000	
BOULOGNE, SAINT DENIS	1 371	2010	5 642 000		5 642 000	6 312 000	5 642 000	6 312 000	
SAINT MAUR	467	2008	870 400		870 400	910 000	870 400	910 000	
SEVRES, RUE TROYON 6 ^E	505	2001	1 153 124		1 153 124	1 830 000	1 153 124	1 840 000	
SEVRES, RUE TROYON 4 ^E	303	2000	487 303		487 303	1 093 000	487 303	1 095 000	
SEVRES, RUE TROYON 8 ^E	380	2004	1 054 000		1 054 000	1 400 000	1 054 000	1 410 000	
SEVRES, RUE TROYON 2 ^E	526	2007	1 487 691		1 487 691	1 720 000	1 487 691	1 720 000	
Première Couronne Sud									
MONTROUGE, ARISTIDE BRIAND	3 047	2006	8 892 000		8 892 000	10 670 000	8 892 000	10 600 000	TELE ATLAS / MAISON BLEUE / AFE
Deuxième Couronne Sud									
MEUDON, LE VOLTA	0	2001			559 335	730 000			LOCAUX VENDUS
MEUDON, LE VOLTA	238	2007	412 569		400 000	385 000	412 569	360 000	LOCAUX VACANTS

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2012

Nom de l'immeuble	Surface M ²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
Pôle de Marne la Vallée									
EMERAINVILLE	910	2006	1 353 500	7 500	1 353 500	970 000	1 361 500	980 000	FACTORY SYSTEMES LOCAUX VACANTS
NOISY LE GRAND	3 566	2005	5 020 310	525 140	5 020 310	6 800 000	5 545 450	6 600 000	
Pôle Saint Quentin en Yvelines									
MONTIGNY LE BRETONNEUX, LE CAMPUS	2 708	2005	3 060 000	285 215	3 345 215	3 550 000	3 345 215	3 600 000	LOCAUX VACANTS / DORO / SEVESC
Deuxième périphérie/Nord									
CERGY ST CHRISTOPHE	3 574	2005	4 000 000	114 472	4 114 472	4 700 000	4 114 472	4 560 000	DDE / DELEK GMF VIE
ERMONT	5 784	2005	7 765 602		7 765 602	7 650 000	7 765 602	7 650 000	
Province Nord									
ILLKIRCH - LE PASCAL	1 812	2012	3 044 391				3 044 391	3 200 000	CENTRE TRAITEMENT INFORMATIQUE DDPP MULTI LOCATAIRES NEXTIRAONE FRANCE
LILLE, RUE CARNOT	1 388	2008	2 476 032		2 476 032	2 350 000	2 476 032	2 350 000	
LESQUIN, DELORY	3 630	2008	4 198 400		4 198 400	4 080 000	4 198 400	4 080 000	
MARCQ EN BAROEUL	2 900	2003	3 000 000		3 000 000	4 000 000	3 000 000	4 000 000	
Nord Est									
METZ AMPÈRE	2 445	2007	2 230 000		2 230 000	2 180 000	2 230 000	2 180 000	CETELEM
Nord Ouest									
ROUEN, RUE BUFFON	1 214	2008	1 392 640		1 392 640	1 470 000	1 392 640	1 470 000	MULTI LOCATAIRES
Province Sud Est									
AIX EN PROVENCE, LE TRITIUM BAT. A	975	2000	1 111 353		1 111 353	1 615 000	1 111 353	1 615 000	CIBLECLICK / ADECCO / OUEST COORD. DAIKIN EPHTA STILL / G. DIFPLUS / D. JOUVANCE / ALCATEL GRTGAZ / SUNNWEB / KINNARPS
AIX EN PROVENCE, LE TRITIUM BAT. C	975	2000	1 189 102		1 189 102	1 670 000	1 189 102	1 670 000	
AIX EN PROVENCE, PARC LES ALIZES, LA ROBOLE	1 020	2005	1 370 000		1 370 000	1 710 000	1 370 000	1 710 000	
AIX EN PROVENCE, DOMAINE DE SAINT HILAIRE	5 450	2006	4 037 000	2 000	4 037 000	6 300 000	4 039 000	6 100 000	
AIX EN PROVENCE, ROCHER SAINT HILAIRE	2 070	2012	4 080 000				4 080 000	4 270 000	

