

RAPPORT ANNUEL  
20  
16

| *Pf*O<sub>2</sub>



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

03

*Le mot du Président*

04

*Nos faits marquants*

06

*Les chiffres clés*

08

*Interview*

21

*Rapport de gestion*

36

*Rapport du conseil de surveillance*

37

*Rapports du commissaire aux comptes*

39

*Document de synthèse*

# SOMMAIRE

10

*Performance environnementale*

14

*Gouvernance*

18

*Conjoncture économique*

20

*Organes de direction et de contrôle*

44

*Projet de résolutions*

47

*Annexe comptable*

54

*Inventaire détaillé des placements immobiliers*

## LE MOT DU PRÉSIDENT



« PFO<sub>2</sub>, ASSOCIER  
PERFORMANCE  
DURABLE ET  
SOCIÉTALE ».

La tendance se confirme sur le marché de l'épargne immobilière : en 2016, et comme l'année précédente, les SCPI ont battu de nouveaux records avec plus de 5,5 milliards d'euros de collecte. Leur capitalisation globale atteint désormais 43 milliards d'euros. Au cœur de cette dynamique inédite, PFO<sub>2</sub> reste une des SCPI de référence sur le marché et a mis en œuvre une politique de régulation de sa collecte pour la limiter à un peu plus de 272 millions d'€. Ce montant, inférieur à celui de 2015, préserve aujourd'hui notre capacité à investir dans des actifs de qualité.

Ces chiffres éloquentes ne suffisent pas en effet à donner une juste vision de notre secteur. La reprise de la croissance économique attendue en 2016 a été moins franche que prévu, et le marché locatif de l'immobilier de bureaux est resté largement favorable aux locataires. Nous sommes donc engagés dans ce cycle dynamique et complexe avec responsabilité, prudence et ambition.

Aujourd'hui, les signes annonciateurs de la reprise existent. Le contexte demeure néanmoins incertain et notamment lié aux échéances politiques françaises ou européennes. Sept ans après sa naissance, PFO<sub>2</sub> est devenue une SCPI d'envergure et qui enregistre donc aussi des fins de baux et des congés de locataires plus conséquents.

## UNE DÉMARCHE SOCIALEMENT RESPONSABLE

En 2016, plus de 285 millions d'euros d'investissements, ainsi qu'une première acquisition de 116 millions d'euros en Allemagne finalisée au tout début de cette année, ont été réalisés. C'est notre première acquisition hors de nos frontières et la première étape d'une stratégie plus orientée vers l'Europe. PERIAL veut renforcer le positionnement de leader de PFO<sub>2</sub> sur le développement durable, qui ne se limite pas aux frontières de l'Hexagone.

Récent signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, PERIAL Asset Management inscrit désormais son action environnementale dans une démarche plus globale, à dimension sociétale. Cette démarche accompagne et anticipe les mutations de la société française en innovant dans les services, la gestion des énergies ou l'intégration des immeubles dans les villes. Ce nouvel engagement sociétal a pour objectif de pérenniser la valorisation de votre patrimoine et va générer de la valeur durable, au bénéfice de tous.

**Éric Cosserat**

Président de PERIAL Asset Management

# 2016

## NOS FAITS MARQUANTS

**+ 1,57%**

Augmentation du prix de la part en 2016

**285 M€**  
montant des investissements sur 18 immeubles

**6,63%**

Taux de rendement immobilier moyen 2016

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

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

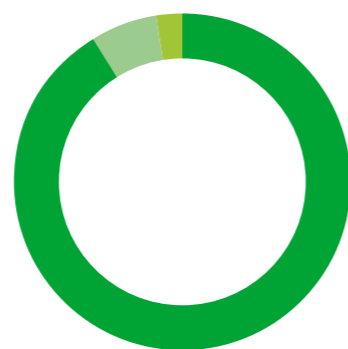


### *Taux d'Occupation Financier:*

Le Taux d'occupation Financier du patrimoine de votre SCPI s'est maintenu au dessus de la barre des 90% en 2016.

Au 31/12/2016

**91,3%**



**86%**  
Occupation

**6,27%**  
Vacance théorique

**2,39%**  
Franchises de loyers

### *PERIAL voit son management de l'énergie certifié ISO 50 001 !*

Le projet de certification ISO 50001 de la gestion de votre SCPI initié en 2015 a été couronné de succès. Ainsi, au printemps 2016, l'AFNOR, organisme certificateur, a remis à PERIAL Asset Management le précieux sésame, mettant en avant la qualité et la robustesse du Système de Management de l'Energie (SME) de votre société de gestion.



### *La naissance de PFO<sub>2</sub>, c'était en 2009:*

Rappelons le, chaque immeuble de PFO<sub>2</sub> se voit attribuer à l'acquisition un objectif de diminution de 40% de ses consommations ou d'atteindre un seuil de 200kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup>. En 2009, votre SCPI achetait Natura Bâtiment 1, le B5 du parc Héliopolis à Mérignac et des lots de copropriété de bureau au 31 de la rue Tronchet. 6 ans plus tard, ces actifs ont respectivement parcouru 78%, 100% et 98% de la route vers leur objectif... Rendez-vous dans deux ans pour les résultats définitifs et consolidés.

### *Première Promesse d'ouverture pour PFO<sub>2</sub> en Europe:*

- 10 actifs
- En Allemagne, dans l'Etat de Hesse
- Utilisateurs: Administration
- 85 280m<sup>2</sup> de surface locative
- 200 000m<sup>2</sup> de foncier
- 1156 places de parking
- TOF: 100%
- TRI: 7,96 avec recours à l'effet levier du crédit

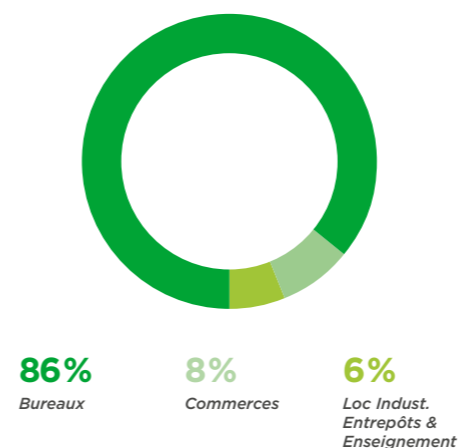
La signature a été finalisée au tout début de l'année 2017 pour ce portefeuille constitué d'une dizaine d'actifs de bureaux, situés dans la Hesse en Allemagne et occupés par diverses administrations de ce l'änder.



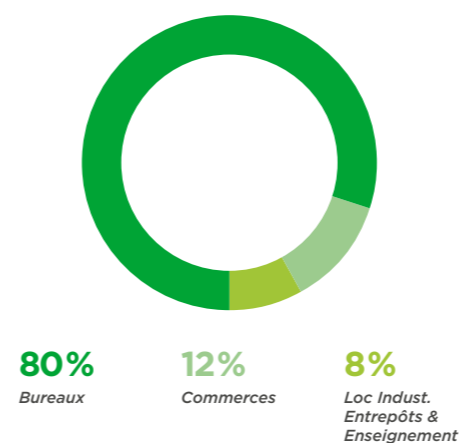
LES CHIFFRES  
CLÉS 2016

**1,7 MILLIARD**  
D'EUROS DE  
CAPITALISATION

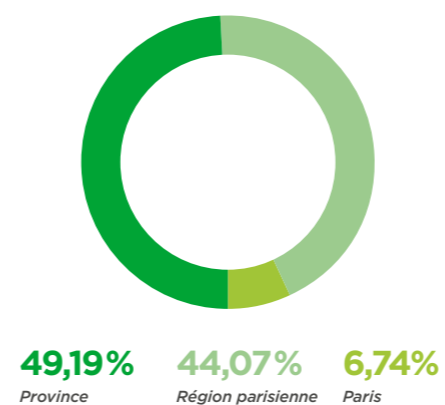
Répartition sectorielle  
en valeur vénale



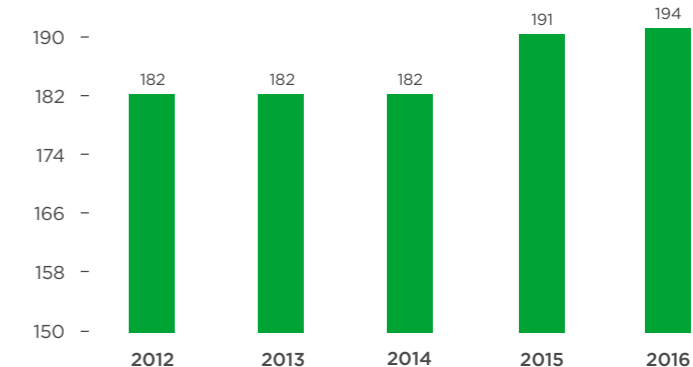
Répartition sectorielle en m<sup>2</sup>



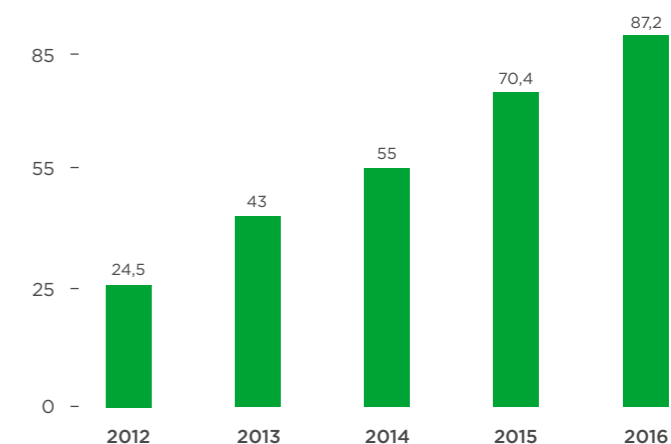
Répartition géographique  
en valeur vénale



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



Revenus locatifs (en M €)



Les chiffres significatifs

	2016
Capitalisation	1 711 544 824
Valeur d'expertise	1 394 488 960
Nombre d'associés	19 483
Nombre de parts depuis l'origine	8 822 396
Surface du patrimoine	594 427
Taux d'occupation	91,68 %
Prix Acquéreur au 01/01	191,00
Prix Acquéreur au 31/12	194,00
Prix de retrait au 01/01	174,76
Prix de retrait au 31/12	177,51
Montant annuel des transactions sur le marché primaire	272 498 682
Nombre de parts souscrites	1 416 000
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	192,44
Distribution	8,76
Dont revenu non récurrent : prélèvement sur RAN en % de la distribution totale	0,80 %
DVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	4,55 %
VPM (Variation du prix moyen de la part)	4,26 %



**Yann Guivarc'h**  
**Directeur Général**  
**de PERIAL Asset Management**

**« PFO<sub>2</sub> EST,  
 ET RESTERA  
 LA PREMIÈRE  
 SCPI « VERTE »  
 DU MARCHÉ ».**

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

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

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

***Concrètement, comment se traduit cette évolution opérationnelle ?***

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

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

***Ces bonnes pratiques concernent également le développement durable ?***

Oui, tout à fait. La politique volontariste de PERIAL en la matière, initialement adoptée pour la SCPI PFO<sub>2</sub>, est aujourd'hui répliquée et étendue à l'ensemble des SCPI, grâce à nos équipes de spécialistes. Notre expertise globale sur l'immobilier est un immense atout en la matière. La démarche est vertueuse d'un point de vue environnemental mais aussi d'un point de vue strictement immobilier, puisqu'elle est créatrice de valeur pour le patrimoine. PERIAL Asset Management qui a été précurseur sur ce sujet reste aujourd'hui à la pointe de la valorisation de la performance énergétique des immeubles.

***Concernant PFO<sub>2</sub>, quelle stratégie d'investissement se dessine ?***

Cette SCPI créée en 2009 arrive à maturité. Sa taille lui permet de s'ouvrir à de nouveaux marchés, notamment en zone euro, en Allemagne ou aux Pays Bas où les fondamentaux économiques sont bons, et les marchés transparents et bien structurés. Cette stratégie européenne sera poursuivie en priorité sur ces deux marchés, mais nos équipes restent évidemment attentives à d'éventuelles belles opportunités dans d'autres pays de la zone euro. Par ailleurs, la taille de PFO<sub>2</sub> nous permet également d'investir sur des volumes unitaires plus importants, en ayant recours ponctuellement, quand les conditions sont sécurisées, à des financements bancaires pour bénéficier de de l'effet de levier. Et améliorer ainsi le rendement de nos fonds propres.

Evidemment, l'ensemble de notre stratégie restera imprégnée de l'approche développement durable qui fait partie de l'ADN de votre SCPI. Nous allons continuer d'améliorer les performances énergétiques des immeubles gérés et de privilégier les investissements qui s'inscrivent dans cette logique de création de valeur durable. PFO<sub>2</sub> est, et restera la première SCPI « verte » du marché.

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

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

Dans ce contexte, PERIAL, grâce à son expérience et son savoir-faire, est à même d'anticiper les nouvelles demandes des utilisateurs. A ce titre, nous intégrons par exemple de plus en plus d'immeubles qui offrent un niveau de services élevé à ses utilisateurs (conciergerie, espace de coworking, tiers lieux, crèches, etc.). PERIAL Asset Management intègre par ailleurs dès à présent les critères d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et l'approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) dans la gestion de ses investissements, de ses immeubles et de ses équipes.

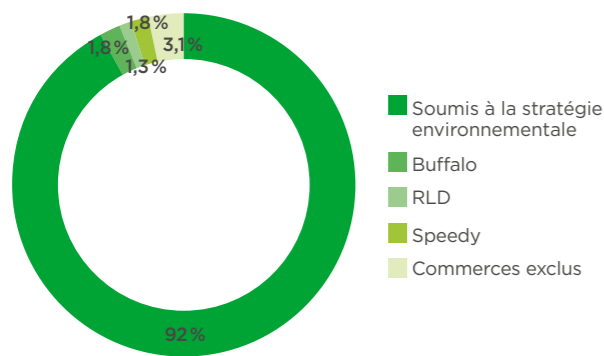
C'est notre engagement pour la mise en œuvre de notre politique de gestion résolument responsable.

**« DES FINANCEMENTS  
 BANCAIRES POUR  
 BÉNÉFICIER DE  
 L'EFFET DE LEVIER ».**

# LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE AU SERVICE DE LA PERFORMANCE DE VOTRE SCPI

Après 7 ans de résultats positifs et l'acquisition d'une solide expérience, votre société de gestion a pris le parti de structurer et traduire en process ce qui fait la force de PFO<sub>2</sub>. Au programme: retours d'expérience et formalisation de notre méthodologie d'amélioration environnementale des immeubles sous gestion. A fin 2016, malgré la croissance rapide de votre SCPI, 92% de son patrimoine reste soumis à une stratégie de suivi et d'amélioration environnementale.

Valeur Vénale des unités de gestion cartographiées



## ANTICIPATION DES NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS

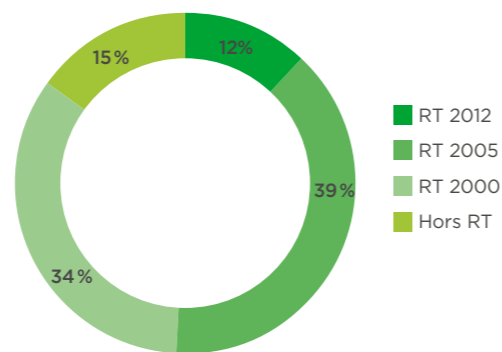
Dans les secteurs du bâtiment et de l'immobilier, 2016 a été riche en production réglementaire.

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

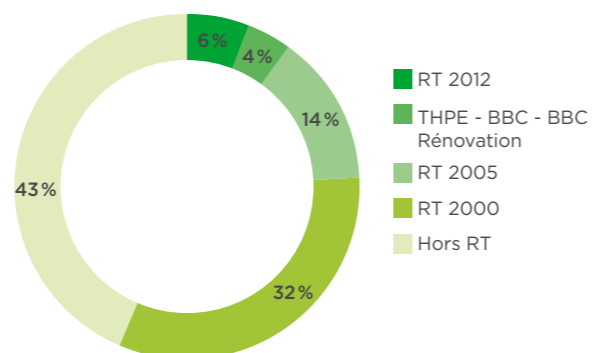
## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT VOLONTARISTE

En 2016, votre SCPI a poursuivi sa stratégie d'investissement qui allie immeubles «Best in Class» (c'est à dire classés parmi les meilleurs de leur catégorie, par exemple les immeubles certifiés RT 2012 ou conformes à la RT 2012 mais non certifiés) et «Best in Progress» (c'est à dire qui présentent un fort potentiel d'amélioration, indépendamment de leur niveau dans leur catégorie). 51% des immeubles acquis durant l'exercice ont moins de 10 ans et bénéficient toujours de la garantie décennale. Parmi ces derniers, 12% acquis en VEFA sont conformes à la RT 2012 et amélioreront, de fait, la performance énergétique moyenne du fonds une fois livrés.

Répartition par Réglementation Thermique des acquisitions 2016 (en valeur vénale)



Total de la valeur vénale des unités de gestion en patrimoine au 31/12/2016



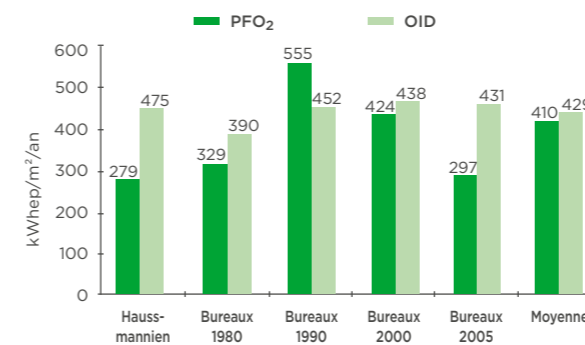
## 92% DU PATRIMOINE DE PFO<sub>2</sub> FAIT L'OBJET D'UN SUIVI ENVIRONNEMENTAL

### SURPERFORMANCE MAINTENUE

Depuis la création de votre SCPI, la conviction de votre société de gestion est que l'amélioration de la performance environnementale réelle des bâtiments est un objectif atteignable, et de surcroît, créateur d'une valeur durable.

Cette année encore, les performances environnementales de votre SCPI surperforment le baromètre publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) (réseau d'acteurs du bâtiment mobilisés pour mettre en oeuvre l'efficacité énergétique, ndr) sur l'ensemble des générations de bâtiments (hors immeubles des années 1990). L'écart s'étend de 3% pour la classe des immeubles des années 2000, à 41% pour les bâtiments haussmanniens.

Indicateurs de consommation énergétique en énergie primaire



### UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE

Une observation attentive relève une augmentation de 17% de la consommation énergétique moyenne des immeubles de PFO<sub>2</sub> entre 2014 et 2015. Elle s'explique pour deux raisons. D'une part, l'absence, dans ce bilan, des immeubles très performants acquis sur la période mais pas encore livrés. D'autre part, l'acquisition d'immeubles très énergivores, à fort potentiel d'amélioration, pour lesquels les actions d'optimisation de la performance environnementale en cours, identifiées lors de leurs acquisitions, n'ont pas encore porté tous leurs fruits.