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2012

Province Sud Est

Nom de l'immeuble	Surface M ²	Année acquisition	Prix acquisition	Travaux Amortis ^{ent}	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Locataires
BRON, RUE MARYSE BASTIE	1 501	2005	1 682 155		1 682 155	2 000 000	1 682 155	2 000 000	OPAC RHONE / CHEQUE DEJEUNER
BRON, RÉGIMENT	3563	2008	4 159 180		4 159 180	4 200 000	4 159 180	4 100 000	MULTI LOCATAIRES
CHARBONNIERES I	1 572	2005	1 948 392		1 948 392	2 080 000	1 948 392	2 100 000	VISIATIV
CHARBONNIERES II	342	2005	367 500		367 500	400 000	367 500	380 000	LOCAUX VACANTS
LYON, JARDINS D'ENTREPRISE	1 153	2008	1 456 420	54 750	1 511 170	1 510 000	1 511 170	1 510 000	MULTI LOCATAIRES
LYON, PARC TECH. DE ST PRIEST BAT 2	0	1999			460 888	600 000			LOCAUX VENDUS
LYON, LE SOPHORA	2 556	2004	3 184 639		3 184 639	4 100 000	3 184 639	4 100 000	COFATECH
LYON, TONY GARNIER	4 798	2007	8 875 000	199 520	9 074 520	9 850 000	9 074 520	9 950 000	MERIAL / CARSO / SPORTFIVE
VAUX EN VELIN-EMILE ZOLA	1 353	2007	2 224 400		2 224 400	2 070 000	2 224 400	2 030 000	QUADRIPLUS
MARSEILLE, VALENTINE TRAVERSE DE LA MONTRE	837	2003	723 085		723 085	1 184 700	723 085	1 191 106	CAMPENON BERNARD
MARSEILLE, VALENTINE TRAVERSE DE LA MONTRE	770	2004	744 000	3 878	747 878	1 088 600	747 878	1 095 760	CGTT
MARSEILLE, VALENTINE TRAVERSE DE LA MONTRE	1 766	2004	1 661 500		1 661 500	2 496 700	1 661 500	2 513 134	PAGES JAUNES / SPIR
MARSEILLE, RUE DE PARADIS	2 241	2005	2 849 325		2 870 085	4 200 000	2 849 325	4 200 000	DIVERS LOCATAIRES / VENTE PARTIELLE
									PARKINGS SOUS-SOL
MARSEILLE PRADO	1 278	2007	3 252 000		3 252 000	2 920 000	3 252 000	2 950 000	MULTIBURO
MARSEILLE PRADO TURCAT MERY	930	2008	1 909 000		1 909 000	2 290 000	1 909 000	2 300 000	VAUBAN / ICADE
MEYREUIL, LE CANET	860	2006	988 000	37 020	1 025 020	1 220 000	1 025 020	1 220 000	FARECO FAYAT/COMPASS
MOUGINS	7 265	2006	9 482 231	46 189	9 528 420	10 700 000	9 528 420	10 600 000	HONEYWELL / LOCAUX VACANTS
MOUGINS, NATURA - BÂTIMENT 4	1 213	2008	2 850 000		2 850 000	2 830 000	2 850 000	2 830 000	IDRAC
NICE, CALIFORNIE	1 999	2004	2 734 900		2 734 900	4 400 000	2 734 900	4 400 000	SPADA
NICE, PROVANA	1 187	2005	1 462 000	196 836	1 658 836	2 300 000	1 658 836	2 300 000	CONS. DES PRUD'HOMMES / SARL BIANA
RILLIEUX LA PAPE	920	2005	715 580		715 580	930 000	715 580	940 000	GROUPE MONDIAL TISSU
ST DIDIER AU MONT D'OR	963	2001	1 189 102		1 189 102	1 670 000	1 189 102	1 660 000	ADP GSI FRANCE
SOPHIA ANTIPOLIS, COLLINES DE SOPHIA	1 664	2003	1 387 499	10 725	1 855 230	2 500 000	1 398 223	1 850 000	MECALOP / CCF / VENTE PARTIELLE
SOPHIA ANTIPOLIS, ATLAS	553	2003	919 000		919 000	1 087 920	919 000	1 102 045	CCMX / IPS I / CANON MÉDITERRANÉE
SOPHIA ANTIPOLIS, ATLAS	271	2005	448 540		448 540	533 140	448 540	540 061	AMETRA
SOPHIA ANTIPOLIS, ATLAS	271	2005	450 200		450 200	533 140	450 200	540 061	EURO COMPUTER SERVICES
SOPHIA ANTIPOLIS, ATLAS	862	2005	1 465 000		1 465 000	1 695 800	1 465 000	1 717 833	UNILOG
VALBONNE ESPACE DE SOPHIA, R. DES LUCIOLLES	2 634	2005	3 459 510		3 459 510	6 000 000	3 459 510	4 080 000	REGUS / TGI
Sud-Ouest									
BORDEAUX, EXPOBURO	244	2006	204 000		204 000	260 000	204 000	270 000	INFORMATIQUE CDC
COLOMIERS, EOLIS 2	2 907	2008	5 733 800		5 733 800	5 200 000	5 733 800	5 200 000	STERIA
MONTPELLIER, RUE D'ATHENES	3 523	2004	3 298 400		3 298 400	5 260 000	3 298 400	5 280 000	LA POSTE / LR2L
MONTPELLIER, PARC DU MILLENAIRE	843	2004	750 000		750 000	1 180 000	750 000	1 180 000	DAFCO
MONTPELLIER ARCHE CŒUR / PORT MARIANNE	779	2007	1 200 632		1 200 632	1 350 000	1 200 632	1 350 000	KAUFFMAN / LCL
Sud-Ouest									
TOULOUSE, BASSO COMBO	2 006	2002	2 000 000		2 000 000	3 100 000	2 000 000	3 100 000	EDF / ORANGE
TOULOUSE ATRIUM	3 036	2005	4 180 000		4 180 000	4 950 000	4 180 000	4 900 000	AKERYS / ALTEDIA / STERIA

Assemblée Générale ORDINAIRE PFO



PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions 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 16.099.624 euros,

- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur le bénéfice net distribuable, c'est-à-dire :

• bénéfice de l'exercice	16.099.624 €
• report à nouveau	+ 1.397.974 €
	<hr/>

soit, 17.497.598 €

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : 15.624.304 €
- d'affecter au report à nouveau, le solde de : 1.873.294 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2012 respectivement à 290.562.478 euros et à 340.054.355 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise cette dernière à procéder à la distribution totale ou partielle, en une ou plusieurs fois, des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » existant au 31 décembre 2012, à la condition que le montant de la réserve susvisée, arrêté au 31 décembre 2013, soit au moins égal au montant global de la distribution ainsi envisagée.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

NOISY LE GRAND (93)
Avenue Montaigne



PROJET DE RÉSOLUTIONS

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir une rémunération, au taux de 2,50%, sur le prix de vente, net vendeur, des immeubles cédés par la Société au cours de l'exercice 2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant de 12.000 euros, la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2013 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

RÉSOLUTIONS RELATIVES

À LA NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE QUATRE POSTES SONT À POURVOIR

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Marc GENDRONNEAU.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Damien VANHOUTTE.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Olivier BLICQ.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Frédéric BODART.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Fabrice BONGIOVANNI.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean-Luc BRONSART.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Bernard DEVOS.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Régis HOLO.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Jacques LEONARD de JUVIGNY.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Laurent LESDOS.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean PITOIS.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, Monsieur Alain ROUSSE.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

VINGTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la société INVEST IN CONSULTING, représentée par Monsieur Jean-Philippe GONTIER.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale nomme, membre du Conseil de Surveillance, la SAS MARLIN-RAVERAT, représentée par Madame Chantal MARLIN.

Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicités et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.



Rouen (76)
Rue de Buffon





PERIAL

ASSET MANAGEMENT

9 rue Jadin - 75017 PARIS
Tél : 01 56 43 11 00 - Fax: 01 42 25 55 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034
Certification ISO 900111 00 - N°2001/15764C