A noter également que, plusieurs années après la mise en place d'actions d'amélioration, un effet rebond peut concerner certains immeubles. Cet effet mécanique est pris en compte dans la gestion menée par PERIAL Asset Management et fait l'objet d'un accompagnement via des plans d'actions spécifiques et un accompagnement qui s'inscrit dans la durée.

### FOCUS : L'IMMEUBLE « LE SUN »

Acquis en 2015, cet immeuble de 10057m<sup>2</sup> est non seulement un des plus grands immeubles de la SCPI, mais également le plus consommateur. Conçu initialement pour héberger des activités de recherche et développement pour le groupe Sun Microsystems et aujourd'hui occupé par plusieurs locataires de renom que sont Euromaster, Oracle ou le laboratoire Roche, le bâtiment est équipé de puissantes installations de serveurs informatiques. De ce fait, sa consommation de référence atteint 1221 kW h d'énergie primaire par m<sup>2</sup>, soit près de trois fois la consommation moyenne des immeubles du fonds.

#### Quel plan d'actions ?

Dès son acquisition, l'immeuble a fait l'objet d'un plan de rétrocommissioning visant à optimiser les plages de fonctionnement et donc les consommations de l'ensemble des équipements techniques, des luminaires à LED sont installés progressivement dans les parties communes, des guides de bonnes pratiques ont été adressés aux occupants. Les serveurs informatiques seront quant à eux traités spécifiquement afin d'optimiser leurs besoins énergétiques (et notamment en refroidissement). Afin de mobiliser l'ensemble des parties prenantes de l'immeuble, nous l'avons également inscrit au concours CUBE 2020 (en savoir plus sur [www.cube2020.org](http://www.cube2020.org)) L'ensemble de ces actions permettra une baisse significative des consommations de l'immeuble. Enfin, la renégociation des contrats de fourniture d'énergie du bâtiment a déjà permis de diminuer de 32% le coût de l'électron et de 39% le coût de la molécule de gaz soit une économie totale estimée de plus de 58 000 € HT.

Données extra financières au 31/12/2016

Indicateur	Référence	RAPPORT 2013	RAPPORT 2014	RAPPORT 2015	RAPPORT 2016	ÉVOLUTION 2015-2016	Unité
Nombre d'immeubles suivi	-	42	48	59	77	31%	immeubles
Surface totale	-	196 878	241 587	345 288	441 430	28%	m <sup>2</sup>
Surface suivable	-	183 805	226 350	270 772	353 477	31%	m <sup>2</sup>
Surface des sites avec données d'énergie exploitables	-	160 148	211 731	239 756	329 467	37%	m <sup>2</sup>
Surface des sites avec données d'eau exploitables	-	130 275	209 095	284 311	358 480	26%	m <sup>2</sup>
Ratio de données d'énergie exploitables	-	87%	94%	89%	93%	5%	-
Ratio de données d'eau exploitables	-	71%	88%	99%	95%	-4%	-
Intensité d'occupation	[GRI]	12	12	12	12	0%	m <sup>2</sup> /personne
Consommation totale d'énergie d'origine électrique des sites cartographiés	[GRI: EN4]	24 083 375	29 561 540	30 845 949	49 101 283	59%	kWh
Consommation total d'énergie des réseaux urbains chaud/froid des sites cartographiés	[GRI: EN4]	1 332 320	4 152 480	3 376 100	4 144 320	23%	kWh
Consommation totale d'énergie d'origine fossile (gaz, fioul, etc.) des sites cartographiés	[GRI: EN3]	1 304 557	1 640 923	1 064 172	4 306 547	305%	kWh
Consommation totale d'énergie des sites cartographiés	[GRI: EN3/4]	26 720 252	35 354 943	35 286 221	57 552 151	63%	kWh
Production d'énergie électrique	-	166 753	158 183	157 114	199 869	27%	kWh
Emissions directes de GES	[GRI: EN16]	357	450	292	1 180	305%	tonnes
Emissions indirectes de GES	[GRI: EN16]	2 335	3 149	3 078	4 695	53%	tonnes
Emissions totales de GES	[GRI: EN16]	2 692	3 598	3 370	5 875	74%	tonnes
Consommation d'eau totale	[GRI: EN8]	47 045	77 256	89 366	114 123	28%	m <sup>3</sup>
Intensité de performance énergétique du patrimoine cartographié	[GRI: CRESS - CRE1]	406	389	350	410	17%	kWh/m <sup>2</sup> /an
Intensité de performance énergétique du patrimoine cartographié	[GRI: CRESS - CRE1]	167	167	147	174	19%	kWh/m <sup>2</sup> /an
Intensité d'émission de GES du patrimoine cartographié	[GRI: CRESS - CRE3]	16	17	14	18	27%	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an
Intensité de consommation d'eau du patrimoine cartographié	[GRI: CRESS - CRE2]	21	20	17	17	0,57%	L/jour/personne
Intensité de consommation d'eau du patrimoine cartographié	-	0,36	0,37	0,31	0,32	2%	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

UNE STRATÉGIE D'ACHAT D'ÉNERGIE GAGNANTE

Le coût de l'électron est, depuis l'ouverture du marché, très volatil. Il a en effet pu passer du simple au triple ces dernières années du fait de phénomènes exogènes et de nouveaux cadres réglementaires nationaux. La disparition des tarifs dits « réglementés » imposée en France par la Loi NOME ainsi que l'apparition du marché de Capacité applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2017 créent de nouvelles contraintes que votre société de gestion a su transformer en opportunités.

Ainsi, en internalisant la compétence d'achat d'énergie, PERIAL Asset Management a pu cette année encore, en contractualisant au moment opportun, négocier ses contrats d'alimentation permettant de réaliser

jusqu'à 10% d'économie sur le coût de l'électron. Elle a également maintenu son choix durable de soutenir la filière française d'énergie renouvelable en couvrant 100% de la consommation par des garanties d'origine renouvelable auprès du fournisseur ENGIE. Des économies encore plus importantes sont attendues pour l'appel d'offre mené sur le gaz où la baisse moyenne atteinte est de l'ordre de 20% du coût de la molécule.

La mutualisation des contrats d'énergie permet ainsi à la fois d'obtenir des prix toujours plus compétitifs mais également d'améliorer l'empreinte carbone du patrimoine sous gestion.

Capitalisant sur l'expérience acquise, PERIAL Asset Management propose à ses principaux locataires de les accompagner dans l'achat de l'énergie nécessaire à l'alimentation de leurs parties privatives.

CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Par sa stratégie de gestion et d'acquisition, votre société de gestion maintient le taux d'immeubles certifiés dans le patrimoine de la SCPI autour de 33%. Sur des immeubles spécifiquement ciblés, ces démarches permettent de valoriser le travail accompli et de mobiliser les parties prenantes autour d'un enjeu partagé tout en rendant ses actifs plus attractifs pour de potentiels candidats locataires.

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



ISO 50 001, UNE CONVICTON VALORISÉE

Initiée en 2015, la certification ISO 50 001 de la gestion de votre SCPI est couronnée de succès. Remise au printemps 2016 par l'AFNOR, organisme certificateur, elle valorise la qualité et la robustesse du Système de Management de l'Energie (SME) de PERIAL Asset Management. Un cadre d'amélioration continue est défini et borde les processus d'investissement et de gestion de votre SCPI. C'est toute l'expertise des équipes de votre Société de Gestion qui a été reconnue lors de l'audit, une démarche réalisée en interne et dont les coûts ont été supportés par PERIAL Asset management

UN NOUVEL OUTIL NUMERIQUE INNOVANT

Pour accélérer l'amélioration de la performance énergétique des immeubles détenus par votre SCPI, votre Société de Gestion se dote actuellement, à ses frais, d'un nouvel outil numérique.

Celui-ci permettra de :

- Fluidifier et fiabiliser la remontée des données de consommation du patrimoine ;
- Multiplier les préconisations et massifier le déploiement d'actions concrètes d'amélioration ;
- Augmenter la réactivité en cas d'identification de dérive de consommation ;
- Comparer les performances des immeubles et suivre des tableaux de bord personnalisés ;
- Réaliser des supports de communication sur-mesure auprès de toutes les parties prenantes ;
- Gérer les contrats d'énergie.

A terme, le flux de milliers de factures de fluides sera canalisé et centralisé au sein de cette plateforme. L'efficacité de l'Energy Management s'en trouvera augmentée. Intuitif, cet outil permettra à chaque Asset Manager - gestionnaire ou locataire - de suivre ses propres tableaux de bord et de se comparer à d'autres occupants, de son immeuble ou d'autres gérés par PERIAL Asset Management. Les recherches automatiques de dérives de performances amélioreront la réactivité des équipes techniques opérationnelles, tout en facilitant le suivi des plans d'actions.

Ce service supplémentaire devrait renforcer l'attractivité de nos immeubles auprès d'acteurs de plus en plus exigeants en termes de performances environnementales, à l'image des agences de l'Etat, et enrichir l'expérience client de nos partenaires.

Consultez la politique Energétique et Environnementale de la SCPI PFO<sub>2</sub> sur :

[www.perial.com](http://www.perial.com)

Encore plus d'informations dans notre manuel énergie, également disponible sur :

[www.perial.com](http://www.perial.com)

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

(1) L'acquisition d'immeubles de grande taille chauffés au gaz (tels que le SUN à Montbonnot) a mécaniquement fait augmenter de manière importante la consommation d'énergie fossile.  
 (2) Augmentation de la production du fait de l'entrée en cartographie de deux immeubles disposant de centrales photovoltaïques - Immeubles l'ALMA à Gennevilliers et le PANORAMIC à Clamart.

## UNE GOUVERNANCE RESSERRÉE, EFFICACE ET TRANSPARENTE

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

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

La société holding PERIAL détient 100% du capital de ces trois filiales. C'est une société indépendante, à capital d'origine familial. Sa gouvernance a été définie pour assurer l'exercice de ces activités de manière indépendante les unes des autres, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs. Ces différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs. Vos SCPI sont gérées par PERIAL Asset Management depuis leurs créations, soit depuis 50 ans pour la plus ancienne : La Participation Foncière 1 (PF1).

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

### DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

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

Ce dispositif s'articule autour :

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



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

Le processus repose sur trois niveaux :

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

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

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

### LA FONCTION CONFORMITÉ ET LE CONTRÔLE INTERNE VÉRIFIENT

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

### CONTRÔLES EXTERNES

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : votre Commissaire aux Comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de vos SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

Un expert immobilier indépendant est également chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de vos SCPI.

### TOUJOURS PLUS DE TRANSPARENCE

#### PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

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



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

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

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre votre SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2016 a donné lieu aux contrôles suivants.

Pour PFO<sub>2</sub> PERIAL Property Management a perçu, en sa qualité de syndic et gérant de divers immeubles détenus par PFO<sub>2</sub>, des honoraires d'un montant de **293 764 € HT** correspondant à une prestation de gestion technique. Le montant de cette rémunération, correspondant à des conditions de marché, est refacturé aux locataires des immeubles et reste à la charge de PFO<sub>2</sub> en cas de vacance. PERIAL Développement a perçu des honoraires de Maitrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) à hauteur de **233 187 € HT** au titre de travaux réalisés sur plusieurs immeubles du patrimoine (3% des montants des travaux réalisés sur ces immeubles)

## UNE ATTENTION PARTICULIÈRE PORTÉE À LA LIQUIDITÉ

### SUIVI ET GESTION DU RISQUE

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

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

Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est notamment portée à la liquidité de votre placement. Divers ratios ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. À l'identique, le poids des souscripteurs de parts est suivi par un ratio. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend, de

l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

## RÉMUNÉRATION

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

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

Le comité des rémunérations mis en place a pour mission d'apprécier chaque année les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour l'exercice 2016 a représenté **4 017 349,81 €** pour un effectif moyen de 49 ETP (équivalent temps plein) dont **620 841,84 €** en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management soit, à ce jour, 3 SCPI, 2 OPCI et 2 mandats civils.

S'ajoute à ce montant, la rémunération allouée aux collaborateurs du groupe PERIAL qui fournissent un support aux équipes de PERIAL Asset Management en matière financière, juridique, de développement durable, technique, fiscale, ressources humaines, marketing et informatique.

Des informations plus précises sont disponibles auprès de la société de gestion.

## PROVENANCE DES FONDS

Le contrôle de la provenance et de la destination des fonds investis en SCPI est exercé avec une grande vigilance. Des contrôles sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

## INFORMATION

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de vos SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et évènements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement), ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont livrées dans différents documents réglementaires : bulletins trimestriels et rapports annuels. Chaque trimestre PERIAL Asset Management présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI.

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



LEVALLOIS-PERRET (92), « Le Wilson ».

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

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

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

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels :

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

En outre, PERIAL Asset Management est engagée, depuis 2001, dans une démarche qualité ambitieuse. Elle vise à la fois votre satisfaction et celle des locataires des immeubles composant le patrimoine de vos SCPI. Une certification ISO 9001 norme 2015, la plus récente et la plus exigeante, a été délivrée par l'AFNOR au vu des pratiques et procédures internes à PERIAL Asset Management.

## PERIAL S'ENGAGE DANS L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

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

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

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



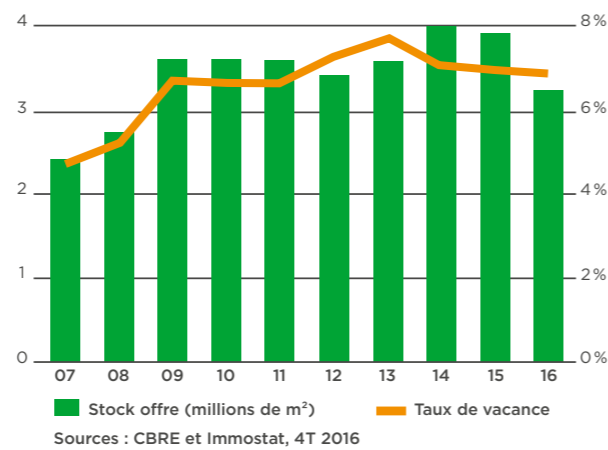
# L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : LA VALEUR REFUGE

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

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

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

Évolution de l'offre immédiate en Île-de-France en fin de période (en millions de m<sup>2</sup>)



## UN NIVEAU D'INVESTISSEMENTS QUI RESTE ÉLEVÉ

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



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

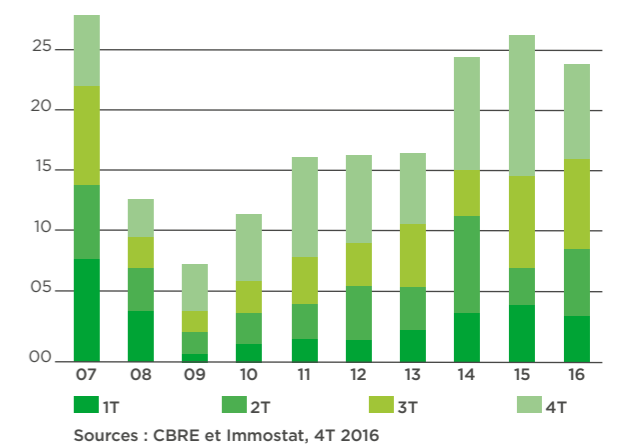
« LA PRIME DE RISQUE OFFERTE PAR L'IMMOBILIER DEMEURE ATTRACTIVE POUR LES INVESTISSEURS ».

Éric Cosserat,  
Président de PERIAL Asset Management

## UNE ANNÉE 2017 SOUS SURVEILLANCE

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

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



## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

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

#### DIRECTION

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

#### INFORMATION

Madame Lucia GIL  
Responsable service clients  
Tél. : 01.56.43.11.11  
E-mail : [infos@perial.com](mailto:infos@perial.com)

#### COMMISSARIAT AUX COMPTES

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

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

Monsieur Michel MALGRAS  
Président et Administrateur de sociétés

#### VICE-PRÉSIDENT

Monsieur Marc GENDRONNEAU  
Provisoire-adjoint en retraite

#### MEMBRES

- Monsieur Pierre-Yves BOULVERT,  
Responsable des participations immobilières  
d'une compagnie d'assurances
- Monsieur Max WATERLOT  
Expert judiciaire
- Monsieur Philippe HAGUET  
Conseiller en gestion de patrimoine
- Monsieur Jean PITOIS  
Commissaire aux comptes – Gérant de sociétés
- Madame Dany PONTABRY  
Gestionnaire de patrimoine immobilier bureaux  
et activités
- Monsieur Damien VANHOUTTE,  
Conseil en gestion de patrimoine
- SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN  
Société patrimoniale

#### INFORMATIONS

##### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Trois mandats viennent à expiration avec la prochaine assemblée générale : ceux de Monsieur HAGUET, Madame PONTABRY et de la société SNRT (représentée par Monsieur CHUPIN).  
Ces conseillers sortants se représentent.  
Vingt-et-une autres candidatures se sont manifestées dans le délai fixé.

##### RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Pour l'exercice 2016, la rémunération annuelle globale des membres du conseil a été portée à 15 000 euros. Nous vous proposons de maintenir cette rémunération en 2017 et d'autoriser, comme auparavant, le remboursement des frais de déplacement.

# RAPPORT DE GESTION

—

## ENTRE MATURITÉ ET AMBITIONS RENOUVELÉES

*Preuve que la pierre papier conserve son statut de valeur refuge : en 2016, la collecte de l'épargne immobilière a connu en France une augmentation de 20 %, pour atteindre 5,5 Md€. Au regard du caractère incertain de la situation économique et géopolitique que le Brexit et les résultats des élections américaines n'ont fait que renforcer en 2016, cette performance reste notable. C'est dans ce contexte que PFO<sub>2</sub> a véritablement changé de dimension, en affichant une capitalisation supérieure à 1,7 Md€.*

**« 285 M€  
D'ACQUISITIONS  
EN 2016 ».**

### DES FONDAMENTAUX TOUJOURS SOLIDES

Pour 2016, les dividendes s'affichent en repli, mais les fondamentaux de votre SCPI restent solides malgré un contexte économique tendu. Soit :

- Une collecte brute de **272 M€** et une collecte nette de retrait de **257 M€**.
- Un prix de la part qui s'établit en décembre à **194 €**, soit une hausse de 1,6 % par rapport à fin 2015.
- Un dividende de **8,76 €**/part en 2016, et un DVM de 4,55 % pour l'exercice 2016.
- Un résultat net de **8,68 €** par part en pleine jouissance, légèrement inférieur à la distribution, mais avec un report à nouveau à fin 2016 de **0,55 €** par part en pleine jouissance, représentant 23 jours de distribution au 31/12/2016 soit plus de **4 M€**.
- Des expertises du patrimoine en légère hausse.

### UN PROGRAMME D'INVESTISSEMENT SÉLECTIF

Durant ce dernier exercice, les acquisitions de PFO<sub>2</sub> ont porté sur environ **285 M€**, hors engagements, tous frais et honoraires compris, et engagements VEFA. La collecte nette à investir, qui s'élevait à **230 M€**, a été investie à hauteur de 97 %. Notons que son intégralité a été engagée mais n'a pu être investie sur l'exercice en raison du décalage à janvier 2017 de la finalisation d'un investissement majeur en Allemagne, pour un montant de **118 M€**.

Au final, sur l'ensemble de l'année, ces investissements font ressortir un taux de rendement net moyen des actifs immobiliers de 6,63 %. Pour l'ensemble du patrimoine, depuis la création de la SCPI, le taux de rendement immobilier moyen reste, quant à lui, supérieur à 6,38 %.

### UNE EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE RENFORCÉE

L'année 2016 aura vu se confirmer la spécificité environnementale de PFO<sub>2</sub>, illustrée par quelques faits marquants.

- En juin 2016, PFO<sub>2</sub> a été la première SCPI du marché à obtenir la certification ISO 50001, ce qui confirme la validité et la pertinence de son approche environnementale.
  - PERIAL Asset Management a acquis un logiciel qui permettra dès 2017 l'extraction automatique, auprès des fournisseurs d'énergie, des consommations détaillées des immeubles et des locataires qui l'acceptent. Objectif : détecter les anomalies de consommation et mettre en œuvre un plan d'action en ligne avec ses objectifs environnementaux.
- Enfin, à ce jour, plus de 90 % des actifs de PFO<sub>2</sub> font l'objet d'un suivi régulier de leurs performances énergétiques, et PERIAL Asset Management poursuit ses actions pour créer de la valeur et optimiser les niveaux de charges au bénéfice des locataires.

### L'ÂGE DE LA MATURITÉ

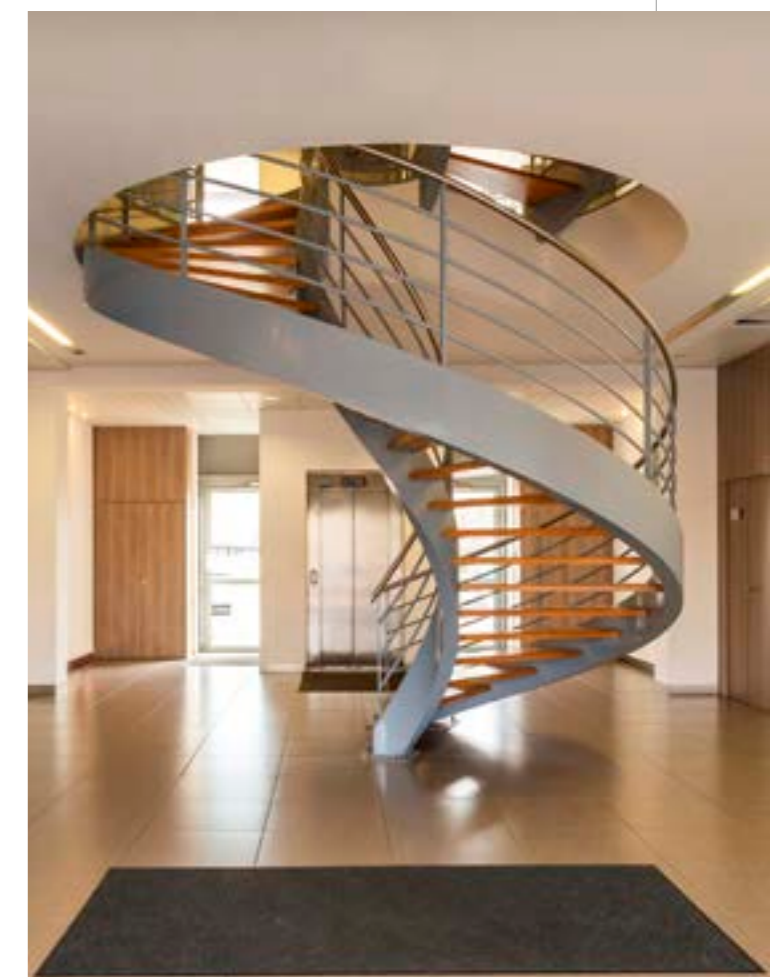
Créée en 2009, votre SCPI commence logiquement à gérer les premières rotations de locataires de ses premiers actifs. Malgré cette étape délicate, le TOF (Taux d'Occupation Financier) est resté stable. Les réserves constituées ont permis de réaliser les travaux nécessaires à une relocation des locaux libérés dans les meilleures conditions.

Enfin, en intégrant le club restreint des grandes SCPI, PFO<sub>2</sub> peut jouer à plein la carte de la mutualisation des risques sur un portefeuille profond et diversifié, en Ile-de-France, en province et bientôt au-delà.

2017 sera pour PFO<sub>2</sub> l'année de l'ouverture à la zone euro. Votre SCPI a atteint la taille critique qui lui permet d'explorer de nouveaux marchés internationaux, comme le montre la signature d'une promesse de vente qui porte sur un portefeuille de 10 actifs de bureaux loués à l'état de Hesse, en Allemagne. Elle lui ouvre la possibilité de viser des acquisitions plus importantes, en privilégiant les actifs unitaires ou portefeuilles de grande taille. 2017 verra aussi de nouveaux arbitrages rationaliser et harmoniser un portefeuille qui sera, au final, cohérent avec la taille du fonds.

**« PREMIÈRE SCPI  
CERTIFIÉE ISO 50001 ».**

**« UN NOUVEAU  
DÉVELOPPEMENT  
DU PATRIMOINE  
EN ZONE EURO ».**



GRENOBLE (3S), « Sirocco ».

# FOCUS ACQUISITIONS

## IVRY-SUR-SEINE (94) Atrium Rive Gauche

Immeuble à usage principal de bureaux en R+8, livré en 2007. Sa localisation, au cœur d'un secteur tertiaire établi qui bénéficiera de l'opération Ivry Confluence, présente d'indéniables atouts. Le site dispose d'une bonne accessibilité grâce à l'A86, au boulevard périphérique, au RER C et à plusieurs lignes de bus. Le bâtiment est conforme à la RT 2000, mais notre stratégie d'amélioration environnementale nous conduira à optimiser ses performances énergétiques.

### Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 10 947 m<sup>2</sup>
- 160 parkings répartis sur 2 niveaux de sous-sol
- Montant de l'acquisition : **43 940 283 € TTC**
- Rendement net : 7,24 %.

### Situation locative

- 6 locataires. Les sociétés MARIE BRIZARD, SNS LAVALIN, SAS KUEHNE / NAGEL MANAGEMENT, STUDEC, DELTA DORE et PLANTRONICS BV
- L'immeuble connaîtra un fort taux de vacance début 2017, suite au départ de SNS LAVALIN et MARIE BRIZARD. Cette donnée était identifiée et a conduit à une décote importante sur le prix de vente. Nous sommes confiants quant au remplissage de l'immeuble en 2017, compte-tenu de ses atouts et qualités intrinsèques.



IVRY-SUR-SEINE (94), «Atrium Rive Gauche».

## CHOISY-LE-ROI (94) Patio Seine

«Patio Seine» est un ensemble immobilier à l'architecture remarquable, livré en 2015. Il a fait l'objet d'une restructuration lourde pour en faire un immeuble très performant. Le bâtiment est donc conforme à la RT 2005 et dispose d'une certification environnementale en exploitation BREEAM IN USE «very good». Proche du centre-ville de Choisy-le-Roi, le site est à 500 m des

RER C et D, de la gare routière et du tramway. Il est également desservi par l'A86.

### Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 9 405 m<sup>2</sup>
- 184 parkings en sous-sol et 20 emplacements moto
- Montant de l'acquisition : **41 141 100 € TTC**
- Rendement net : 5,60 %.

### Situation locative

- Un locataire unique, la SCI ARTELIMMO 1 (Groupe ARTELIA). Le groupe, promoteur du bâtiment, en a fait son siège opérationnel et a signé un bail de 12 ans fermes
- Revenus sécurisés jusqu'en 2028.



CHOISY-LE-ROI (94), «Patio Seine».

## ANTIBES (06) Chorus

L'ensemble immobilier, de bon standing, est composé de deux bâtiments élevés en R+2 et date du début des années 90. A chaque départ de locataires, les parties privatives ont été rénovées en intégrant une plus-value environnementale, ce qui maintient le niveau de standing du bâtiment. Construit sur l'une des artères les plus passantes d'Antibes, à la limite de Sophia Antipolis, «Chorus» est desservi par plusieurs lignes de bus et dispose d'un accès quasi direct à l'A6.

### Carte d'identité

- Ensemble en pleine propriété
- Surface utile locative de 4 333 m<sup>2</sup>
- 139 parkings en sous-sol et 29 emplacements extérieurs «visiteurs»
- Montant de l'acquisition : **10 189 600 € TTC**
- Rendement net : 7,63 %.

### Situation locative

- 16 locataires dont POLE EMPLOI, VILLE D'ANTIBES, TRESOR PUBLIC, MACIF, SOFINCO, CEGID... pour un taux d'occupation de 96%. L'acquéreur bénéficie

d'une garantie de loyer de 18 mois sur les 170 m<sup>2</sup> vacants, et d'une garantie locative de 2 ans en cas de départ du plus important locataire: POLE EMPLOI

- La bonne divisibilité des lots favorise la mixité des utilisateurs et la diversification du risque locatif.

## NANTES (44) Polaris (VEFA)

L'achèvement de cet immeuble en R+7 à usage de bureaux est prévu pour janvier 2019. Cet immeuble neuf, certifié BREEAM et conçu dans le respect de la RT 2012, est situé sur l'île de Nantes, un pôle tertiaire et de logements relié aux centres de décision. Proche du centre-ville, il bénéficiera d'un accès direct à la gare de Nantes dont le réaménagement complet devrait

doubler sa capacité. Le site bénéficie aussi d'une bonne desserte via les bus et le tramway.

### Carte d'identité

- Ensemble en pleine propriété
- Surface utile locative de 6 570 m<sup>2</sup>
- 77 parkings
- Montant de l'acquisition : **22 446 000 € TTC**
- Rendement net : 6,60 %.

### Situation locative

- Promesse de bail 3/6/9 avec KAUFMAN & BROAD sur 50% de l'immeuble et 38 parkings. La surface sera actualisée au jour de la livraison
- L'acquéreur bénéficie d'une garantie locative de 12 mois sur les locaux vacants de l'immeuble au jour de la livraison.

## Acquisitions

Libellé	Zone Géographique	Ville	Adresse	Nature des locaux	Détention	Surfaces ind	Date acquisition	Prix TTC
MONTPELLIER LE MUSTANG	Province	MONTPELLIER	Parc Euréka	BUREAUX	100,00	4 336,00	24/03/2016	15 380 280
IVRY ATRIUM	Région parisienne	IVRY SUR SEINE	39 à 42 ter Quai Jean Compagnon	BUREAUX	100,00	10 115,20	11/04/2016	43 940 283
MONDEVILLE CAEN PROMOTRANS	Province	MONDEVILLE	Rue Niepce	BUREAUX	100,00	1 567,00	14/04/2016	1 120 450
VILLENEUVE D'ASCQ PROMOTRANS	Province	VILLENEUVE D'ASCQ	Rue John Hadley	BUREAUX	100,00	2 142,00	14/04/2016	2 375 450
SAINT HERBLAIN PROMOTRANS	Province	SAINT HERBLAIN	Boulevard Allende	BUREAUX	100,00	1 502,00	14/04/2016	1 735 450
ST ETIENNE DU ROUVRAY PROMOTRA	Province	ST ETIENNE DU ROUVRAY	Rue de Grande Epine	BUREAUX	100,00	1 770,00	14/04/2016	1 140 450
ORSAY PARC	Région parisienne	ORSAY	86 Rue de Paris	BUREAUX	100,00	9 376,00	01/01/2016	19 838 100
CHOISY-LE-ROI PATIO SEINE	Région parisienne	CHOISY LE ROI	2-4 rue Rollin Regnier	BUREAUX	100,00	9 405,00	29/06/2016	41 141 100
GRENOBLE LE SIROCCO	Province	GRENOBLE	40 rue des Berges	BUREAUX	100,00	2 821,10	21/06/2016	5 640 100
CHATENAY-MALABRY BUREAUX (VEFA)	Région parisienne	CHATENAY MALABRY	31 à 39/53 avenue de la Division Leclerc	BUREAUX	100,00	5 450,00	20/06/2016	20 964 000
VILLENEUVE D'ASCQ ERE PARK	Province	VILLENEUVE D'ASCQ	ZAC du Parc Scientifique de la H.B.	BUREAUX	100,00	5 451,00	29/06/2016	15 500 000
ELANCOURT OMEGA PARC BAT 1,2,3,4 et 5	Région parisienne	ELANCOURT	Zone d'Activité de la Clef Saint Pierre	BUREAUX	100,00	8 166,00	21/07/2016	19 090 500
LYON BEYNOST (VEFA)	Province	BEYNOST	Lieudit "Les Malettes"	BUREAUX	100,00	7 606,91	06/10/2016	18 840 000
BORDEAUX - LE SEMAPHORE (VEFA)	Province	BORDEAUX	rue Bourbon, rue Boileau	BUREAUX	100,00	4 886,10	14/10/2016	15 990 000
ANTIBES - LE CHORUS	Province	ANTIBES	2203 Chemin Saint Claude	BUREAUX	100,00	4 333,00	19/10/2016	10 189 600
NANTES - LE POLARIS (VEFA)	Province	NANTES	5 boulevard Gaston Domergue	BUREAUX	100,00	6 590,30	09/11/2016	22 446 000
MONTBONNOT LE VISEO	Province	MONTBONNOT ST MARTIN	110 rue Blaise Pascal	BUREAUX	100,00	11 476,61	08/12/2016	21 470 655
RENNES - MGEN	Province	RENNES	ZAC de Saint Sulpice	BUREAUX	100,00	4 027,00	29/12/2016	8 580 400

TOTAL : 285 382 818

# FOCUS RESTRUCTURATIONS

## GUYANCOURT (78)

### LE GERSHWIN

#### 1, rue Arnold Schoenberg

Cet immeuble implanté dans la ZAC Centre de Saint Quentin est un bâtiment RDC+3 sur 2 niveaux de sous-sol à usage de bureaux d'une surface de 12500m<sup>2</sup>. Il fut achevé en 2002 et acquis par PFO<sub>2</sub> en septembre 2012.

En 2016, à la suite de problèmes de confort thermique et dans l'optique d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble, PFO<sub>2</sub> a décidé d'engager des travaux importants listés ci-dessous sur les équipements Chauffage Ventilation Climatisation.

- Remplacer les groupes frigorifiques en fin de vie par des thermofrigopompes permettant de faire du chaud et du froid en même temps par récupération de calories et ne quasi plus recourir aux batteries électriques
  - Remplacer la régulation aux niveaux des Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)
  - Faire évoluer la GTC/GTB afin de piloter efficacement ces équipements
  - Remplacer les CTA (Centrale de Traitement d'Air) simple flux par des CTA double flux afin de récupérer de l'énergie
  - Créer une colonne et boucle hydraulique spécifique pour les zones internes
- Ces travaux ont été réceptionnés en octobre 2016.

#### Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété
- Surface utile locative de 12500m<sup>2</sup>
- Montant des travaux effectués: **1185402€ HT**

## LEVALLOIS-PERRET (92)

### LE WILSON

#### 44, Avenue George Pompidou

Implanté à proximité du quartier piéton de Levallois-Perret, le Wilson est un immeuble construit en 1992 et acquis en indivision par votre SCPI en 2013. Facile d'accès grâce à la ligne 3 du métro, la gare SNCF de Clichy-Levallois et les QUAIS de Seine tout proches, le bâtiment fait l'objet d'un vaste plan de travaux et a obtenu, dès 2014, sa certification BREEAM IN-USE. En 2016, pour faire suite à la rénovation de plateaux de bureaux, le propriétaire a souhaité rénover les parties communes hall et paliers en impulsant une identité propre à l'immeuble.

Dans cet esprit une charte graphique a été mise en place au niveau de la signalétique et des services sont proposés aux occupants dans le hall (Point Café, Salle de Conférence, Conciergerie...)

Les travaux ont consisté en la modernisation et valorisation des revêtements de sols/murs et plafonds.

#### Carte d'identité

- Immeuble en indivision 86% PFO<sub>2</sub> et 14% pour PF1
- Surface utile locative de 11689m<sup>2</sup>
- Montant des travaux: **298800€ HT** (Hall de l'immeuble).

#### Efficacité environnementale

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

## LYON (69)

### HALLE BORIE 1

#### 8, rue Jonas Salk

Cette ancienne halle a été restructurée dans les années 1990 et élevée d'un rez-de-chaussée et d'un deuxième étage mansardé. La restructuration de ce bâtiment historique a conduit à la création de plusieurs patios éclairés par des verrières.

Il est situé sur la rive gauche du Rhône, entre ses berges et la rue Jonas Salk, voie secondaire...

L'immeuble à usage de bureaux comprend :

- une construction dénommée «Halle Borie», élevée sur rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau pour partie, d'une surface développée de 3360m<sup>2</sup> environ,
- une construction contiguë au nord désignée «Extension Nord» d'une superficie développée de 484m<sup>2</sup> environ,
- une construction, contiguë au sud de la halle Borie, élevée sur rez-de-chaussée et deux niveaux, d'une superficie développée de 1051m<sup>2</sup> environ.

Immeuble compris dans le périmètre de la ZAC DU PARC DE GERLAND.

Cet immeuble est mitoyen du bâtiment 2 UG 0484 qui appartient à la SCI NEUFLIZE VIE IMMO 3 gérée par PERIAL AM. Le locataire de cet immeuble (Métropole de Lyon) est également locataire de l'immeuble mitoyen. Ce bâtiment a été réhabilité en 2016 par CBRE

#### Carte d'identité

- Immeuble en pleine propriété PFO<sub>2</sub>
- Surface utile locative de 3360m<sup>2</sup>
- Montant des travaux : environ **1600000€ HT**

#### Situation locative

- Mono-locataire : GRAND LYON

#### Efficacité environnementale

Le bâtiment est traité thermiquement par des pompes à chaleur localisées dans chaque bureau. Les calories émanant des batteries de chaque PAC sont évacuées par l'intermédiaire d'une boucle d'eau réalisant les échanges de calories selon les saisons par l'intermédiaire d'un puit de forage géothermique et d'une chaudière. Les installations techniques de ce bâtiment sont pilotées par une gestion technique bâtiment (GTB).

## PUTEAUX (92)

### THE CURVE

#### 40/50, Avenue du Général de Gaulle

Bien que déjà certifié BREEAM IN-USE en 2014, cet actif composé de deux bâtiments nécessitait d'importants travaux pour se hisser à la hauteur de la concurrence et des standards actuels.

C'est ce qui a été entrepris fin 2015 et dans le courant de l'année 2016, notamment à l'occasion de la libération des locaux du bâtiment A, pour permettre une montée en gamme de l'offre de location.

#### Carte d'identité

- Immeuble en indivision avec PF1 avec une quote part de 60% pour PFO<sub>2</sub>
- Surface utile locative de 14767 m<sup>2</sup>
- Montant des travaux engagés : **4814484€ HT** dont 60% pour PFO<sub>2</sub>, soit **2888690€**

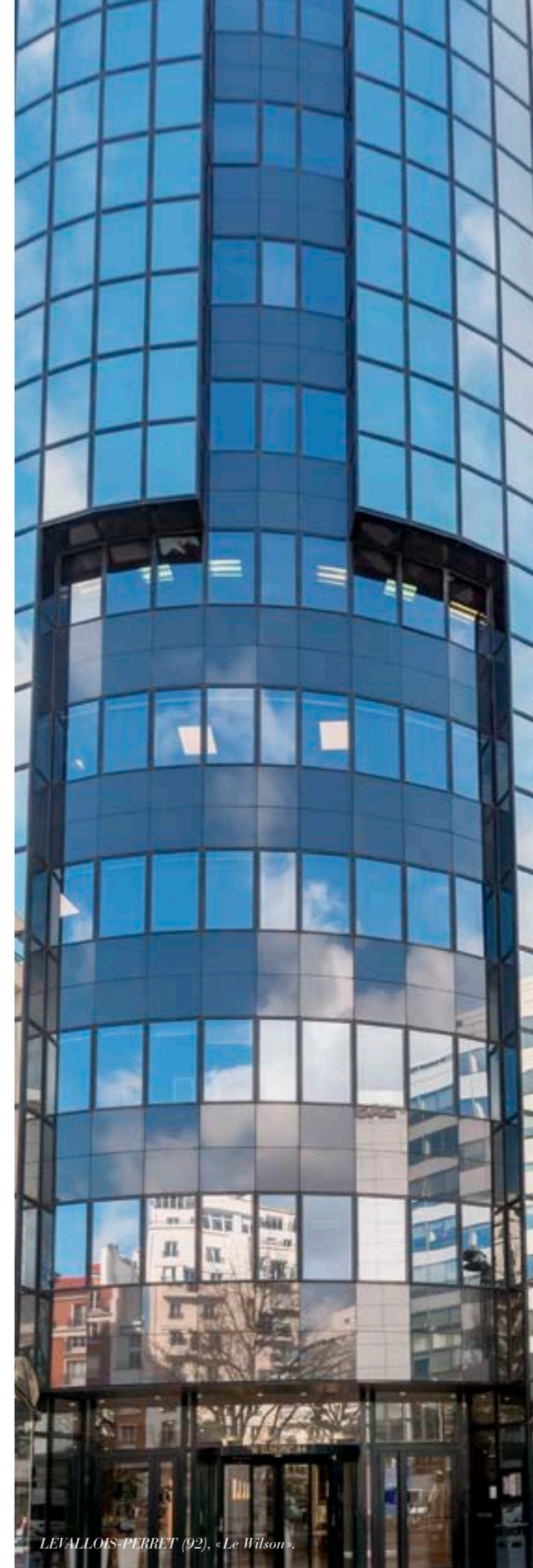
#### Situation locative

- Multi-locataires : BNP Paribas, Finagaz...
- Loyer annuel : **3752000€ HT** hors charges

#### Efficacité environnementale

Des travaux spécifiques ont été réalisés en matière de climatisation-ventilation-chauffage, notamment par le remplacement des 400 moteurs MTA par des moto-ventilateurs très basse consommation.

Côté éclairage, l'installation de nouveaux matériels permet de réelles économies d'énergie et la réduction de l'impact sur l'environnement.



## INVESTISSEMENTS

PERIAL s'est fixé comme objectif d'investir + de **350 M€** pour PFO<sub>2</sub> au cours de l'année 2017.

## FINANCEMENT

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

PFO<sub>2</sub> n'a pas eu recours au crédit lors de l'exercice 2016.

## CESSIONS

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

## EXPERTISES

Conformément à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, expert immobilier agréé par l'Autorité des Marchés Financiers, membre de l'AFREXIM, a procédé à l'expertise du patrimoine immobilier de PFO<sub>2</sub>.

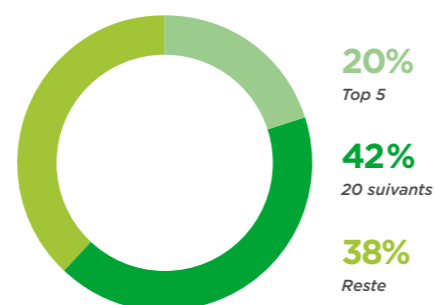
En 2016, la valeur d'expertise globale du patrimoine, hors droits, est de **1 394 488 960 €** (contre **1 168 950 380 €** en 2015). A périmètre égal, la variation des valeurs d'expertise globale progresse de +1% par rapport à 2015. La majorité des actifs est stables ou en progression. Les quelques baisses constatées concernent des immeubles partiellement vacants, à Nice Aéroport et Saint-Martin-du-Touch (effet des renégociations des conditions financières de prise à bail). Les plus fortes hausses proviennent des sites loués à Speedy (+9%) ou d'autres ayant fait l'objet de relocations ou de rénovations.

Les valeurs d'expertise des acquisitions réalisées en 2016 progressent de +0,60%. À noter que les acquisitions réalisées en fin d'année n'ont pas été expertisées et ont été comptabilisées sur la base de leur prix d'acquisition.

Ces valeurs d'expertise permettent de déterminer :

- La valeur de réalisation, qui correspond à l'actif net réévalué. Celui-ci s'établit, au 31/12/2016, à **1 437 574 138 €**, soit **162,95 €** par part, contre **162,29 €** par part en 2015.
- La valeur de reconstitution, qui inclut à la valeur de réalisation les frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine des Sociétés. Celle-ci s'établit à **1 700 187 261 €**, soit **192,71 €** par part, contre **192,72 €** par part en 2015.

## Top 5 des immeubles (en valeur d'expertise)



### Prix moyen (par m<sup>2</sup>)

	Paris	Région parisienne	Province
BUREAUX	6 591 €	3 150 €	1 774 €
COMMERCE	2 921 €	1 937 €	1 628 €
ACTIVITE		718 €	455 €
ENSEIGNEMENT	6 652 €		

### Rendement moyen (par m<sup>2</sup>)

	Paris	Région parisienne	Province
BUREAUX	6,39%	7,16%	7,88%
COMMERCE	7,04%	7,81%	7,91%
ACTIVITE		8,78%	9,75%
ENSEIGNEMENT	5,20%		

## SITUATION LOCATIVE

### Risques potentiels locatifs 2017

FIN BAIL	
Risque Fin de Bail 2017 (montant des loyers en €)	5 827 810 €
Nombre baux	21
ÉCHÉANCE TRIENNALE	
Risque Echéance Triennale 2017 (montant des loyers en €)	10 215 370 €
Nombre baux	83
TACITE RECONDUCTION	
Risque Tacite Reconduction 2017 (montant des loyers en €)	3 220 420 €
Nombre baux	38
RISQUE TOTAL	
Risque 2017 (montant des loyers en €)	19 263 600 €

Fin 2016, le Taux d'Occupation Financier (TOF) de votre SCPI s'établit à 91,33% (93,73% sans tenir compte des franchises de loyer accordées et des locaux immobilisés pour travaux), un bon résultat au regard des tendances actuelles du marché de l'immobilier d'entreprise. Néanmoins, pour la première fois, le solde locatif est négatif au cours des deux derniers trimestres. Cette baisse du TOF s'explique majoritairement par des congés significatifs, notamment la libération de plus de 4 000 m<sup>2</sup> à Levallois-Perret (« Le Wilson ») par ATRADIUS et de surfaces de bureaux à Coignières.

### Informations clés

Surface m <sup>2</sup>	592 427
Nbre immeubles	189
Nbre locataires	447
TOF	91,33%

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

### Relocations 2016

#### Relocations

Date	Surface	Loyer
1T 2016	4 550 m <sup>2</sup>	737 610 €
2T 2016	1 820 m <sup>2</sup>	350 190 €
3T 2016	5 810 m <sup>2</sup>	1 189 540 €
4T 2016	2 795 m <sup>2</sup>	342 940 €

Les surfaces relouées en 2016 représentent plus de 14 975 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel HT de plus de **2,6 M €**. La durée moyenne des franchises de loyer accordées aux nouveaux locataires est de 10 mois.

#### Principales relocations

Immeuble	Locataire	Durée bail	Détention	Surface	Loyer
VÉLIZY PETIT CLAMART BAT C	SPEIG	6/9	100%	3 110 m <sup>2</sup>	608 400 €
GUYAN-COURT / LE GERSHWIN	HONEYWELL	3/6/9	100%	1 314 m <sup>2</sup>	300 125 €
COIGNIÈRES	STOKO-MANI	6/9/10	100%	2 190 m <sup>2</sup>	300 000 €
GUYAN-COURT / LE GERSHWIN	AKKA SERVICES	Avenant	100%	891 m <sup>2</sup>	203 000 €

Les principales relocations ont porté sur des bâtiments acquis en VEFA et livrés en 2016 - Nantes Viviani et Kanoa - pour lesquelles les mesures d'accompagnement ont été supportées par le vendeur. A noter également la relocation de Vélizy Bâtiment C à SPEIG, filiale du Groupe COLAS, suite à la restructuration complète du bâtiment, et la prise à bail par HONEYWELL de plus de 1300 m<sup>2</sup> sur le bâtiment le Gershwin à Guyancourt (loyer annuel de plus de **300 000 €**).

### Renouvellements 2016

Date	Surface	Loyer
1T 2016	1810 m <sup>2</sup>	403 760 €
2T 2016	290 m <sup>2</sup>	43 650 €
3T 2016	1 380 m <sup>2</sup>	155 830 €
4T 2016		

7 baux ont été renouvelés au cours de l'exercice pour un total de 3 480 m<sup>2</sup>. Le loyer annuel HT de ces baux est de **603 240 €** et s'inscrit en baisse de 12% par rapport au dernier loyer.

#### Principaux Renouvellements

Immeuble	Locataire	Bail	Détention	Surface	Loyer
SAINT PRIEST - ILENA PARK - BAT M3	RESMED	Avenant	100%	1 567 m <sup>2</sup>	368 760 €
SAINT HERBLAIN - FREGATE	FRANCE SÉCURITÉ	6/9	100%	903 m <sup>2</sup>	100 976 €
NANTES PERRAY - BAT 16	AIRLI-QUIDE SANTÉ FRANCE	3/6/9	100%	477 m <sup>2</sup>	54 855 €
LYON - RUE LORTET	NEMETS CHEK (ALLPLAN)	6/9	100%	291 m <sup>2</sup>	43 650 €

A noter, le renouvellement de RESMED à Saint-Priest, Iléna Park, sur plus de 1500 m<sup>2</sup> et pour un loyer annuel de près de **370 000 €**.

### Renégociations 2016

#### Renégociations

Date	Surface	Loyer
1T 2016	3 500 m <sup>2</sup>	589 900 €
2T 2016	4 750 m <sup>2</sup>	668 590 €
3T 2016	3 580 m <sup>2</sup>	465 800 €
4T 2016	3 820 m <sup>2</sup>	491 290 €

20 baux ont été renégociés, pour une surface totale de plus de 15 660 m<sup>2</sup>. Le volume des loyers renégociés représente un loyer annuel HT de près de **2,2 M €**, en baisse de 1% par rapport aux derniers loyers.

*Principales Renégociations*

Immeuble	Locataire	Bail	Détention	Surface	Loyer
NANTES - KANOA	LENGOW	3/6/9	100 %	1 543m <sup>2</sup>	299 807 €
NANTES - KANOA	NUAGE B	9	100 %	1 022m <sup>2</sup>	256 671 €
TOULOUSE ST MARTIN DU TOUCH - BAT 3	C&S	6/9	100 %	2 044m <sup>2</sup>	255 500 €
TOULOUSE ST MARTIN DU TOUCH - BAT 8	PARAMETRIC TECHNOLOGIE	3/6/9	100 %	1 223m <sup>2</sup>	166 344 €

**Congés 2016**

*Congés*

Date	Surface	Loyer
1T 2016	2 260m <sup>2</sup>	342 805 €
2T 2016	1 540m <sup>2</sup>	288 450 €
3T 2016	6 725m <sup>2</sup>	1 758 960 €
4T 2016	4 900m <sup>2</sup>	702 375 €

Les congés reçus au cours de cet exercice illustrent les difficultés économiques des entreprises et leur fragilité face à la conjoncture. Les congés représentent plus de 15 420 m<sup>2</sup> et un loyer annuel HT d'environ **3 M €**.

*Principaux congés*

Immeuble	Locataire	Détention	Surface	Loyer
LEVALLOIS Wilson	ATRADIUS CRÉDIT INSURANCE	86 %	2 411m <sup>2</sup>	911 524 €
LEVALLOIS Wilson	ATRADIUS INFORMATION SERVICES	86 %	1 818m <sup>2</sup>	700 910 €
COIGNIÈRES - PORTES DE CHEVREUSE	LEADER PRICE VAL DE SEINE	86 %	1 350m <sup>2</sup>	228 844 €
IVRY - ATRIUM	MARIE BRIZARD WINE & SPIRITS	86 %	744m <sup>2</sup>	186 000 €

Les congés les plus significatifs portent sur l'immeuble de Levallois-Perret «Le Wilson» pour près de 4 229 m<sup>2</sup>.

Cette année, le solde locatif s'est avéré négatif au cours des deux derniers trimestres. En cause, les congés reçus dont la libération de 4 229 m<sup>2</sup> à Levallois-Perret et de 1 350 m<sup>2</sup> à Coignières. Toutefois, pour ces surfaces, votre Société de Gestion a d'ores et déjà lancé un programme de rénovation et de mise aux normes environnementales. Les travaux, achevés en 2016, ont permis d'en relouer une partie en répondant aux attentes des utilisateurs face à une concurrence toujours présente.

Parallèlement, le bâtiment de Levallois-Perret a vu renouvelée sa certification BREEAM IN USE, assurant aux utilisateurs un véritable plus en termes de performances environnementales, conformément à la stratégie suivie par votre Société.

**CHARGES**

En 2016, le taux de charges s'est établi à 23,64 % du montant des revenus, contre 22,93 % en 2015.

**Provisions pour créances douteuses**

Une politique prudentielle a été adoptée lors de l'exercice 2016, avec un provisionnement à 100 % de toute somme due dès lors qu'un risque de recouvrement sur une créance de plus de 3 mois est constaté. La dotation pour créances douteuses, en hausse par rapport à 2015, s'élève à **363 843 €**, alors que les reprises de provisions représentent **431 351 €**. Les pertes sur créances irrécouvrables sont, au titre de l'exercice, de **29 105 €**. Ces éléments ont un impact positif sur le résultat de **38 402 €**, hors incidence du protocole sur l'immeuble de Levallois,

**Principaux contentieux**

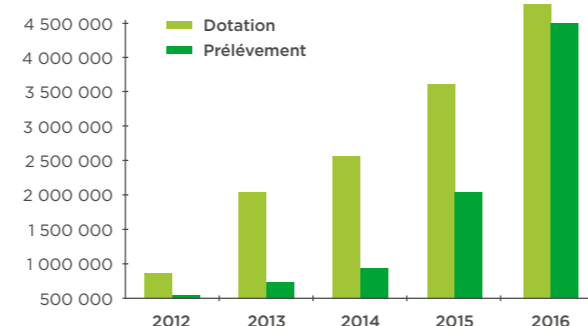
Les 4 principales procédures de PFO<sub>2</sub> en cours concernent :

- des désordres de construction (immeuble sis à COIGNIERES contre Conforama par exemple)
- des désordres locatifs (immeuble de TOULOUSE 14 Rue Mesple contre EDF),
- des désordres techniques (immeubles de ROUEN Polaris) avec une action d'un preneur (Pôle Emploi) contre PFO<sub>2</sub> sur le fondement de ces désordres,
- la réalisation de travaux (Métropole de Lyon contre PFO<sub>2</sub>) sous une astreinte de 5 000 euros/jour de retard et autorisation de suspendre le paiement des loyers tant que ces travaux ne sont pas achevés.

Le contentieux opposant PFO<sub>2</sub> au vendeur de l'immeuble le WILSON à LEVALLOIS est clôturé. Un protocole d'accord a été conclu avec le vendeur en octobre 2016.

**GROSSES RÉPARATIONS/ ENTRETIENS**

*Provisions pour grosses réparations*



**PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE) : UNE GESTION IMMEUBLE PAR IMMEUBLE**

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

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

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

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

En 2016, la dotation pour grosses réparations aura été de **4 777 695 €**. Les prélèvements effectués pour l'exercice sont de **4 542 142 €**.

La dotation annuelle pour grosses réparations était jusqu'au 31/12/2016 de 0,40 % de la valeur comptable des immeubles, indexée sur la base de l'indice BTO1 du coût de la construction.

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

Au 31/12/2016, la provision pour grosses réparations est en légère augmentation par rapport à l'année précédente, compte tenu de l'augmentation de la taille de son patrimoine. Elle s'élève à **6 158 078 €** (contre **5 922 526 €** en 2015) et donne à PFO<sub>2</sub> la capacité de maintenir en bon état son patrimoine immobilier et d'atteindre les objectifs d'amélioration de son impact environnemental.

**RÉSULTATS ET DISTRIBUTION**

Les produits de l'activité immobilière se sont élevés à **107 137 446 €** contre **89 133 918 €** en 2015.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **349 636 €** contre **523 736 €** en 2015.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **66 863 835 €** contre **54 656 887 €** en 2015.

Sur le bénéfice net distribuable soit :

- Bénéfice de l'exercice :	<b>66 863 835 €</b>
- Report à nouveau :	<b>+ 4 843 800 €</b>
	<b>71 707 635 €</b>

Nous vous proposons :

- De fixer le dividende de l'exercice au montant des comptes déjà versés, soit : **67 474 484 €**
- D'affecter au report à nouveau le solde de : **4 233 151 €**

Le résultat par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **8,68 €** et le dividende à **8,76 €** par part.

Le report à nouveau représente **0,55 €** par part en pleine jouissance, soit 23 jours de distribution.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'établit à 4,55 % pour 2016.

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

**PRIX ET MARCHÉ DES PARTS**

En 2016, PFO<sub>2</sub> a bénéficié de l'attrait des SCPI comme produit d'épargne et de la reconnaissance de son engagement en faveur du développement durable. Au 31/12/2016, sa collecte s'établissait à 1 416 000 parts pour un montant souscrit de **272 498 682 €**.

Au cours de l'exercice, 79 688 parts ont fait l'objet d'un retrait pour un montant de **15 375 388 €**

La valeur de réalisation s'établit à **162,95 €** par part (+0,40%) tandis que la valeur de reconstitution atteint **192,71 €** par part.



Évolution du capital (en €)

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc. <sup>(1)</sup>
2012	471 104 550	255 310 527	3 140 697	7 961	21 796 447	182,00
2013	656 036 250	224 892 976	4 373 575	10 867	19 498 694	182,00
2014	840 009 300	223 993 856	5 600 062	13 499	19 725 150	182,00
2015	1 122 912 600	349 045 784	7 486 084	17 165	30 098 130	191,00
2016	1 323 359 400	258 430 342	8 822 396	19 483	22 846 055	194,00

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)
2012	9 442	0,55%	0	NS	0
2013	32 914	1,05%	0	NS	0
2014	49 982	1,14%	0	NS	0
2015	61 817	1,10%	0	NS	0
2016	79 688	1,06%	0	NS	0



PUTEAUX (92), «The Curve».

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

Années	2012 (€)	% du total des revenus	2013 (€)	% du total des revenus	2014 (€)	% du total des revenus	2015 (€)	% du total des revenus	2016 (€)	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
- Recettes locatives brutes	11,90	97,10	12,82	98,67	11,86	96,13	11,62	97,37	11,14	98,01
- Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,28	2,32	0,07	0,57	0,10	0,80	0,09	0,74	0,05	0,40
- Produits divers	0,07	0,58	0,10	0,76	0,38	3,07	0,23	1,89	0,18	1,59
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>12,25</b>	<b>100,00</b>	<b>12,99</b>	<b>100,00</b>	<b>12,34</b>	<b>100,00</b>	<b>11,94</b>	<b>100,00</b>	<b>11,37</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
- Commission de gestion	1,41	11,46	1,49	11,45	1,37	11,08	1,34	11,25	1,29	11,36
- Autres frais de gestion	0,16	1,29	0,15	1,16	0,19	1,52	0,26	2,17	0,25	2,20
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,05	0,15	1,17	0,26	2,12	0,55	4,65	0,71	6,23
- Charges locatives non récupérables	0,20	1,62	0,22	1,69	0,39	3,17	0,35	2,93	0,43	3,74
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,77</b>	<b>14,42</b>	<b>2,01</b>	<b>15,47</b>	<b>2,21</b>	<b>17,89</b>	<b>2,50</b>	<b>21,00</b>	<b>2,68</b>	<b>23,53</b>
- Amortissements nets										
- Patrimoine										
- Autres										
- Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- Travaux	0,41	3,37	0,47	3,63	0,43	3,45	0,24	1,97	0,03	0,27
- Autres	0,03	0,21	0,03	0,28	0,13	1,08	-0,01	-0,04	-0,02	-0,16
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,44</b>	<b>3,59</b>	<b>0,50</b>	<b>3,91</b>	<b>0,56</b>	<b>4,53</b>	<b>0,23</b>	<b>1,93</b>	<b>0,01</b>	<b>0,11</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,21</b>	<b>18,01</b>	<b>2,51</b>	<b>19,38</b>	<b>2,77</b>	<b>22,42</b>	<b>2,73</b>	<b>22,93</b>	<b>2,69</b>	<b>23,64</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>10,04</b>	<b>81,99</b>	<b>10,48</b>	<b>80,62</b>	<b>9,57</b>	<b>77,58</b>	<b>9,21</b>	<b>77,07</b>	<b>8,68</b>	<b>76,36</b>
- Variation report à nouveau	0,44	3,69	0,88	6,72	0,07	0,59	-0,04	-0,43	-0,07	-0,70
- Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	9,60	78,3	9,60	73,90	9,50	76,99	9,25	77,51	8,76	77,04
- Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	9,49	77,47	9,58	73,75	9,45	76,58	9,23	77,30	8,74	76,87

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

(2) Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

Évolution du prix de la part (en €)

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription au 01/01	178,00	182,00	182,00	182,00	191,00
Dividende versé au titre de l'année	9,60	9,60	9,50	9,25	8,76
Rentabilité de la part (DVM) en % <sup>(1)</sup>	5,30%	5,27%	5,22%	5,01%	4,55%
Report à nouveau cumulé par part	0,61	1,10	0,92	0,65	0,48

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

*Emploi des fonds (en €)*

	Total 31/12/15*	Variations 2016	Total 31/12/16
Fonds collectés	1 361 546 431	258 430 342	1 619 976 773
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (Emprunt)			
- Commission de souscription	141 238 067	27 802 108	169 040 175
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	1 131 745 305	222 863 314	1 354 608 619
- Frais d'acquisition (non récupérables)			
- Divers <sup>(1)</sup>	53 390 193	10 243 840	63 634 033
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>35 172 866</b>	<b>-2 478 920</b>	<b>32 693 946**</b>

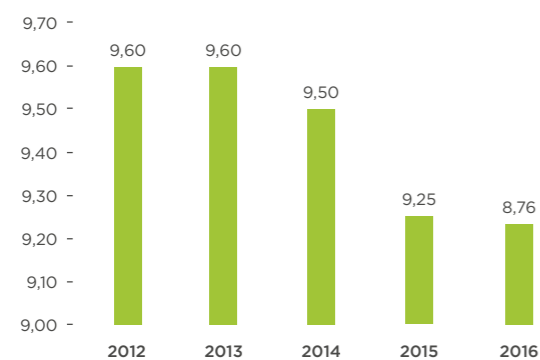
\* Depuis l'origine de la société

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

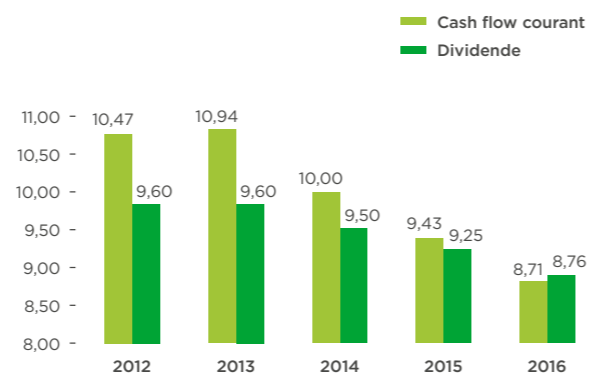
En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de -149 227 844 €.

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

*Évolution des dividendes*



*Cash flow et dividende par part*



## MESDAMES, MESSIEURS, CHERS ASSOCIÉS DE PFO<sub>2</sub>,

### PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS 2016

En 2016, votre SCPI a continué de progresser avec une collecte nette d'environ **258 M€**.

Devant la difficulté de trouver, dans des délais courts, des investissements répondant à l'axe stratégique "vert" qui a été choisi pour votre SCPI, la société de gestion, sur la demande pressante du conseil de surveillance, a en juin 2016, décidé d'augmenter le prix de la part pour l'aligner sur la valeur de réalisation et simultanément d'augmenter le délai de jouissance pour le passer de 3 à 6 mois. L'ensemble de ces décisions permet de constater à la fin de l'exercice une meilleure adéquation entre la collecte et l'investissement ce qui devrait permettre d'obtenir un effet relatif en 2017. Ces décisions ne peuvent avoir qu'un effet positif sur le taux de distribution.

Enfin en 2016, votre SCPI prend une dimension internationale, avec un investissement significatif (10 actifs pour 85 280 m<sup>2</sup> et **118 M€** d'investissement) en Allemagne.

### PATRIMOINE

L'expertise effectuée par BNP Real Estate Valuation fait ressortir une augmentation de 1% de votre patrimoine (hors acquisitions 2016).

Les acquisitions 2016 au nombre de 16 dont 3 VEFA (Bordeaux Semaphore livré en décembre, Rennes Erban Quartz, Nantes Polaris) portent sur 116 587 m<sup>2</sup> pour une valeur de **285 M€**.

Le capital nominal atteint au 31/12/2016 **1 323 359 400 €** pour 8 822 396 parts pour 19 483 associés.

Sur l'exercice, 79 688 parts ont fait l'objet de retrait représentant 0,9% du nombre de part en circulation. Aucune part n'est en attente de retrait au 31/12/2016. La valeur de réalisation s'établit à **1 437 574 138 €** soit **162,95 €** par part contre **162,29 €** au 31 décembre 2015. La valeur de reconstitution s'élève à **1 700 187 261 €** soit **192,71 €** par part contre **192,72 €** au 31/12/2015.

La provision pour grosse réparation s'établit à **6 158 079 €** toujours à 0,40% de la valeur des immeubles.

Une modification significative du plan comptable des SCPI applicable en 2017 va amener cette provision à :

- Changer de dénomination (Provision pour gros entretiens)
- Changer de mode de calcul (estimation par immeuble sur 5 ans)
- Etre plus limitatif dans les travaux pouvant être pris en compte. Il devra s'agir impérativement de dépenses pour maintenir l'état de l'immeuble ainsi que le bon fonctionnement des installations sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Cette modification aura une incidence dans la lecture des comptes 2017.



### SITUATION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Dans un contexte difficile, peu favorable aux loueurs, les équipes de la société de gestion ont réussi à maintenir un taux d'occupation financier à 91,68% contre 91,98% au 31/12/2015. Si l'on intègre les franchises de loyers accordées sur les nouveaux contrats, le taux d'occupation financier ressortirait à 93,73%.

Nous constatons une baisse du résultat de 5,65% essentiellement dû à deux raisons, une conjoncturelle (décalage entre collecte et investissement) et une plus structurelle (dégradation des états locatifs des immeubles acquis depuis plus de 3 ans et compression des taux de rendement).

Le bénéfice comptable ressort à **66 863 835,67 €** auquel il convient de rajouter le report à nouveau du 01/01/2016 soit **4 843 800,48 €** soit un montant distribuable de **71 707 636,15 €**. Le dividende a été fixé à **8,76 €** par part en pleine jouissance avec un report à nouveau de **4 233 152 €** représentant 20 jours de distribution de dividende. Le rapport dividende/bénéfice représente 100,91% le taux de distribution est quand à lui de 4,55%.

### CONCLUSION

La société de gestion de portefeuille en parfaite transparence a apporté toutes les informations et réponses souhaitées par les membres du conseil de surveillance.

Nous avons également profité des éclaircissements apportés par le commissaire aux comptes que nous remercions. Le conseil de surveillance, après avoir pris connaissance des rapports du commissaire aux comptes et notamment du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation du résultat et à l'adoption des projets de résolutions qui vous sont soumis.

Comme chaque année, 3 postes du conseil de surveillance sont à renouveler, nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.

Michel MALGRAS

### AUX ASSOCIÉS,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 17 juin 2015, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion PERIAL ASSET MANAGEMENT. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 19 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

### II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

### III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 4 avril 2017

Le Commissaire aux Comptes  
B&M CONSEILS  
Bruno MECHAIN

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

### AUX ASSOCIÉS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI à capital variable PFO<sub>2</sub>, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

### CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- Une commission perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximum égal à 8,5% hors taxes du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission.

Cette commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée pour l'exercice 2016 à **22 846 055 €** hors taxes.

- Une commission de gestion des biens sociaux d'un montant égal à 11,5% hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés (loyers hors taxes) hors charges refacturées aux locataires et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2016 un montant de **9 948 064 €** hors taxes.

- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50% TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé.

En l'absence de vente d'immeuble sur 2016, aucune commission n'a été enregistrée.

Fait à Paris, le 4 avril 2017

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

### État du patrimoine (en € HT)

	31 déc 16		31 déc 15	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et Constructions locatives	+ 1 318 526 326,21	+ 1 394 488 960,00	+ 1 108 820 485,38	+ 1 168 950 380,00
Immobilisations en cours	+ 34 882 182,00		+ 21 724 708,88	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immob.locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immob.</b>				
Dépréciation exopt.d'immob.locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 6 158 078,87		- 5 922 525,69	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL 1</b>	<b>1 347 250 429,34</b>	<b>1 394 488 960,00</b>	<b>1 124 622 668,57</b>	<b>1 168 950 380,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 43 942,27	+ 43 942,27	+ 43 942,27	+ 43 942,27
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 8 417 279,33	+ 8 417 279,33	+ 4 793 139,02	+ 4 793 139,02
Autres créances	+ 30 325 835,34	+ 30 325 835,34	+ 24 491 452,69	+ 24 491 452,69
Provis. pour dépréciation des créances	- 625 756,54	- 625 756,54	- 693 264,55	- 693 264,55
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 70 166 366,19	+ 70 166 366,19	+ 79 803 102,06	+ 79 803 102,06
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
	- 7 434,33	- 7 434,33	- 77 949,60	- 77 949,60
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 14 310 872,59	- 14 310 872,59	- 12 113 659,05	- 12 113 659,05
Dettes d'exploitation	- 25 117 706,96	- 25 117 706,96	- 21 456 405,96	- 21 456 405,96
Dettes diverses	- 25 755 788,59	- 25 755 788,59	- 28 501 334,69	- 28 501 334,69
<b>TOTAL 2</b>	<b>43 135 864,12</b>	<b>43 135 864,12</b>	<b>46 289 022,19</b>	<b>46 289 022,19</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 50 686,37	- 50 686,37	- 349 829,55	- 349 829,55
<b>TOTAL 3</b>	<b>- 50 686,37</b>	<b>- 50 686,37</b>	<b>- 349 829,55</b>	<b>- 349 829,55</b>
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 390 335 607,09		1 170 561 861,21	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 437 574 137,75		1 214 889 572,64

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	01-janv-16 Situation d'ouverture	Affectation résultat n°1	Autres mouvements	31-déc-16 Situation de clôture
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>				
<b>ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	1 146 809 550,00		212 400 000,00	1 359 209 550,00
Capital retrait de parts	- 23 896 950,00		- 11 953 200,00	- 35 850 150,00
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission	241 439 673,30		60 098 682,00	301 538 355,30
Prime d'émission retrait de parts	- 2 805 842,53		- 2 115 139,88	- 4 920 982,41
Prélèvement sur prime d'émission	- 194 628 259,52		-38 045 948,23	- 232 674 207,75
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	- 1 200 110,52			- 1 200 110,52
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	5 156 559,47	-312 758,99		4 843 800,48
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	54 656 887,93	- 54 656 887,93	66 863 835,67	66 863 835,67
Acomptes sur distribution	- 54 969 646,92	54 969 646,92	- 67 474 483,68	- 67 474 483,68
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 170 561 861,21</b>	<b>0,00</b>	<b>219 773 745,88</b>	<b>1 390 335 607,09</b>



NANTES (44), «Kanoa».

Crédit photo : Luc Boegly

## Compte de résultat (charges HT)

PRODUITS (HORS TAXES)	31-déc-16	Totaux Partiels	31-déc-15	Totaux Partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>28 664 352,09</b>		<b>24 128 811,96</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 930 347,61		18 755 158,59	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	917 366,72		1 095 685,13	
Grosses réparations	4 542 142,64		2 198 863,10	
Autres charges immobilières	3 274 495,12		2 079 105,14	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>50 093 791,80</b>		<b>60 222 239,00</b>
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance : gestion de la société	9 948 063,86		7 979 150,42	
Diverses charges d'exploitation	12 150 699,52		18 275 623,29	
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>				
Amortissement /immob locatives				
Amortissement des frais recherche locataires				
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>				
Provisions pour créances douteuses	363 843,55		194 929,00	
Provisions pour grosses réparations	4 777 695,82		3 596 456,70	
Provisions pour risques et charges	7 434,33		77 949,60	
<b>AUTRES CHARGES</b>	<b>22 846 054,72</b>		<b>30 098 129,99</b>	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				<b>89,98</b>
Charges financières diverses			89,98	
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>19 028,86</b>		<b>2 470,90</b>
Charges exceptionnelles	19 028,86		2 470,90	
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>78 777 172,75</b>	<b>78 777 172,75</b>	<b>84 353 611,84</b>	<b>84 353 611,84</b>
<b>BÉNÉFICE NET</b>		<b>66 863 835,67</b>		<b>54 656 887,93</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>145 641 008,42</b>		<b>139 010 499,77</b>



PUTEAUX (92), «The Curve».

**DOCUMENT DE SYNTHÈSE**

*Compte de résultat (produits HT)*

PRODUITS (HORS TAXES)	31-déc-16	Totaux Partiels	31-déc-15	Totaux Partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		<b>107 137 446,16</b>		<b>89 133 918,43</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	85 822 838,66		69 057 768,50	
Charges facturées	19 930 347,61		18 755 158,59	
<b>Produits annexes</b>	1 384 259,89		1 320 991,34	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>38 141 338,54</b>		<b>49 331 990,46</b>
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>				
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>				
Provisions pour créances douteuses	431 351,56		235 092,78	
Provisions pour grosses réparations	4 542 142,64		2 198 863,10	
Provisions pour risques et charges	77 949,60		63 375,00	
<b>Transfert de charges d' exploitation</b>	33 089 894,74		46 834 659,58	
<b>Autres produits</b>				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>349 636,96</b>		<b>523 736,47</b>
Divers produits financiers	349 636,96		523 736,47	
Reprises de provisions sur charges financières				
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>12 586,76</b>		<b>20 854,41</b>
Produits exceptionnels	12 586,76		20 854,41	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>145 641 008,42</b>	<b>145 641 008,42</b>	<b>139 010 499,77</b>	<b>139 010 499,77</b>
<b>PERTE NETTE</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>145 641 008,42</b>		<b>139 010 499,77</b>



ÉLANCOURT (78), « OmegaParc ».

PARIS (75), « Le Montréal ».



**PROJET DE RÉSOLUTIONS**

Outre les résolutions récurrentes d'ordre ordinaires visant notamment à l'approbation des rapports de gestion, du Conseil de Surveillance et du CAC, à l'approbation des comptes annuels (au 31 décembre 2016) et à la fixation du dividende, PERIAL vous soumet cette année certaines résolutions d'ordre extraordinaires. Elles tendent notamment à optimiser les conditions de réalisation des cessions d'actifs immobiliers (conformément aux règles posées par le Code Monétaire et Financier pour les SCPI), à renouveler le mandat de l'expert indépendant en charge de l'évaluation du patrimoine immobilier de PFO<sub>2</sub>, à augmenter la capacité de recours à l'emprunt de votre SCPI et à instaurer une commission de suivi et de pilotage en ligne avec le marché sans augmentation des honoraires à la charge de PFO<sub>2</sub>.

**RÉSOLUTIONS D'ORDRE ORDINAIRE**

**PREMIÈRE RÉSOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de son rapport spécial sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- approuve lesdits rapports et les comptes de l'exercice 2016,
- approuve toutes les opérations traduites par ces comptes, notamment celles faisant l'objet du rapport spécial sur les conventions réglementées,
- approuve les comptes annuels au 31 décembre 2016 qui sont présentés et qui se traduisent par un résultat bénéficiaire de **66 863 836 €**,
- Donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour ledit exercice.

**DEUXIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, sur le bénéfice net distribuable, c'est-à-dire :

- bénéfice de l'exercice : **66 863 836 €**
- report à nouveau antérieur : **+ 4 843 800 €**

soit, **71 707 636 €**

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés : **67 474 484 €**
- et d'affecter au report à nouveau, le solde de : **4 233 152 €**

**TROISIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2016 respectivement à 1 437 574 138 euros et à 1 700 187 261 euros.

**QUATRIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, nomme pour une durée de cinq années, en qualité d'expert immobilier de la SOCIÉTÉ, la société [Appel d'offres en cours auprès de BNP PARIBAS REAL ESTATE - CBRE - DTZ CUSHMAN - CREDIT FONCIER - JLL - CATELLA], conformément aux dispositions des articles 422-234 à 422-236 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

**CINQUIÈME RÉSOLUTION**

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

**SIXIÈME RÉSOLUTION**

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

**SEPTIÈME RÉSOLUTION**

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

- Bertrand BAINES
- Patrick BETTIN
- Fabrice BONGIOVANNI
- Christophe CLERC
- Didier DAVID
- Michel DELMAS
- Philippe HAGUET
- Jean-Pierre HERIAUD
- Sébastien LAMQUET
- François LE FAUCHEUR
- Cédric PAULINO
- Louis-Noël PERNOT
- Dany PONTABRY
- Georges PUIPIER
- Sébastien ROCHER
- Gabriel ROSNOBLET

- Jean-Claude SEUGE
- François SIMERAY
- Michaël WEINBUCH
- Société 3GA PATRIMOINE - représentée par Monsieur HEMEURY
- Société D4 - représentée par Monsieur DOLINER
- Société GILAND - représentée par Monsieur HEMEURY
- Société MENHIR AEDIFICIUM - représentée par Monsieur TULLIO
- Société SNRT - représentée par Monsieur CHUPIN

**ONZIÈME RÉSOLUTION**

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

**RÉSOLUTIONS D'ORDRE EXTRAORDINAIRE**

**HUITIÈME RÉSOLUTION**

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

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

**NEUVIÈME RÉSOLUTION**

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

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

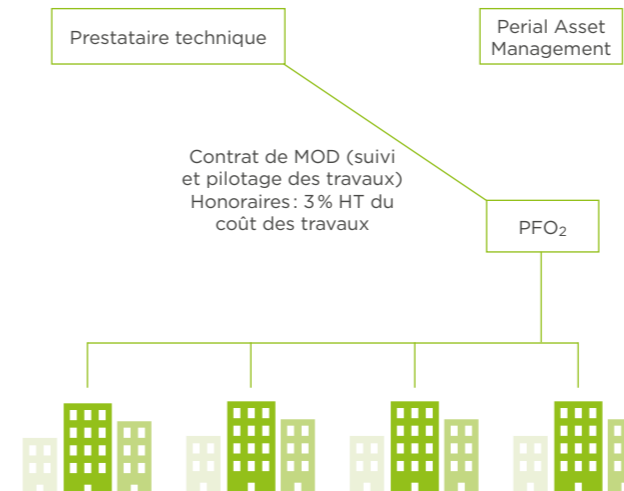
**DIXIÈME RÉSOLUTION**

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

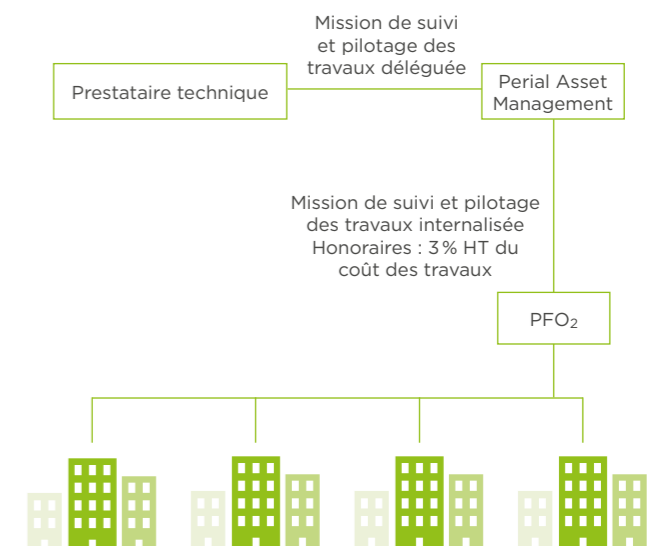
« [...] Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux : la société de gestion pourra internaliser les missions de suivi et de pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la SOCIÉTÉ, et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 3% HT (à augmenter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

**HARMONISATION DE LA STRUCTURE AFIN DE L'ALIGNER SUR LA PRATIQUE DE MARCHÉ SANS MODIFIER LE NIVEAU DES HONORAIRES À LA CHARGES DE PFO<sub>2</sub>**

**STRUCTURE ACTUELLE**



**STRUCTURE UNE FOIS LA RÉSOLUTION VOTÉE**



# ANNEXE COMPTABLE

—



# PFO<sub>2</sub>

## I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte importante sur l'exercice de 1 416 000 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de **272 498 682 €**.
- Augmentation du prix de la part en juin 2016 qui passe de **191 € à 194 €**.
- Le délai de jouissance des parts a été porté, à compter du 01/06/2016 de 4 à 6 mois.
- Politique d'investissement toujours soutenue en corrélation avec la collecte.

Au 31 décembre 2016 :

- L'Etat du patrimoine de la société PFO<sub>2</sub> fait apparaître une valeur bilantielle totale de **1 390 335 608 €** et une valeur estimée totale de **1 437 574 138 €**.
- Le bénéfice s'établit à **66 863 836 €**, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de **8,76 €**.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à **258 430 342 €**.
- La valeur nominale de la part est de **150 €** et la prime d'émission de **44,00 €**.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 8 822 396 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société n'a pas appliqué par anticipation les nouvelles dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 16/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur défini notamment par l'arrêté du 26/04/1995 modifié par le Comité de la Réglementation Comptable N°99-06 du 23 juin 1999.

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

Les documents de synthèse comprennent l'« 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 MÉTHODE COMPTABLE

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

## PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

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

### Immobilisations locatives

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

En application du règlement CRC n° 2004-06, les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis.

### Valeurs vénales des immobilisations locatives

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

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

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

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE a procédé sur cet exercice à 48 premières expertises, et 116 actualisations, 17 réévaluations quinquennales, 3 immeubles acquis principalement au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 ont été retenus à leur valeur d'acquisition et 4 immeubles en VEFA aux sommes décaissées.

A périmètre égal (hors acquisitions 2016), les valeurs d'expertise sont stables (+1,00 %).

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

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	1 353 408 508	153,41
Valeur vénale/expertise	1 394 488 960	158,06
Valeur de réalisation	1 437 574 138	162,95
Valeur de reconstitution*	1 700 187 261	192,71

\*Droits de mutation calculés par l'expert immobilier avec un taux moyen de 6,39 % sur 2016 contre 6,90 % en 2015.

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont dotées tous les ans en fonction d'un pourcentage de la valeur comptable des immeubles.

Le taux de cette dotation aux provisions pour grosses réparations a été maintenu à 0,40% pour l'exercice 2016. 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 cohérent avec le plan pluriannuel d'entretien établi sur 5 ans par la société de gestion.

### Provision des créances Locataires

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

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

## III - TABLEAUX CHIFFRES (en Euros)

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

#### État de l'actif immobilisé

Immobilisations locatives	Valeur brute au 01/01/2016	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute au 31/12/2016
Terrains et immeubles locatifs*	1 098 950 002	207 138 860		1 306 088 862
Agencements, aménagements	6 091 734	2 566 980		8 658 714
Construction s/sol d'autrui	3 778 750			3 778 750
Immobilisations et Reconstructions en cours	21 724 708	25 951 677	12 794 203	34 882 182
<b>TOTAL</b>	<b>1 130 545 194</b>	<b>235 657 517</b>	<b>12 794 203</b>	<b>1 353 408 508</b>

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

#### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains et constructions locatives	Valeurs nettes 2016		Valeurs nettes 2015	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Bureaux	1 226 271 415	1 261 788 960	1 003 888 984	1 037 185 508
Locaux industriels et entrepôts	16 482 266	17 460 000	16 482 266	17 535 000
Locaux commerciaux	110 654 827	115 240 000	110 173 944	114 229 872
<b>TOTAL</b>	<b>1 353 408 508</b>	<b>1 394 488 960</b>	<b>1 130 545 194</b>	<b>1 168 950 380</b>

L'Inventaire détaillé des placements immobiliers figure en page 54 du présent document.

#### État des provisions

	Montant au 01/01/16	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/16
Provisions pour grosses réparations	5 922 526	4 777 696	4 542 143	6 158 079
<b>TOTAL</b>	<b>5 922 526</b>	<b>4 777 696</b>	<b>4 542 143</b>	<b>6 158 079</b>

\*Reprises entièrement utilisées.

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.



GRENOBLE (38), «Sirocco».

## CRÉANCES

*Locataires et comptes rattachés*

	2016	2015
Solde locataires débiteurs	7 359 497	3 512 259
dont locataires douteux*	1 032 885	879 070
Factures à établir	1 057 782	1 280 880
<b>TOTAL</b>	<b>8 417 279</b>	<b>4 793 139</b>

\*Soit une base HT de **708 124 €** après déduction des dépôts de garantie provisionnée à 100 % soit **625 757 €**.

*Autres créances*

	2016	2015
Créances fiscales et sociales	3 339 754	3 884 491
Associés : opérations en capital	3 434 263	5 414 858
Fournisseurs débiteurs		77 825
Débiteurs divers*	7 090 339	2 265 726
Provisions sur charges versées aux syndicats	16 461 479	12 848 552
<b>TOTAL</b>	<b>30 325 835</b>	<b>24 491 453</b>

\*Dont **1 449 606 €** de séquestres liés aux acquisitions à Nanterre, Marseille, St Herblain, Toulouse, Puteaux, Rouen, Guyancourt, Villeneuve d'Ascq, Choisy le Roi (cf. contrepartie en dettes sur immobilisation).

## DISPONIBILITÉS

A fin d'année 2016, il n'existe plus de placements en TCN ou DAT. Une partie des disponibilités était positionnée sur un compte à vue rémunéré auprès de la banque PALATINE (20 519K €).

*Autres provisions*

	Montant au 01/01/16	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice*	Montant au 31/12/16
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	693 265	363 844	431 352	625 757
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges**	77 950	7 434	77 950	7 434
<b>TOTAL</b>	<b>771 215</b>	<b>371 278</b>	<b>509 302</b>	<b>633 191</b>

\* Dotations : dont **71 010 €** sur locataire FINAGAZ, **50 777 €** sur locataire KONE, **55 855 €** sur locataire PM DIS, **30 332 €** sur locataire NUAGE B, **39 168 €** sur locataire HOME AND CO.

Reprises : dont **35 589 €** résultent d'irrécouvrables, **299 117 €** suite au protocole signé en indivision PFC et quelques règlements locataires.

\*\* La provision concerne le remboursement des frais bancaires de SOGEPROM.

La reprise se justifie par la levée du risque vendeur sur l'indivision PFC avec un impact positif sur le résultat.

## DETTES

*Dettes financières*

	2016	2015
Dépôts de garantie reçus des locataires	14 289 917	12 097 732
Agios à payer	20 955	15 927
<b>TOTAL</b>	<b>14 310 872</b>	<b>12 113 659</b>

*Dettes d'exploitation*

	2016	2015
Comptes locataires créditeurs	4 145 716	4 678 216
Locataires provisions sur charges reçues	13 930 645	11 394 541
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	7 041 346	5 383 649
<b>TOTAL</b>	<b>25 117 707</b>	<b>21 456 406</b>

*Dettes diverses*

	2016	2015
Dettes fiscales et sociales	1 268 185	1 337 865
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	1 865 536	9 661 836
Associés dividendes à payer	17 549 778	15 426 746
Crédeurs divers	5 072 290	2 074 888
<b>TOTAL</b>	<b>25 755 789</b>	<b>28 501 335</b>

\*Dont **1 449 606 €** de séquestres liés aux acquisitions à Nanterre, Marseille, St Herblain, Toulouse, Puteaux, Rouen, Guyancourt, Villeneuve d'Ascq, Choisy le Roi (cf. contrepartie en dettes sur immobilisation).

## CAPITAUX PROPRES

## Capital souscrit

Le capital s'élève à **1 359 209 550 €** dont 1 416 000 de parts souscrites sur l'exercice pour un montant de **212 400 000 €**.

## Capital retraits des parts

Il s'élève à **35 850 150 €** à fin décembre 2016 dont 79 688 parts en retrait sur l'exercice pour **11 953 200 €**. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

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

	Montant au 01/01/16	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/16
<b>Prime d'émission brute</b>	<b>241 439 673</b>	<b>60 098 682</b>	<b>301 538 355</b>
Prime d'émission retrait des parts	-2 805 843	-2 115 139	-4 920 982
<b>Prélèvements sur P.E. :</b>			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-37 799	-205	-38 004
- frais d'acquisition des immeubles*	-53 352 394	-10 243 635	-63 596 029
- commissions de souscription	-141 238 067	-27 802 108	-169 040 175
<b>Total des prélèvements</b>	<b>-194 628 260</b>	<b>-38 045 948</b>	<b>-232 674 208</b>
<b>Prime d'émission nette</b>	<b>44 005 571</b>	<b>19 937 594</b>	<b>63 943 165</b>

\*Dont sur l'exercice 2016, - **8613 €** de régularisations sur immeubles acquis antérieurement.

## Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 22 juin 2016 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2015 d'un montant de **54 656 888 €** à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit **54 969 647 €** et de prélever le solde soit **312 759 €** sur le report à nouveau.

## COMPTES DE RÉSULTAT

*Ventilation des remboursements de charges*

Nature des charges	Montant
Charges diverses, fournitures et services	4 155 149
Taxes locatives (TOM...)	1 490 067
<b>Total charges locatives</b>	<b>5 645 216</b>
Travaux entretien courant	4 328 982
Assurances	221 425
Taxes foncières	7 660 560
Taxes sur les bureaux en IDF	1 236 805
Frais de procédures	28 858
Charges non locatives diverses	-
Commissions et honoraires	808 502
<b>Total charges immobilières</b>	<b>14 285 132</b>
<b>TOTAL</b>	<b>19 930 348</b>

*Autres charges immobilières*

	2016	2015
Charges de copropriétés	1 104 273	606 772
Honoraires NR (syndic, gestion d'immeubles, huissiers, avocats,...)	657 139	508 667
Impôts locaux	1 494 191	957 319
Autres (honoraires syndics non récupérables...)	18 892	6 346
<b>TOTAL</b>	<b>3 274 495</b>	<b>2 079 105</b>

*Diverses charges d'exploitation*

	2016	2015
Rémunération de la gérance	9 948 063	7 979 150
Frais administration dépositaire	116 097	61 492
Honoraires commissaire aux comptes*	42 050	35 100
Honoraires expertise immeubles	118 700	76 625
Honoraires de recherche locataires	258 174	124 941
Honoraires divers (notaires...)**	1 695 208	2 487 992
Publicité et publications	150 083	133 747
Frais de PTT	43 092	26 644
Services bancaires	56 644	43 899
CET (CVAE)	878 066	608 866
TVA non récupérable	194 155	240 719
Droit d'enregistrement**	8 548 427	14 248 749
Pertes sur créances irrécouvrables	29 106	166 923
Rémunération conseil de surveillance	15 000	12 857
Autres (frais de déplacement)	5 898	7 069
<b>TOTAL</b>	<b>22 098 763</b>	<b>26 254 774</b>

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

\*\*Dont prélèvements sur prime d'émission de 10 243 840 €

*Autres charges*

	2016	2015
Commissions de souscription	22 846 055	30 098 130
<b>TOTAL</b>	<b>22 846 055</b>	<b>30 098 130</b>

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

*Produits annexes*

	2016	2015
Charges forfaitaires	401 778	44 253
Remises en état facturées (départ locataires)*	551 074	848 074
Honoraires de gestion locative	356 577	342 267
État des lieux facturés	1 064	13 969
Vente énergie	73 767	72 429
<b>TOTAL</b>	<b>1 384 260</b>	<b>1 320 991</b>

\*Dont 549 454 € neutralisés dans le compte de charges 604 600 et 50 777 € en provision pour créances douteuses.

*Transfert de charges d'exploitation*

	2016	2015
Commissions de souscription	22 846 055	30 098 130
Frais acquisition immeubles	10 243 840	16 736 530
Frais d'établissement	-	-
<b>TOTAL*</b>	<b>33 089 895</b>	<b>46 834 660</b>

\*Intégralement prélevés sur la prime d'émission.

*Charges et produits financiers*

Éléments	Charges	Produits
Intérêts	-	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt	-	13 376
Autres produits financiers	-	336 261
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>349 637</b>

*Charges et produits exceptionnels*

Éléments	Charges	Produits
Remboursements assurances	12 860	-
DG et crédits locataires conservés	-	-
Indemnités locataires	-	6 835
Divers (apurement des comptes débiteurs-créditeurs divers, syndics ...)	6 169	5 752
<b>TOTAL</b>	<b>19 029</b>	<b>12 587</b>

*Charges et produits constatés d'avance*

Éléments	Charges	Produits
Produits afférents aux loyers		50 686
Produits afférents aux produits financiers (VEFA)		-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>50 686</b>

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

	Montant
Locataires et comptes rattachés	1 057 782
Autres créances d'exploitation	-
Disponibilités	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 057 782</b>

*Charges à payer*

	Montant
Services bancaires	20 955
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 596 578
Charges immobilières	1 831 822
Frais d'Assemblée Générale	99 330
Divers	27 602
Cvae	162 394
<b>TOTAL</b>	<b>3 738 681</b>

*Engagements hors bilan*

	Montant
<b>Engagements donnés</b>	
Engagements d'achats d'immeubles*	104 057 500
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions	2 324 786
Engagements sur immeubles acquis en VEFA**	72 234 290
<b>TOTAL</b>	<b>178 616 576</b>
<b>Engagements reçus</b>	
Cautions reçues des locataires	4 021 478
Garanties bancaires***	41 876 000
Facilité de caisse banque Palatine****	20 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>65 897 478</b>

\*Offre ferme pour l'acquisition du portefeuille UNITY situé en Allemagne.

\*\*Les immeubles acquis en VEFA sont Nantes le Kanoa, Rennes Urban Quartz, Lyon Beynost, Bordeaux Semaphore, Leclerc Chatenay.

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

\*\*\*\*Non utilisées sur exercice 2016.



CHOISY-LE-ROI (94), «Patio Seine».

## Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2016

## BUREAUX

## PARIS QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

Nom immeuble	Surface m <sup>2</sup>	Date acquisition	Immeubles 31/12/2016	Agencements 31/12/2016	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2016	Locataires
PARIS/TRONCHET	359 m <sup>2</sup>	2009	2 344 058,97		2 344 059 €	2 344 059 €	HERMAN MILLER LIMITED
PARIS/MAC DONALD	6 648 m <sup>2</sup>	2011	26 052 000,00	45 057,95	26 097 058 €	26 097 058 €	ORANGE
<b>PÉRI DÉFENSE</b>							
NANTERRE/ARRAS	3 612 m <sup>2</sup>	2011	21 280 000,00		21 280 000 €	21 280 000 €	SEGULA TECHNOLOGIES
PUTEAUX/LE WILSON	9 011 m <sup>2</sup>	2013	40 723 200,00	552 534,54	40 738 124 €	41 275 735 €	Multilocataires
RUEIL MALMAISON/VICTOR HUGO	1 135 m <sup>2</sup>	2010	4 952 500,00	122 423,00	5 074 923 €	5 074 923 €	Orange Cyberdefense
SURESNES/PAGES	4 013 m <sup>2</sup>	2011	8 613 435,00	211 566,50	8 818 985 €	8 825 002 €	Multilocataires
<b>NEUILLY/LEVALLOIS</b>							
LEVALLOIS/LE WILSON	10 158 m <sup>2</sup>	2012	52 546 000,00	478 360,81	52 851 719 €	53 024 361 €	Multilocataires
<b>BOUCLE NORD</b>							
GENNEVILLIERS ALMA	14 525 m <sup>2</sup>	2015	54 446 864,00		54 446 864 €	54 446 864 €	AYMING
SAINT DENIS/ETOILE PLEYEL1	10 227 m <sup>2</sup>	2012	27 741 364,72	644 822,27	28 382 741 €	28 386 187 €	Multilocataires DONT INPES/L'ANSM
<b>PREMIÈRE COURONNE</b>							
IVRY ATRIUM	10 115 m <sup>2</sup>	2016	40 873 883,33			40 873 883 €	Multilocataires DONT EDEIS <b>ACQUISITION</b>
IVRY/LE FLAVIA	14 720 m <sup>2</sup>	2015	71 982 070,20		71 982 070 €	71 982 070 €	FNAC
SAINT MAURICE/LE DUFY	14 319 m <sup>2</sup>	2014	43 435 000,00		43 435 000 €	43 435 000 €	Multilocataires DONT VEOLIA
<b>DEUXIÈME COURONNE</b>							
CHATENAY-MALABRY BUREAUX	5 450 m <sup>2</sup>	2016	5 241 000,00			5 241 000 €	GARANTIE LOCATIVE <b>ACQUISITION</b>
CHOISY-LE-ROI PATIO SEINE	9 405 m <sup>2</sup>	2016	40 400 000,00			40 400 000 €	ARTELIA <b>ACQUISITION</b>
CLAMART/LE PANORAMIC	12 295 m <sup>2</sup>	2015	38 881 325,00		38 881 325 €	38 881 325 €	LAFARGE SERVICES FRANCE
ELANCOURT OMEGA PARC BAT 1	2 118 m <sup>2</sup>	2016	5 492 728,48			5 492 728 €	1640 FINANCE <b>ACQUISITION</b>
ELANCOURT OMEGA PARC BAT 2	2 118 m <sup>2</sup>	2016	3 232 409,74			3 232 410 €	Multilocataires <b>ACQUISITION</b>
ELANCOURT OMEGA PARC BAT 3	925 m <sup>2</sup>	2016	2 303 620,15			2 303 620 €	SUMITOMO ELECTRIC WIRING <b>ACQUISITION</b>
ELANCOURT OMEGA PARC BAT 4	927 m <sup>2</sup>	2016	1 882 118,54			1 882 119 €	Multilocataires <b>ACQUISITION</b>
ELANCOURT OMEGA PARC BAT 5	2 078 m <sup>2</sup>	2016	5 116 574,09			5 116 574 €	DELAVAL <b>ACQUISITION</b>
GUYANCOURT/LE GERSHWIN	11 943 m <sup>2</sup>	2012	32 658 407,00		32 658 407 €	32 658 407 €	Multilocataires DONT MITEL FRANCE <b>ACQUISITION</b>
ORSAY PARC	9 376 m <sup>2</sup>	2016	18 405 000,00	124 249,75		18 529 250 €	Multilocataires
VELIZY/BT C/PETIT CLAMART	3 100 m <sup>2</sup>	2012	6 138 470,07	161 731,50	5 006 707 €	6 300 202 €	SPEIG
VELIZY/BT D/PETIT CLAMART	2 779 m <sup>2</sup>	2012	3 913 891,00	11 787,70	3 923 179 €	3 925 679 €	Multilocataires
VELIZY/BT E/PETIT CLAMART	2 403 m <sup>2</sup>	2010	3 600 000,00		3 600 000 €	3 600 000 €	QUALICONSULT
<b>RESTE DE L'ÎLE-DE-FRANCE</b>							
MAUREPAS/ CHEVREUSE	2 656 m <sup>2</sup>	2015	5 250 000,00		5 250 000 €	5 250 000 €	ERDF
<b>RÉGION NORD</b>							
LILLE/PLACE RIHOUR	2 084 m <sup>2</sup>	2015	4 871 900,00		4 871 900 €	4 871 900 €	Multilocataires
MARCQ EN BAROEUL/MARQUE/ PFO2	5 659 m <sup>2</sup>	2010	8 261 000,00		8 261 000 €	8 261 000 €	KPMG
ROUEN/ L'AVALASSE BAT A	3 459 m <sup>2</sup>	2015	5 000 000,00		5 000 000 €	5 000 000 €	SNCF
ROUEN/ L'AVALASSE BAT B	2 768 m <sup>2</sup>	2015	4 100 000,00		4 100 000 €	4 100 000 €	SCNF
ROUEN/LE POLARIS	4 174 m <sup>2</sup>	2014	9 325 094,33		9 325 094 €	9 325 094 €	Multilocataires

Nom immeuble	Surface m <sup>2</sup>	Date acquisition	Immeubles 31/12/2016	Agencements 31/12/2016	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2016	Locataires
ROUEN/MARCO POLO	7 906 m <sup>2</sup>	2012	19 300 000,00	1 600,00	19 301 600 €	19 301 600 €	BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST
ST ETIENNE DU ROUVRAY PROMOTRA	1 770 m <sup>2</sup>	2016	1 063 600,00			1 063 600 €	PROMOTRANS <b>ACQUISITION</b>
VILL. D'A./ERE PARK	5 451 m <sup>2</sup>	2016	14 488 273,50			14 488 274 €	NORPAC <b>ACQUISITION</b>
VILL. D'A./PROMOTRANS	2 142 m <sup>2</sup>	2016	2 219 000,00			2 219 000 €	PROMOTRANS <b>ACQUISITION</b>
<b>RÉGION NORD OUEST</b>							
MONDEVILLE CAEN PROMOTRANS	1 567 m <sup>2</sup>	2016	1 045 000,00			1 045 000 €	PROMOTRANS <b>ACQUISITION</b>
<b>RÉGION SUD</b>							
ANTIBES/LE CHORUS	4 333 m <sup>2</sup>	2016	9 519 250,00			9 519 250 €	Multilocataires
AVIGNON/AERODROME	3 644 m <sup>2</sup>	2011	8 280 000,00	108 617,40	8 382 091 €	8 388 617 €	Multilocataires
BIOT/LES ESPACES RENARD	12 074 m <sup>2</sup>	2011	23 680 600,00	16 494,40	23 697 094 €	23 697 094 €	AMADEUS
MARSEILLE/GAYMARD	10 598 m <sup>2</sup>	2011	38 645 000,00	10 873,42	38 655 873 €	38 655 873 €	Multilocataires
MONTPELLIER/LE MUSTANG	4 336 m <sup>2</sup>	2016	12 816 900,00			12 816 900 €	Multilocataires <b>ACQUISITION</b>
MONTPELLIER/BUSINESS PLAZA B1	2 253 m <sup>2</sup>	2015	4 133 807,03		4 133 807 €	4 133 807 €	Multilocataires
MONTPELLIER/BUSINESS PLAZA B2	1 947 m <sup>2</sup>	2015	3 392 092,97		3 392 093 €	3 392 093 €	EXAGROUP
MOUGINS/NATURA 1	296 m <sup>2</sup>	2009	595 000,00		595 000 €	595 000 €	DEF
MOUGINS/NATURA 2	1 213 m <sup>2</sup>	2012	3 000 000,00		3 000 000 €	3 000 000 €	Multilocataires
NICE/AEROPOLE	9 202 m <sup>2</sup>	2011	23 560 000,00	706 582,15	24 266 582 €	24 266 582 €	Multilocataires
NIMES/ZAC DE LA GARE	5 363 m <sup>2</sup>	2011	11 782 000,00	10 000,00	11 792 000 €	11 792 000 €	Multilocataires
VALBONNE/GAIA 3	2 412 m <sup>2</sup>	2011	5 100 500,00		5 100 500 €	5 100 500 €	Multilocataires
VITROLLES/COUPERIGNE	1 374 m <sup>2</sup>	2010	1 104 367,57	7 296,62	1 111 664 €	1 111 664 €	DOCAPOST
<b>RÉGION SUD EST</b>							
DARDILLY/JUBIN	3 957 m <sup>2</sup>	2011	6 070 000,00		6 070 000 €	6 070 000 €	BUREAU VERITAS
GRENOBLE/POLYTEC	6 138 m <sup>2</sup>	2013	11 125 000,00	22 116,16	11 125 000 €	11 147 116 €	Multilocataires
LYON/HALLE BORIE 1	4 896 m <sup>2</sup>	2015	13 028 994,00	1 071 213,95	13 028 994 €	14 100 208 €	METROPOLE DE LYON
LYON/BEYNOST	7 607 m <sup>2</sup>	2016	4 082 000,00			4 082 000 €	<b>ACQUISITION</b> VEFA
LYON/ADENINE	6 868 m <sup>2</sup>	2012	17 985 000,00		17 985 000 €	17 985 000 €	Multilocataires
LYON/RUE LORTET	5 533 m <sup>2</sup>	2011	10 300 000,00		10 300 000 €	10 300 000 €	Multilocataires
MONTBONNOT/LE SUN	10 057 m <sup>2</sup>	2015	17 172 418,66	19 365,00	17 174 919 €	17 191 784 €	Multilocataires
MONTBONNOT/LE VISEO	11 477 m <sup>2</sup>	2016	20 200 000,00			20 200 000 €	Multilocataires <b>ACQUISITION</b>
SAINT HERBLAIN PROMOTRANS	1 502 m <sup>2</sup>	2016	1 619 800,00			1 619 800 €	PROMOTRANS <b>ACQUISITION</b>
SAINT PRIEST/URBAN EAST-EDEN	4 131 m <sup>2</sup>	2015	9 088 235,00		9 088 235 €	9 088 235 €	Multilocataires
SAINT PRIEST/ URBAN EAST-APAVE	5 286 m <sup>2</sup>	2015	8 139 020,00		8 139 020 €	8 139 020 €	APAVE
SAINT PRIEST/ILENA PARK	14 349 m <sup>2</sup>	2013	24 050 000,00		24 050 000 €	24 050 000 €	Multilocataires
SAINT PRIEST/MYLAN	9 776 m <sup>2</sup>	2013	24 151 680,00		24 151 680 €	24 151 680 €	MYLAN
VENISSIEUX/LEVY/BAT 12	2 612 m <sup>2</sup>	2013	2 424 000,00		2 424 000 €	2 424 000 €	Multilocataires
VENISSIEUX/LEVY/BAT 35	2 157 m <sup>2</sup>	2013	4 363 200,00		4 363 200 €	4 363 200 €	SPIE SUD EST
VILLEURBANNE/DE PRESSENSE	2 293 m <sup>2</sup>	2011	3 778 750,00	10 558,56	3 789 309 €	3 789 309 €	Multilocataires
VILLEURBANNE/LE KRUGER	4 361 m <sup>2</sup>	2014	12 221 000,00		12 221 000 €	12 221 000 €	Multilocataires
VILLEURBANNE/L'ECHO	6 430 m <sup>2</sup>	2014	11 917 100,00	6 421 900,00	18 339 000 €	18 339 000 €	Multilocataires

Nom immeuble	Surface m <sup>2</sup>	Date acquisition	Immeubles 31/12/2016	Agencements 31/12/2016	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2016	Locataires
<b>RÉGION SUD OUEST</b>							
BORDEAUX/LE SEMAPHORE	4 886 m <sup>2</sup>	2016	1 332 500,00			1 332 500 €	MJB ACQUISITION VEFA
MERIGNAC	1 141 m <sup>2</sup>	2009	1 100 000,00		1 100 000 €	1 100 000 €	SOCULTURE
TOULOUSE/14 PAUL MESPLE	3 943 m <sup>2</sup>	2012	6 200 000,00		6 200 000 €	6 200 000 €	EDF/DIAG
TOULOUSE/ARC EN CIEL	13 100 m <sup>2</sup>	2014	30 760 000,00	23 867,55	30 783 868 €	30 783 868 €	STELIA AEROSPACE/ ASSYSTEM FRANCE
TOULOUSE/ST MARTIN BAT 3	2 044 m <sup>2</sup>	2012	3 650 000,00		3 650 000 €	3 650 000 €	C&S SYSTEMES D'INFORMATION
TOULOUSE/ST MARTIN DU TOUCH B7	1 852 m <sup>2</sup>	2012	3 300 000,00		3 300 000 €	3 300 000 €	Multilocataires
TOULOUSE/ST MARTIN DU TOUCH B8	1 852 m <sup>2</sup>	2012	3 350 000,00		3 350 000 €	3 350 000 €	Multilocataires
<b>RÉGION EST</b>							
GRENOBLE LE SIROCCO	2 821 m <sup>2</sup>	2016	5 302 500,00			5 302 500 €	Multilocataires ACQUISITION
ILLKIRCH/LE FERMAT	1 812 m <sup>2</sup>	2012	3 100 799,59		3 100 800 €	3 100 800 €	Multilocataires
ILLKIRCH/LE THALES	3 165 m <sup>2</sup>	2012	3 520 400,00	23 747,52	3 520 400 €	3 544 148 €	AIR France
ILLKIRCH/SEBASTIEN BRANT	1 992 m <sup>2</sup>	2010	3 600 000,00		3 600 000 €	3 600 000 €	Multilocataires
<b>RÉGION OUEST</b>							
NANTES/LE POLARIS	6 590 m <sup>2</sup>	2016	5 611 500,00			5 611 500 €	VEFA
NANTES/EXALIS	1 336 m <sup>2</sup>	2010	2 380 000,00		2 380 000 €	2 380 000 €	Multilocataires
NANTES/KANOVA	3 633 m <sup>2</sup>	2014	2 890 000,00	6 956 931,60	9 336 938 €	9 846 932 €	Multilocataires
NANTES/LE RHUYS	4 755 m <sup>2</sup>	2013	10 990 200,00		10 990 200 €	10 990 200 €	Multilocataires
NANTES/PERRAY/BAT 10/P4	657 m <sup>2</sup>	2014	480 000,00	6 736,48	486 736 €	486 736 €	Multilocataires
NANTES/PERRAY/BAT 12/P5	657 m <sup>2</sup>	2014	650 000,00		650 000 €	650 000 €	CTEX
NANTES/PERRAY/BAT 14/P6	1 140 m <sup>2</sup>	2014	1 200 000,00		1 200 000 €	1 200 000 €	COFIGOR
NANTES/PERRAY/BAT 16/P7 & P8	1 247 m <sup>2</sup>	2014	1 200 000,00		1 200 000 €	1 200 000 €	Multilocataires
NANTES/PERRAY/BAT 18/P9	1 200 m <sup>2</sup>	2014	200 000,00		200 000 €	200 000 €	L.G.L FRANCE
NANTES/PERRAY/BAT 20/A1	891 m <sup>2</sup>	2014	1 200 000,00		1 200 000 €	1 200 000 €	Multilocataires
NANTES/PERRAY/BAT 22/A2	891 m <sup>2</sup>	2014	1 200 000,00		1 200 000 €	1 200 000 €	Multilocataires
NANTES/PERRAY/BAT 24/B1	2 036 m <sup>2</sup>	2014	3 000 000,00		3 000 000 €	3 000 000 €	EURIAL SERVICES
NANTES/PERRAY/BAT 4/P1	954 m <sup>2</sup>	2014	950 000,00	31 920,00	950 000 €	981 920 €	AIR LIQUIDE SANTE FRANCE
NANTES/PERRAY/BAT 5/P18	1 140 m <sup>2</sup>	2014	1 450 000,00		1 450 000 €	1 450 000 €	CASSIOPAE REAL ESTATE
NANTES/PERRAY/BAT 7/C1	2 071 m <sup>2</sup>	2014	3 000 000,00		3 000 000 €	3 000 000 €	Multilocataires
NANTES/PERRAY/BAT 8/P3	1 001 m <sup>2</sup>	2014	850 000,00		850 000 €	850 000 €	Multilocataires
NANTES/PERRAY/BAT VEFA	1 271 m <sup>2</sup>	2014	2 250 000,00	272 448,00	2 522 448 €	2 522 448 €	NANTAISE DES EAUX SERVICES
NANTES/VIVIANI	3 769 m <sup>2</sup>	2012	9 533 976,00		9 533 976 €	9 533 976 €	Multilocataires
RENNES/MGEN	4 027 m <sup>2</sup>	2016	8 007 000,00			8 007 000 €	MUTUELLE GENERALE ACQUISITION
RENNES/URBAN QUARTZ	13 296 m <sup>2</sup>	2015	18 731 710,00		10 469 000 €	18 731 710 €	VEFA
RENNES/ATLAS	1 582 m <sup>2</sup>	2011	2 550 000,00		2 550 000 €	2 550 000 €	Multilocataires
SAINT HERBLAIN/LA FREGATE	3 702 m <sup>2</sup>	2011	4 704 051,00		4 704 051 €	4 704 051 €	Multilocataires
SAINT HERBLAIN/LE SUNSET BAT B	2 281 m <sup>2</sup>	2014	4 374 000,00	486 000,00	4 860 000 €	4 860 000 €	Multilocataires
SAINT HERBLAIN/LE TERMINAL	2 144 m <sup>2</sup>	2012	4 250 000,00		4 250 000 €	4 250 000 €	Multilocataires
SAINT HERBLAIN/LE SUNSET/ BAT A	2 503 m <sup>2</sup>	2014	4 835 700,00	599 300,00	5 432 750 €	5 435 000 €	CIBAIL
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>475 252</b>		<b>1 146 209 840</b>	<b>19 160 103 €</b>	<b>943 027 984 €</b>	<b>1 165 369 943 €</b>	

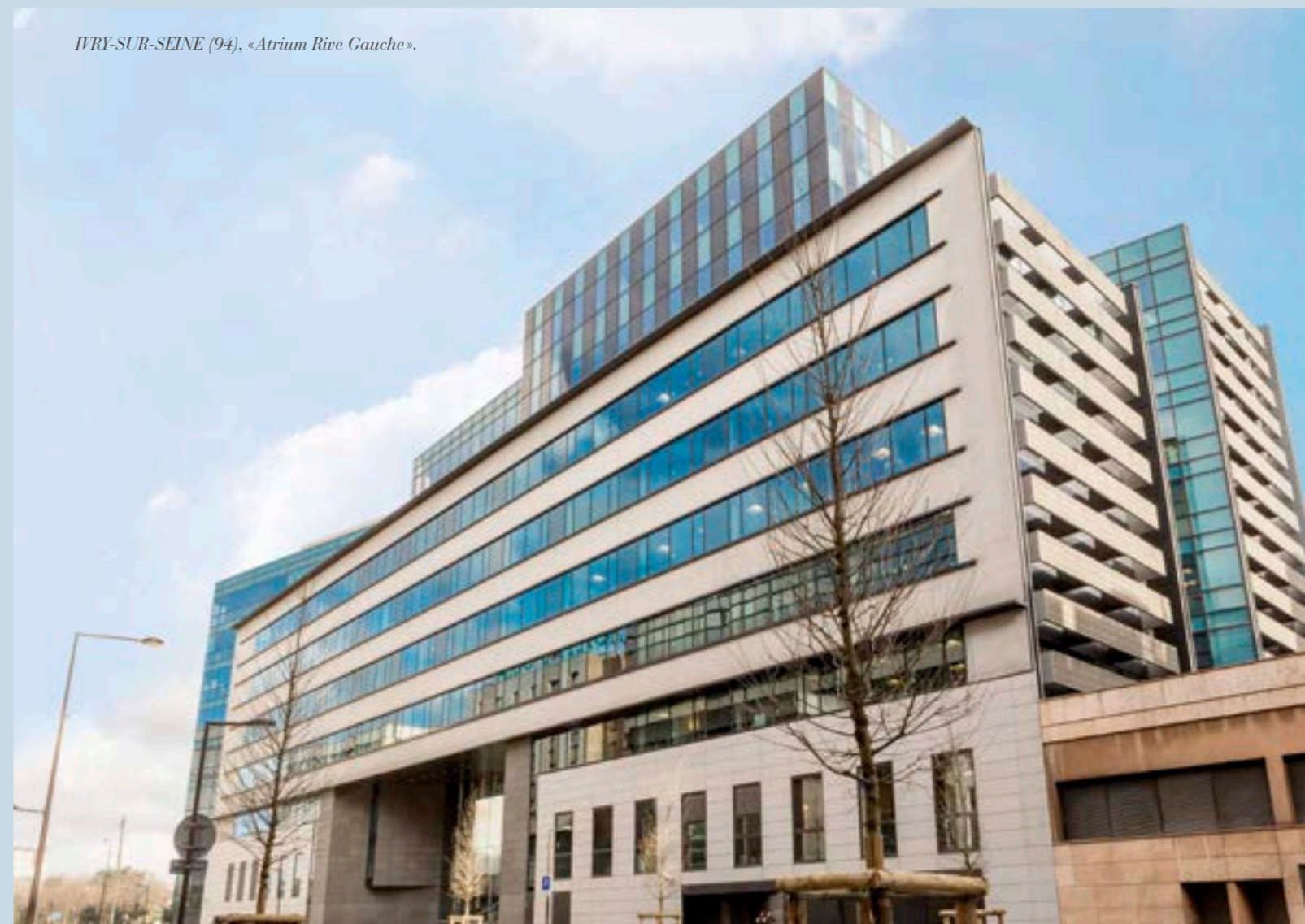
Nom immeuble	Surface m <sup>2</sup>	Date acquisition	Immeubles 31/12/2016	Agencements 31/12/2016	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2016	Locataires
<b>ACTIVITÉ</b>							
<b>RÉGION PARISIENNE</b>							
LES MUREAUX/DENIS PAPIN	5 288 m <sup>2</sup>	2010	3 065 600,00		3 065 600 €	3 065 600 €	RLD
PLESSIS PATE/LEONARD DE VINCI	3 127 m <sup>2</sup>	2010	2 164 350,00		2 164 350 €	2 164 350 €	RLD
<b>RÉGION NORD OUEST</b>							
SAINT ARNOULT (CALVADOS)	2 455 m <sup>2</sup>	2010	1 407 025,00		1 407 025 €	1 407 025 €	RLD
TOURLAVILLE/JEAN MOULIN	2 225 m <sup>2</sup>	2010	1 279 498,00	15 493,96	1 294 992 €	1 294 992 €	RLD
<b>RÉGION SUD OUEST</b>							
DECAZAVILLE (AVEYRON)	4 330 m <sup>2</sup>	2010	1 301 500,00		1 301 500 €	1 301 500 €	RLD
<b>RÉGION EST</b>							
COLMAR/EMILE SCHWOERER	4 011 m <sup>2</sup>	2010	2 386 544,00		2 386 544 €	2 386 544 €	RLD
<b>RÉGION OUEST</b>							
ORVAULT/RTE DE LA GARENNE	3 558 m <sup>2</sup>	2010	1 234 475,00		1 234 475 €	1 234 475 €	RLD
SABLE SUR SARTHE/CLOS DU BOIS	3 323 m <sup>2</sup>	2010	1 129 288,00		1 129 288 €	1 129 288 €	RLD
SAINT QUAY PORTRIEUX	2 225 m <sup>2</sup>	2010	908 425,00		908 425 €	908 425 €	RLD
<b>RÉGION CENTRE</b>							
ABREST/GRAND PRE	4 011 m <sup>2</sup>	2010	1 590 067,50		1 590 068 €	1 590 068 €	RLD
<b>TOTAL ACTIVITÉ</b>	<b>34 553</b>		<b>16 466 773</b>	<b>15 494 €</b>	<b>16 482 266 €</b>	<b>16 482 266 €</b>	
<b>COMMERCE</b>							
<b>PARIS</b>							
PARIS/SPEEDY	267 m <sup>2</sup>	2014	768 482,92	78 937,00	847 420 €	847 420 €	SPEEDY FRANCE
<b>PÉRI-DEFENSE</b>							
NANTERRE/SPEEDY	465 m <sup>2</sup>	2014	922 179,51	118 694,00	1 040 874 €	1 040 874 €	SPEEDY FRANCE
<b>BOUCLE SUD</b>							
ISSY LES MOULINEAUX/SPEEDY	178 m <sup>2</sup>	2014	409 857,56		409 858 €	409 858 €	SPEEDY FRANCE
<b>PREMIÈRE COURONNE</b>							
IVRY/STALINGRAD/SPEEDY	447 m <sup>2</sup>	2014	614 786,34	89 869,00	704 655 €	704 655 €	SPEEDY FRANCE
<b>RESTE DE L'ÎLE-DE-FRANCE</b>							
COIGNIERES/PORTES DE CHEVREUSE	24 702 m <sup>2</sup>	2014	37 425 000,00	268 553,70	37 484 036 €	37 693 554 €	Multilocataires DONT CONFORAMA FRANCE
COULOMMIERS/SPEEDY	500 m <sup>2</sup>	2014	533 106,85	79 379,00	533 107 €	612 486 €	SPEEDY FRANCE
EPINAY SUR ORGE/SPEEDY	405 m <sup>2</sup>	2014	508 678,31	71 010,00	579 688 €	579 688 €	SPEEDY FRANCE
MANTES LA VILLE/SPEEDY	374 m <sup>2</sup>	2014	426 057,18	70 885,00	496 942 €	496 942 €	SPEEDY FRANCE
ORLY/SPEEDY	356 m <sup>2</sup>	2014	333 821,81		333 822 €	333 822 €	SPEEDY FRANCE
POISSY/SPEEDY	278 m <sup>2</sup>	2014	400 074,26	73 941,00	474 015 €	474 015 €	SPEEDY FRANCE
PONTAULT-COMBAULT/BUFFALO	691 m <sup>2</sup>	2015	2 530 188,00		2 530 188 €	2 530 188 €	BUFFALO GRILL
SAINT WITZ/BUFFALO	679 m <sup>2</sup>	2015	2 647 330,00		2 647 330 €	2 647 330 €	BUFFALO GRILL
STE GENEVIEVE DES BOIS/SPEEDY	339 m <sup>2</sup>	2014	512 321,95	53 122,00	565 444 €	565 444 €	SPEEDY FRANCE
VILLEMONTBLE/SPEEDY	225 m <sup>2</sup>	2014	301 372,36	51 715,00	353 087 €	353 087 €	SPEEDY FRANCE
VIRY CHATILLON/SPEEDY	410 m <sup>2</sup>	2014	512 321,95	69 232,80	581 555 €	581 555 €	SPEEDY FRANCE
<b>RÉGION NORD</b>							
BELFORT/SPEEDY	223 m <sup>2</sup>	2014	164 190,99	56 036,00	220 227 €	220 227 €	SPEEDY FRANCE
BOULOGNE SUR MER/SPEEDY	294 m <sup>2</sup>	2014	314 030,81		314 031 €	314 031 €	SPEEDY FRANCE
DUNKERQUE/POLE MARINE	17 197 m <sup>2</sup>	2012	17 526 596,55	869 359,60	18 388 966 €	18 395 956 €	Multilocataires
HAUBOURDIN/SPEEDY	323 m <sup>2</sup>	2014	243 177,71		243 178 €	243 178 €	SPEEDY FRANCE
LENS/1/SPEEDY	280 m <sup>2</sup>	2014	243 165,42	108 895,00	352 060 €	352 060 €	SPEEDY FRANCE
LENS/2/SPEEDY	305 m <sup>2</sup>	2014	263 921,63	61 226,00	325 148 €	325 148 €	SPEEDY FRANCE
LILLE/SPEEDY	441 m <sup>2</sup>	2014	434 592,46	73 806,00	508 398 €	508 398 €	SPEEDY FRANCE

Nom immeuble	Surface m <sup>2</sup>	Date acquisition	Immeubles 31/12/2016	Agencements 31/12/2016	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2016	Locataires
LONGUEAU/BUFFALO	647 m <sup>2</sup>	2015	2 624 062,00		2 624 062 €	2 624 062 €	BUFFALO GRILL
NOYELLES-GODAULT/BUFFALO	707 m <sup>2</sup>	2015	1 264 094,00		1 264 094 €	1 264 094 €	BUFFALO GRILL
ROUBAIX/SPEEDY	335 m <sup>2</sup>	2014	272 795,04	58 847,00	331 642 €	331 642 €	SPEEDY FRANCE
SAINT MARTIN BOULOGNE	1 725 m <sup>2</sup>	2013	2 500 159,30		2 500 159 €	2 500 159 €	Multilocataires
TOURCOING/SPEEDY	273 m <sup>2</sup>	2014	270 162,73	82 041,00	352 204 €	352 204 €	SPEEDY FRANCE
<b>RÉGION NORD EST</b>							
CAMBRAI/SPEEDY	350 m <sup>2</sup>	2014	315 247,06	62 048,00	377 295 €	377 295 €	SPEEDY FRANCE
CHARLEVILLE-MEZIERES/SPEEDY	212 m <sup>2</sup>	2014	155 742,80	42 263,00	198 006 €	198 006 €	SPEEDY FRANCE
REIMS/SPEEDY	238 m <sup>2</sup>	2014	235 645,55	66 025,00	301 671 €	301 671 €	SPEEDY FRANCE
VALENCIENNE/SPEEDY	586 m <sup>2</sup>	2014	461 089,75	106 844,00	567 934 €	567 934 €	SPEEDY FRANCE
YUTZ/BUFFALO GRILL	649 m <sup>2</sup>	2015	2 462 383,00		2 462 383 €	2 462 383 €	BUFFALO GRILL
<b>RÉGION NORD OUEST</b>							
SAINT VIGOR LE GRAND/SPEEDY	600 m <sup>2</sup>	2014	367 550,01	107 289,00	474 839 €	474 839 €	SPEEDY FRANCE
<b>RÉGION SUD</b>							
AIX EN PROVENCE/SPEEDY	484 m <sup>2</sup>	2014	478 935,98	51 711,00	530 647 €	530 647 €	SPEEDY FRANCE
CASTELNAU LE LEZ/SPEEDY	400 m <sup>2</sup>	2014	365 557,08	50 089,00	415 646 €	415 646 €	SPEEDY FRANCE
MARSEILLE/1/SPEEDY	271 m <sup>2</sup>	2014	461 089,75	56 103,00	517 193 €	517 193 €	SPEEDY FRANCE
MONTPELLIER/BUFFALO	471 m <sup>2</sup>	2015	1 554 742,00		1 554 742 €	1 554 742 €	BUFFALO GRILL
<b>RÉGION SUD EST</b>							
BEYNOST/SPEEDY	330 m <sup>2</sup>	2014	330 788,86	46 545,00	377 334 €	377 334 €	SPEEDY FRANCE
BRON/SPEEDY	214 m <sup>2</sup>	2014	228 501,74	49 049,00	277 551 €	277 551 €	SPEEDY FRANCE
LYON/SPEEDY	412 m <sup>2</sup>	2014	563 554,14	59 101,00	622 655 €	622 655 €	SPEEDY FRANCE
VENISSIEUX/SPEEDY	230 m <sup>2</sup>	2014	262 592,66	70 996,00	333 589 €	333 589 €	SPEEDY FRANCE
<b>RÉGION SUD OUEST</b>							
BORDEAUX/1/SPEEDY	270 m <sup>2</sup>	2014	347 308,17	58 503,00	405 811 €	405 811 €	SPEEDY FRANCE
BORDEAUX/2/SPEEDY	334 m <sup>2</sup>	2014	308 767,22	60 119,00	368 886 €	368 886 €	SPEEDY FRANCE
BORDEAUX/CAFETERIA/TOQUENELLE	880 m <sup>2</sup>	2009	1 618 700,00		1 618 700 €	1 618 700 €	Vacant
<b>RÉGION EST</b>							
BESANCON/CHATEAUFARINE	715 m <sup>2</sup>	2013	898 235,56		898 236 €	898 236 €	CHANTEMUR
CHALON S/SAONE/SPEEDY	254 m <sup>2</sup>	2014	251 551,10	65 979,00	251 551 €	317 530 €	SPEEDY FRANCE
DIJON/2/SPEEDY	410 m <sup>2</sup>	2014	200 876,31	59 631,00	260 507 €	260 507 €	SPEEDY FRANCE
DIJON/3/SPEEDY	377 m <sup>2</sup>	2014	281 418,45	63 453,00	344 871 €	344 871 €	SPEEDY FRANCE
DIJON/SPEEDY	483 m <sup>2</sup>	2014	253 480,51	73 453,00	326 934 €	326 934 €	SPEEDY FRANCE
FORBACH/SPEEDY	250 m <sup>2</sup>	2014	234 366,80		234 367 €	234 367 €	SPEEDY FRANCE
MARSANNAY/BUFFALO	278 m <sup>2</sup>	2015	833 035,00		833 035 €	833 035 €	BUFFALO GRILL
MONTBELIARD/BUFFALO	646 m <sup>2</sup>	2015	1 873 673,00		1 873 673 €	1 873 673 €	BUFFALO GRILL
MULHOUSE/SPEEDY	240 m <sup>2</sup>	2014	239 856,84		239 857 €	239 857 €	SPEEDY FRANCE
NANCY/SPEEDY	222 m <sup>2</sup>	2014	252 265,28	54 186,00	306 451 €	306 451 €	SPEEDY FRANCE
QUETIGNY	1 048 m <sup>2</sup>	2013	1 591 953,53		1 591 954 €	1 591 954 €	Multilocataires
VANDOEUVE LES NANCY/SPEEDY	295 m <sup>2</sup>	2014	255 473,44	61 670,00	317 143 €	317 143 €	SPEEDY FRANCE
WINTZENHEIM/BUFFALO	566 m <sup>2</sup>	2015	2 110 257,00		2 110 257 €	2 110 257 €	BUFFALO GRILL
<b>RÉGION OUEST</b>							
ANGERS/SPEEDY	546 m <sup>2</sup>	2014	420 818,17	51 975,00	420 818 €	472 793 €	SPEEDY FRANCE
BREST/SPEEDY	290 m <sup>2</sup>	2014	309 142,24	80 035,00	389 177 €	389 177 €	SPEEDY FRANCE
CHASSENEUIL DU POITOU/SPEEDY	490 m <sup>2</sup>	2014	521 989,46	77 881,00	599 870 €	599 870 €	SPEEDY FRANCE
CHOLET/BUFFALO	639 m <sup>2</sup>	2015	2 023 711,00		2 023 711 €	2 023 711 €	BUFFALO GRILL
EVREUX/SPEEDY	280 m <sup>2</sup>	2014	242 777,08	48 731,00	291 508 €	291 508 €	SPEEDY FRANCE
SAINTES/SPEEDY	270 m <sup>2</sup>	2014	256 160,97		256 161 €	256 161 €	SPEEDY FRANCE

Nom immeuble	Surface m <sup>2</sup>	Date acquisition	Immeubles 31/12/2016	Agencements 31/12/2016	Prix revient 31/12/2015	Prix revient 31/12/2016	Locataires
<b>RÉGION CENTRE</b>							
AMILLY/SPEEDY	363 m <sup>2</sup>	2014	329 083,86	40 649,76	369 734 €	369 734 €	SPEEDY FRANCE
AUXERRE/BUFFALO	609 m <sup>2</sup>	2015	2 600 593,00		2 600 593 €	2 600 593 €	BUFFALO GRILL
CLERMONT FERRAND II/SPEEDY	248 m <sup>2</sup>	2014	245 685,01	66 526,00	312 211 €	312 211 €	SPEEDY FRANCE
CLERMONT FERRAND I/SPEEDY	445 m <sup>2</sup>	2014	374 606,73		374 607 €	374 607 €	SPEEDY FRANCE
ISSOIRE/SPEEDY	761 m <sup>2</sup>	2014	416 744,19	106 406,85	523 151 €	523 151 €	SPEEDY FRANCE
LA FOUILLOUSE/BUFFALO	581 m <sup>2</sup>	2015	2 295 804,00		2 295 804 €	2 295 804 €	BUFFALO GRILL
LEMPDES/SPEEDY	392 m <sup>2</sup>	2014	397 767,79	71 158,00	468 926 €	468 926 €	SPEEDY FRANCE
LIMOGES/SPEEDY	244 m <sup>2</sup>	2014	200 187,75		200 188 €	200 188 €	SPEEDY FRANCE
ORLEANS/SPEEDY	332 m <sup>2</sup>	2014	336 015,57	67 041,81	336 016 €	403 057 €	SPEEDY FRANCE
SENS/SPEEDY	210 m <sup>2</sup>	2014	207 732,20		207 732 €	207 732 €	SPEEDY FRANCE
VINEUIL/SPEEDY	440 m <sup>2</sup>	2014	434 793,29	69 037,92	503 831 €	503 831 €	SPEEDY FRANCE
<b>TOTAL COMMERCE</b>	<b>72 921</b>		<b>106 374 779</b>	<b>4 280 048 €</b>	<b>110 173 944 €</b>	<b>110 654 827 €</b>	
<b>ENSEIGNEMENT</b>							
PARIS/LE MONTREAL	9 426 m <sup>2</sup>	2014	60 501 000,00		60 501 000 €	60 501 000 €	ESGCV
<b>TERRAIN</b>							
NANTES/PERRAY/TERRAIN A CONST	2 275 m <sup>2</sup>	2014	400 472,00		360 000 €	400 472 €	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>594 427 m<sup>2</sup></b>		<b>1 329 952 863 €</b>	<b>23 455 645 €</b>	<b>1 130 545 194 €</b>	<b>1 353 408 508 €</b>	

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

IVRY-SUR-SEINE (94), «Atrium Rive Gauche».





# PERIAL

ASSET MANAGEMENT

S.A. au capital de 495 840 €

9, rue Jadin - 75017 Paris

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

[www.perial.com](http://www.perial.com)

Agrément AMF N° GP 07000034

Certification ISO 90011100 - N°2001/15764C

